

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Bildung, Betreuung, Jugend und Sport
Chemnitz, Holger Telefon: 07071-204-1350
Gesch. Z.: /

Vorlage

94/2025

Datum

23.05.2025

Beschlussvorlagezur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**zur Behandlung im **Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales**

Betreff:	Kinderhaus Österberg; Erweiterung durch Neubau und Umzug
Bezug:	73/2020
Anlagen:	Anlage_94_2025

Beschlussantrag:

Der Erweiterung und dem Umzug des Kinderhauses Österberg in einen Neubau auf dem SWR-Gelände wird grundsätzlich zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Betrieb einer zusätzlichen Ü3-Gruppe mit 20 Plätzen und einer Wochenöffnungszeit von 45 Stunden belastet den Haushalt netto mit rd. 195.000 Euro (nach heutigen Preisen) pro Jahr ab Inbetriebnahme der Gruppe.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Überplanung des SWR-Areals hat die Verwaltung stets die Kita-Bedarfssituation der Bewohner des Österbergs proaktiv im Blick gehabt.

Von Planungsbeginn an wurde deshalb mit der Errichtung einer neuen dreigruppigen Einrichtung geplant, welche die bestehende Kindertageseinrichtung ablösen soll.

Die bestehende Einrichtung - in der unter Denkmalschutz stehenden historischen Villa von Architekt Theodor Fischer - ist baulich in keinem guten Zustand. Das Gebäude ist mit den bestehenden, für eine Wohnnutzung konzipierten Raumanordnungen, Raumbeziehungen und weiteren Spezifika insgesamt nicht gut für den effizienten Betrieb einer modernen Kindertageseinrichtung geeignet.

Vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung der Kindertageseinrichtung für den Sozialraum Österberg möchte die Verwaltung sehr rechtzeitig vor einer abschließenden Entscheidung für einen Neubau eine Grundsatzentscheidung für einen Umzug und für die Erweiterung (um eine Gruppe) der Einrichtung einholen. In Folge dessen soll das bisher genutzte denkmalgeschützte Gebäude veräußert werden.

2. Sachstand

2.1. Kinderhaus Österberg

Das Kinderhaus Österberg wird aktuell als zweigruppige Einrichtung mit 35 Betreuungsplätzen betrieben, davon 10 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren und 25 Plätzen für Kinder über 3 Jahren. Der Kinderhausbetrieb erstreckt sich über insgesamt 4 Gebäudeebenen. Das 115 Jahre alte und denkmalgeschützte Gebäude ist sanierungsbedürftig und wurde über die Jahre nur in Teilen repariert oder saniert. Die ehemaligen Wohnräume sind aufgrund ihrer Grundrisse und hohen Decken nur bedingt geeignet für den Kita-Betrieb.

Folgende Problemlagen führen zu Beeinträchtigungen des Kita-Betriebes:

- **Barrierefreiheit** ist nicht vorhanden: Viele Treppen, unzugängliche Ecken in Sanitärräumen und teilweise sehr kleine Räume (teilweise nur 10qm).
- **Der Krippenbereich** ist unzureichend: Der Wickelbereich (im Keller liegend) ist von den Gruppenräumen der Krippe getrennt. Dadurch ist ein Stockwerkwechsel zum Wickeln oder Toilettengang zwingend erforderlich. Daher wurde ein Wand-Wickelbereich im Flur eingebaut. Hier gibt es kein Wasser und keine Aufstiegshilfe für die Kinder. Die Mitarbeitenden müssen alle Kinder hochheben.

Der von der Aufsichtsbehörde geforderte separate Schlafräum für Gruppen unter 3 Jahren ist nicht vorhanden. Hier besteht zwar Bestandsschutz, da Kleinkinder jedoch während des Tagesablaufes zu unterschiedlichen Zeiten Schlaf benötigen, können sie nicht in Abgeschiedenheit zum Schlafen gelegt werden. Dies ist sowohl für die schlafbedürftigen Kleinkinder als auch für die Gruppe, die spielen möchte, eine große Belastung.

- **Die Raumaufteilung** ermöglicht keine sinnvolle pädagogische Betriebsführung. Es gibt gefangene Räume, die die Wegebeziehungen erschweren.
- **Die Aufsichtssituation** ist durch die vielen kleinen Räume verteilt auf die vier zu nutzenden Ebenen sehr schwierig. Dies ist schon eine Herausforderung, wenn alle Mitarbeitenden anwesend sind. Bei Personalmangel steigt diese Herausforderung deutlich an.
- **Die ungenügende Küchensituation** ermöglicht nur ein eingeschränktes Essensangebot. Eine zentrale Küche mit Aufzug fehlt.
- **Die WC Anlagen** sind sanierungsbedürftig und für Kinder nur durch lange Wege über Treppen erreichbar. Gerade beim Übergang von der Windel auf die Toilette ist es aber wichtig, schnell im Sanitärbereich anzukommen. Der Weg über eine Treppe verhindert die nötigen Erfolgserlebnisse der Kinder, da der Weg zu weit ist und der Urin beim Laufen der Treppe nicht gehalten werden kann.

