

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 365001.1402 - 83/

Vorlage 56/2024
Datum 07.02.2024

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Kinderhaus Bühl; Erweiterung auf 5 Gruppen durch Umbau Bestand und Neubau; Planungsbeschluss**
Bezug: Vorlage 1004/1/2024 OR Bühl
Anlagen: 1 - Lageplan/Grundstück
2 - Nutzung Bestand
3 - Machbarkeitsstudie Erweiterung/Aufstockung

Beschlussantrag:

1. Der Erweiterung des bestehenden Kinderhauseses in Bühl auf 5 Gruppen entsprechend dem vorgestellten Raumprogramm wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Planungsleitungen auf dieser Basis auszuschreiben und zu vergeben.
3. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2024.

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Gesamtkosten
7.365001.1402.01 Kinderhaus Bühl, Erweiterung		EUR					
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlung für Baumaßnahmen	-120.000	-2.800.000	-1.232.000	-2.348.000	-300.000	-4.000.000
13	Summe Auszahlungen	-120.000	-2.800.000	-1.232.000	-2.348.000	-300.000	-4.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-120.000	-2.800.000	-1.232.000	-2.348.000	-300.000	-4.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-120.000	-2.800.000	-1.232.000	-2.348.000	-300.000	-4.000.000

Insgesamt sind – vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung – im Haushaltsplan 2024 4,0 Mio. Euro auf dem PSP-Element 7.365001.1402.01 „Kinderhaus Bühl, Erweiterung“ dargestellt und von 2024-2027 finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf Grund der steigenden Bedarfszahlen an Kinderbetreuungsplätzen in Bühl wird es notwendig, die vorhandenen 2 ½-gruppige Kindertagesstätte in der Weilerburgstrasse 30 auf 5 Gruppen (2 x U3 + 3 x Ü3 GT) und insgesamt 90 Betreuungsplätzen zu erweitern. In diesem Zusammenhang ist eine den Kinderzahlen entsprechende Außenspielfläche herzustellen. Da das vorhandene Grundstück dafür nicht ausreicht, muss dieses ebenfalls erweitert werden.

Im Gebäude ist bisher auch der Gemeindesaal einschl. Nebenräumen der ev. Kirchengemeinde untergebracht, der 1997 zusammen mit dem Kindergarten erstellt wurde. Jetzt ergibt sich die Möglichkeit, diese Räume zu erwerben, so dass die notwendige Erweiterung unter Einbeziehung dieser Räume ggf. reduziert werden kann.

2. Sachstand

2.1. Grundstücksvergrößerung

Um das vorhandene Grundstück zu vergrößern konnte bereits letztes Jahr eine zusätzliche, 750 qm große, südlich angrenzende Fläche hinzugewonnen werden (s. Anlage 1), so dass jetzt eine auch für eine Erweiterung ausreichend große Außenspielfläche (900 qm) hergestellt werden kann.

2.2. *Raumprogramm*

Im eingeschossigen Bestand (s. Anlage 2) sind bisher auf insgesamt rd. 370 qm Netto-Grundfläche neben den Räumen der evangelischen Kirche (rd. 67 qm) 2½ Kindergartengruppen (152 qm), Bewegungsraum, Küche und Büro (zus. rd. 84 qm), Nebenräume (Lager, Sanitärräume, Technik; rd. 34 qm) sowie Verkehrsflächen (33 qm) untergebracht.

Das von der FAB Kindertagesbetreuung aufgestellte Sollraumprogramm ergibt eine Gesamtfläche einschl. Neben- und Verkehrsflächen von i.M. 840 qm (380 qm Gruppenräume, 220 qm gemeinsame Räume, 110 qm Nebenräume, 130 qm Verkehrsfläche). Dies führt zu einer notwendigen Netto-Erweiterungsfläche von rd. 540 qm, die unter Einbeziehung der Flächen der ev. Kirchengemeinde auf rd. 470 qm reduziert werden kann.

Das Sollraumprogramm nach KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) würde bei ca. 585 bis 630 qm liegen. Auch wenn das Sollraumprogramm nach KVJS und das der Stadt nicht vollständig vergleichbar sind, wird die Verwaltung im weiteren Planungsprozess in enger Abstimmung mit der Leitung des Kinderhauses versuchen, das Raumprogramm entsprechend zu straffen, um den Investitionsbedarf zu reduzieren.

