

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Familie, Schule, Sport und Soziales

Uta Schwarz-Österreicher, Tel.: 204-1250

Stadtsanierungsamt

Cord Soehlke, Tel.: 9351-11

Gesch. Z.: 50/005-00/41/62

Vorlage **271/2007**

Datum 09.07.2007

Berichtsvorlagezur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im:

Betreff: Alexanderpark - Kinderhaus

Bezug: Vorlage 1/2007 + 3/2007

Anlagen: 2 Bezeichnung: Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurfsplanung

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	2009	1,41 Mio. €
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand jährlich	€	ab:2009	ca. 530.600 €

Ziel:

Umsetzung der Bedarfsplanung für Kleinkinder.

1. Anlass

Mit Vorlage 1/2007 hat der Gemeinderat einen Bedarfsrichtwert von 27 % für institutionelle Kleinkindplätze beschlossen. Dieser Wert entspricht dem in Tübingen real über Wartelisten nachgewiesenen Bedarf. Die Prozentzahl bezieht sich auf die Jahrgänge der 0 – 3-jährigen Kinder und entspricht umgerechnet auf die Jahrgänge 1 - 3 einem Wert von 40 % .

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen 160 Plätze zusätzlich geschaffen werden. Die konkrete Ausbauplanung sieht bis Sommer 2008 die Schaffung von 63 zusätzlichen Plätzen vor. 10 Plätze, die noch nicht in der Bedarfsplanung berücksichtigt sind, werden im Mühlenviertel neu geschaffen. Der Fehlbedarf verringert sich dann auf ca. 90 Plätze.

Die Verwaltung hat es bisher wegen Überhängen im Kindergartenbereich aus Kostengründen vermieden, eigene Häuser für die Kleinkindbetreuung zu errichten. Vielmehr wurden Plätze

in Kindergärten umgewandelt, wenn die Einrichtungen nicht voll ausgelastet waren. Dieses Konzept hat den Vorteil großer Dezentralität, stößt aber derzeit an seine Grenzen. Zum einen sind heute nahezu alle städtischen Einrichtungen voll ausgelastet, so dass kaum neue Kapazitäten zu erkennen sind. Zum anderen sind die Umwandlungsprozesse sehr arbeitsintensiv und kleinteilig, das pädagogische Personal muss auf die neue Aufgabe vorbereitet und geschult werden, die Einrichtungen baulich angepasst werden. Nicht selten scheitert eine Umnutzung am Brandschutz. Kurz: Wenn wir uns auf Umwandlung von Plätzen beschränken, werden wir auch bis zum Jahr 2010 die für Tübingen erforderlichen Plätze nicht zur Verfügung stellen können. Zudem mahnt der erkennbare Bedarf und die prekäre Situation der Familien, schneller zu sein als der Gesetzgeber es fordert und kurzfristig umzusetzende Maßnahmen zu entwickeln.

2. Sachstand

Gebäude Mathildenstraße 38

Das Gebäude Mathildenstraße 38 liegt im Teilbereich Alexanderpark des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Stuttgarter Straße/Französisches Viertel. Dieser Teilbereich wird derzeit entwickelt und voraussichtlich ab Mitte nächsten Jahres sukzessive bebaut (Vorlage 3/2007). Die Verwaltung geht derzeit von ca. 200 Bewohnerinnen und Bewohnern aus.

Das früher als Hort genutzte Gebäude ist eines von mehreren Bestandsbauten auf dem Gelände der früheren Oberen Infanteriekaserne. Wegen seines ortsbildprägenden Charakters soll das Gebäude auf jeden Fall erhalten werden, es sind sowohl eine öffentliche Nutzung als auch eine private Nutzung denkbar. Bislang wurde das Gebäude zunächst als Schülerhort und später als Interimsbau für die Französische Schule genutzt. Zuletzt stand es in großen Teilen leer, da eine Privatisierung beabsichtigt war, als Zwischennutzung fand jedoch der Tübinger Kindersommer statt. Während dieser verschiedenen Nutzungen hat sich herausgestellt, dass das Gebäude wegen seiner ansprechenden Architektur und der hervorragenden Lage am Rande des Alexanderparks ideal für die Nutzung durch Kinder ist.

Standort und Bedarf

Die Südstadt ist der Bereich, in dem immer noch die meisten Kleinkindplätze fehlen, derzeit 41, bis zum Herbst 2008 49 Plätze. Bis dahin sieht die bisherige Ausbauplanung die Schaffung 26 zusätzlicher Plätze vor, es fehlen dann immer noch 23 Plätze.