- **Die Größe der Arbeitsräume für Mitarbeitende** ist unzureichend und teilweise im Untergeschoss untergebracht. Das Leitungsbüro im 2. OG ist von den Räumen der Mitarbeitenden durch mehrere Stockwerke getrennt.
- **Lärmbelästigung:** Es fehlt Schallschutz. Durch den alten Holzfußboden und den hohen Wänden kommt es zu erhöhter Lärmbelastung. Mitarbeitende klagen über körperliche Beschwerden.
- **Treppensituation:** Mitarbeitende laufen in diesem Gebäude täglich viele steile, enge und unebene Holztreppe, teilweise zusätzlich mit schweren Gegenständen oder Kindern auf dem Arm. Hierdurch entsteht eine unnötige körperliche Belastung der Mitarbeitenden.

Aufgrund der oben beschriebenen Sachlage können die funktionalen Mängel für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung, auch nach einer Sanierung in diesem Gebäude, nicht gänzlich befriedigend behoben werden. Zudem wird es aufgrund des Fachkraftmangels immer schwieriger Fachkräfte zu finden, die bereit sind, unzureichend ausgestattete Arbeitsplätze mit derart umfangreichen funktionalen Mängeln zu akzeptieren.

2.2. Entwicklungen im Zusammenhang mit dem SWR-Gelände

Im Rahmen des durch einen privaten Vorhabenträger geplanten neuen Wohnquartiers unterhalb des Mathias-Koch-Weges auf dem Österberg ist vorgesehen, integriert in Erd- und 1. Obergeschoß des vordersten geplanten Geschosswohnungsbaus am Quartiersplatz (gegenüber des neuen SWR-Gebäudes) eine neue, 3-gruppige, ganztagestaugliche Kindertageseinrichtung für 50 bis 60 Kinder zu bauen.

Das vorgesehene Raumprogramm für zwei Ü3- und eine U3-Gruppe umfasst rd. 400 qm Hauptnutzfläche (Gruppenbereiche, Bewegungsraum, Verwaltungsräume und Küche) und mit Neben- und Verkehrsflächen insgesamt rd. 650 qm Nettfläche. Die Außenspielfläche befindet sich auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Das Gebäude und sämtliche Räume sind barrierefrei zugänglich.

Die Verwaltung geht von einer Realisierung ab 2026 aus. Derzeit wird der Bebauungsplan und der Städtebauliche Vertrag erarbeitet. Eine Fertigstellung des Quartiers mit dem Schlussstein des Gebäudes mit integrierter Kita am Quartiersplatz ist für Ende 2028 vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planungskonkretisierung und zu fixierender Regelungen im Städtebaulichen Vertrag benötigt der Vorhabenträger Sicherheit, ob die Stadt eine dreigruppige Kindertageseinrichtung im Gebäude einrichten wird. Andernfalls würde mit Wohnungsbau und einer Gewerbeeinheit weiter zu planen sein.

2.3. Bedarfssituation

Für Familien auf dem Österberg gibt es keine weiteren, gut erreichbaren Betreuungseinrichtungen. Die Kinderhäuser KH Gartenstraße und Pflughof sind zwar in Luftlinie in der Nähe, zu Fuß oder mit Kinderwagen stellen diese Einrichtungen aufgrund der großen Höhenunterschiede aber kaum eine gut erreichbare Alternative dar.

Es gibt zwar durchaus Familien vom Österberg, die ihre Kinder in andere Einrichtungen im Stadtgebiet bringen, aber insgesamt sind Familien stärker als anderswo auf die Einrichtung in der unmittelbaren Umgebung konzentriert.

Legt man die Bedarfsrichtwerte auf die Einwohnerzahlen im Quartier Österberg an, so ergibt sich für die dort gemeldeten Kinder ein Bedarf von etwa 15 U3- und 45 Ü3-Plätzen, aktuell verfügbar sind 10 U3- und 25 Ü3-Plätze.

Im geplanten Neubauquartier ist in der verwendeten Prognose nach vorläufigen Schätzungen ein Zuwachs von rund 250 Einwohnern eingerechnet. Diese Aufsiedlung würde zu einem zusätzlichen Bedarf von etwa 7 U3- und 17 Ü3-Plätzen führen. Auch im Planungsgebiet Innenstadt, zu dem der Österberg gehört, wird ab Ende der 20er-Jahre mit einem Ü3-Platzdefizit gerechnet. Es gibt also auch in benachbarten Quartieren des Planungsraums keine großen Überhänge, um die Zuwächse aus dem Baugebiet aufzufangen.

Um die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten, ist eine dreigruppige Einrichtung daher erforderlich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der schlechten baulichen Situation der Bestandeinrichtung und des defizitären Raumprogramms schlägt die Verwaltung vor, dass die Einrichtung in einen Neubau umzieht und um eine Gruppe erweitert wird.

Die Erweiterung ist aus Bedarfsplanungssicht zur Deckung des örtlichen Bedarfs notwendig. Darüber hinaus lässt sich eine dreigruppige Einrichtung effizienter führen.

Nur in einem Neubau kann die Barrierefreiheit dargestellt und eine gute Betreuung mit adäquatem Raumprogramm sichergestellt werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Immobilie nach Verlagerung in das neue Wohnquartier zu veräußern. Dies folgt der Strategie sich von Immobilien zu trennen, die zur städtischen Aufgabenerfüllung nicht mehr erforderlich sind. Eine Veräußerung kann einen nennenswerten Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Klimarelevanz

Keine.