2.3. *Erwerb der Flächen von der ev. Kirchengemeinde*

Nach Verhandlungen ist die ev. Kirchengemeinde bereit, ihre Flächen im EG (Gemeindesaal + Nebenräume) der Stadt zu verkaufen (Details s. separate Vorlage 1004/1/2024 im Ortschaftsratsrat Bühl). Damit wird diese Fläche für die Kindertagesstätte nutzbar und reduziert die notwendige Erweiterung.

2.4. *Machbarkeitsstudien*

Um die Möglichkeiten einer Erweiterung bzgl. Anbindung, Raumverteilung, Geschossigkeit und Konstruktion zu klären, wurden unterschiedliche Machbarkeitsstudien erstellt. Da auf Grund erheblicher Schäden an der Dachkonstruktion durch eindringendes Wasser, die bisher nur notdürftig repariert werden konnten, demnächst sowieso eine umfassende Dachsanierung notwendig würde, ergibt sich eine Aufstockung des Bestandes als sinnvolle Alternative. Auch die statische Überprüfung ergab, dass dies – zumindest in Holzbauweise - konstruktiv möglich ist.

Als sinnvolle Raumaufteilung ergibt die Studie der Aufstockung (s. Anlage 3) die Anordnung der zwei Kleinkindgruppen (U3), Bewegungsraum, Küche und Leitungsbüro im EG des Bestandes, je einer Gruppe Ü3 in EG und OG eines Erweiterungsbaues, sowie der dritten Ü3-Gruppe, Kreativraum, Personalräumen und Technik in der Aufstockung des Bestandes. In der Fuge zu Erweiterungsbau ergibt sich die Möglichkeit eines neuen Zu- und Gartenausgangs sowie einer zentralen Treppe mit Aufzug.

2.5. *Vergabe der Planungsleistungen*

Aufgrund des Beschlusses von Bundestag und Bundesrat vom Sept. 2023 müssen entsprechend EU-Recht bei der Vergabe von Planungsleistungen nun sämtliche Honorarkosten zusammengefasst betrachtet werden, so dass ab einer Summe von 230.000 Euro netto diese Leistungen EU-weit ausgeschrieben und nicht mehr in einem eingeschränkten Suchverfahren oder als Direktvergabe an bewährte Büros vergeben werden können.

Daher müssen auch hier VgV-Verfahren durchgeführt werden, die bereits in der Vorbereitung sind. Neben dem Aufwand für die Verfahrensbetreuung werden für die Durchführung zudem ca. 3-4 Monate an Zeit benötigt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Erweiterung der Kindertagesstätte am Standort Weilerburgstrasse auf insgesamt 5 Gruppen ist möglich und sinnvoll. Um die zusätzliche überbaute Fläche einer Erweiterung zu minimieren und auch insgesamt das Gebäude konstruktiv und städtebaulich zu optimieren, wird eine Aufstockung des Bestandes favorisiert. Die Einbeziehung der Flächen des

ev. Gemeindesaals führt zur Optimierung des Grundrisses und zur Reduzierung der Erweiterungsflächen.

Durch die Ausführung in zwei Bauabschnitten und dem Beginn mit der Erweiterung könnte die Notwendigkeit von Interimsflächen durch die dann zur Verfügung stehenden Flächen im Erweiterungsbau vermieden werden.

Die Verwaltung wird zusammen mit der Verfahrensbetreuung versuchen, die notwendig gewordenen VgV-Verfahren zeitlich und im Aufwand möglichst zu reduzieren.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Der Bestand wird nicht aufgestockt. Dadurch muss zusätzlich das Dach saniert, der Erweiterungsbau würde größer und auf die Harmonisierung des Gesamtbaukörpers müsste verzichtet werden.

5. Klimarelevanz

Zu diesem Zeitpunkt noch nicht relevant ermittelbar, doch die Verwendung des Bestandes führt auf alle Fälle zu einer Reduzierung von CO₂ bzw. grauer Energie gegenüber einer Neubaumaßnahme.