Nutzungskonzept

Die Verwaltung schlägt vor, im Gebäude Mathildenstraße 38 zwei Betreuungsbausteine unterzubringen:

- 2.1 Fünf Kleinkindgruppen für Kinder im Alter von 1 - 3 Jahren (wahlweise mit ganztägiger oder halbtägiger Betreuung).
Die Hälfte der Plätze dienen der Bedarfsdeckung im Einzugsbereich, die andere Hälfte der Deckung des gesamtstädtischen Defizits.
- 2.2 Eine Gruppe mit einem Angebot flexibler Kurzzeitbetreuung
Kurzzeitige Betreuungsmöglichkeiten zu ungewöhnlichen Zeiten, bei unvorhergesehenen Ereignissen oder auch in Notfällen zu ermöglichen ist eine Forderung, die schon seit längerer Zeit von Mitgliedern des Elternbeirats erhoben wurde. Aktuell wurde sie durch das „Lokale Bündnis für Familie“ bekräftigt. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass dieser Bedarf häufig durch gewerbliche Kinderbetreuung abgedeckt wird.

Bereits in ihrem Programm „Mehr Chancen für Kinder“ hat sich die Verwaltung vorgenommen, diesen Baustein auch in Tübingen zu verwirklichen. Die konzeptionellen Eckpunkte eines solchen Konzeptes erarbeitet die Verwaltung gerade gemeinsam mit einer Initiative „Casa Kitana“, die ein ähnliches Konzept verwirklichen will. Gedacht ist daran, Kinder im Alter von 1 - 8 Jahren zu ungewöhnlichen Zeiten regelmäßig (Samstage, Abende, sehr frühe Vormittagszeiten), über kürzere Zeit kontinuierlich (etwa Kinder von Universitätsangestellten, von Eltern die Sprachkurse besuchen) und bei Bedarf kurzfristig zu betreuen. Die pädagogische Herausforderung besteht darin, trotz der häufig nicht langfristig planbaren Situationen Verlustängste von Kindern möglichst zu vermeiden und bedenkenloses Abgeben von Kindern zu verhindern. Den Bedürfnissen von Kleinkindern muss dabei in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat das erarbeitete Konzept vorstellen.

Die Schaffung von fünf Kleinkindgruppen an einem Ort ist in Tübingen nicht üblich und diskussionswürdig. Ein solcher Vorschlag muss sich die Frage gefallen lassen, ob eine derartige Konzentration von Kleinkindplätzen pädagogisch vertretbar ist. Die Verwaltung vertritt dazu folgende Auffassung:

- Beispiele größerer Städte zeigen, dass 50 Kleinkinder einer mittelgroßen Kinderkrippe entsprechen. In einer solchen Größenordnung ist bei geeigneten Räumlichkeiten, gut geschultem Personal und entsprechender Ausstattung sogar hervorragende Arbeit zu leisten. Für das Wohlbefinden der Kinder ist eine gute Eingewöhnung, anregendes und einfühlsames Personal wichtiger, als die Zahl der übrigen Kleinkinder. Dabei ist zu bedenken, dass die in Tübingen häufige Kombination mit zwei Kindergartengruppen sogar eine Einrichtungsgröße von 60 Kindern ergibt.
- Die Verwaltung will mit der Einrichtung Mathildenstraße das bisherige dezentrale Konzept generell nicht in Frage stellen. Vielmehr soll die Einrichtung eine Bedarfsspitze abdecken. Mit jeder Gruppe, die wohnortnah zusätzlich zur Verfügung gestellt werden kann, kann parallel die Altersmischung in der Mathildenstraße erweitert werden, sofern der Bedarf nicht weiter ansteigt.
- Es ist richtig, dass etwa die Hälfte der Kinder von den Eltern über eine weitere Entfernung geholt und gebracht werden muss. Das ist aber keine neue Situation. Da wir nicht genügend wohnortnahe Plätze zur Verfügung stellen können, müssen viele Eltern, die eine ganztägige Betreuung oder Krippenplätze benötigen, längere Wegstrecken in Kauf nehmen. Die geplante Einrichtung verfügt über eine direkte Anbindung an den Stadtbuss.
- Die Konzentration auf die Altersgruppe der 1 – 3-jährigen bietet auch die Chance, sich pädagogisch ganz auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppe einzustellen. Zudem ist geplant, den Eltern in der Einrichtung Beratungsmöglichkeiten anzubieten. Der dem Büro gegenüberliegende Mitarbeiterraum im Erdgeschoss soll gleichzeitig als Beratungsraum dienen. Hier können mit psychologisch ausgebildeten, unabhängigen Fachkräften alle Fragen, die im Zusammenhang mit der Fremdbetreuung im Kleinkindalter auftreten, erörtert werden. Die Beratung soll auch der Supervision der Mitarbeiterinnen dienen.

Freiflächenkonzept

Als Außenspielbereich steht der Alexanderpark zur Verfügung, der nicht mit fest installierten Spielgeräten ausgestattet werden soll. Er bietet als halböffentlicher Raum mit altem Baumbestand und einer Wiese eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder. Darüber hinaus strebt die Verwaltung an, die früher als Schülerhortspielplatz genutzte kleine Spielfläche an der Alexanderstraße nahe der Mathildenstraße 38 als Kleinkindspielplatz mit Sand- und Wasserplatz herzurichten.

2.3 Entwurfsplanung

Ein Aufzug im Gebäudeinneren erschließt alle Geschosse barrierefrei. Im Erdgeschoss sind drei der sechs Gruppen untergebracht, außerdem Büro, Küche und ein Mitarbeiterraum, der gut als Beratungsraum für Eltern genutzt werden kann. Die drei weiteren Gruppen befinden sich im Oberschoss.

Ein großer Bewegungsraum und ein weiterer Mitarbeiter- oder Versammlungsraum finden im Dachgeschoss Platz. Beide Räume sind auch für externe Veranstaltungen sehr gut nutzbar. Das Dachgeschoss verfügt im westlichen Flügel noch über nicht ausgebauten Flächenpotenzial, welches gegebenenfalls zu einer Wohnung ausgebaut werden könnte. In der beiliegenden Kostenschätzung wurde ein energiesparender Vollwärmeschutz der Fassade berücksichtigt. Die Kostenschätzung weist für diese Variante Baukosten inklusive Nebenkosten in Höhe von 1,17 Mio. € aus. Zuzüglich Ausstattungskosten in Höhe von 240.000 € entstehen Gesamtkosten ohne Gebäude- und Grundstückwert in Höhe von 1,41 Mio. €.

Das Raumprogramm dieses Entwurfs entspricht fast vollständig den Vorgaben der Verwaltung und beinhaltet im Einzelnen folgende Räume:

Raumprogramm Kinderhaus Mathildenstraße 38

3 Ganztagesgruppen	223,3 m ²
Gruppenräume + Material	77,1 m ²
Gruppenräume	61,7 m ²
Ruheräume	56,6 m ²
Sanitär	27,9 m ²
2 Halbtagsgruppen	99,1 m ²
Gruppenräume	77,5 m ²
Sanitäräume	15,2 m ²
Materialräume	6,4 m ²
1 flexible Kurzzeitbetreuung	85,0 m ²
Gruppenraum	57,4 m ²
Sanitärraum	16,0 m ²
Materialraum	4,0 m ²
Vorraum	7,6 m ²
Allgemeinräume	416,7 m ²
Küchen	67,1 m ²
Putzräume	11,4 m ²
Mitarbeiter einschl. Teeküche	118,9 m ²
Büro	14,8 m ²

WC, Vorraum	44,7 m ²
Funktionsraum Werken Malen	60,0 m ²
Bewegungsräume	85,8 m ²
Funktionsraum UG	14,0 m ²

Flure mit Garderoben 122,4 m²

Verkehrsflächen 181,9 m²

Zusammenstellung

Gruppenräume	407,4 m ²
Allgemeinräume	416,7 m ²
Flure mit Garderoben	122,4 m ²
Verkehrsflächen	181,9 m ²

Nutzfläche 1.128,4 m²

Raumreserve DG Westteil ca. 107 m²

2.4 Zuschüsse des Bundes

Bisher sind in den geplanten Einnahmen (siehe Punkt 5) lediglich die geringen Landeszuschüsse enthalten. In den Koalitionsverhandlungen der Bundesregierung wurde vereinbart, dass die Kommunen beim Ausbau von Krippenplätzen durch Zuschüsse zu den Investitions- und Betriebskosten entlastet werden sollen. Bisher ist noch nicht klar, in welcher Form und in welcher Höhe diese Zuschüsse fließen werden.

3. **Lösungsvarianten**

3.1 **Neubau**

Grundsätzlich ist auch ein Neubau des Kinderhauses im näheren Umfeld denkbar. So konnten im Lorettoareal und im Quartier Stuttgarter Straße Kinderhäuser sinnvoll im Neubau konzipiert werden. Ob Neubau oder der Umbau eines Altbaus dem Bedarf angemessener und wirtschaftlich sinnvoller realisierbar ist, hängt im Wesentlichen davon ab, ob die bauliche Struktur der bestehenden Gebäude in ihren Grundzügen für die jeweilige Umnutzung geeignet ist. Dies hat die Verwaltung im ersten Schritt prüfen lassen, indem sie den Tübinger Architekten Lenz mit einem Vorentwurf beauftragt hat. Ergebnis ist, dass eine Umnutzung unter Erhalt der räumlichen Qualitäten des Altbaus gut möglich ist und die Grundstruktur kaum verändert werden muss, so dass Umbau und Sanierung trotz höherer Räume und großzügiger Erschließungsbereiche vergleichsweise kostengünstig realisiert werden können. Darüber hinaus entfällt bei Weiterverwendung des Altbaus als öffentliche Nutzung die Rückzahlung von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm. Aus diesen Gründen hält die Verwaltung die Variante des Umbaus der Mathildenstraße 38 in der Gesamtbetrachtung für die wirtschaftlichste und sinnvollste Lösung.

3.2 Umbau Mathildenstraße 38 in städtischer Regie oder Veräußerung an die GWG

Unterschieden werden kann ferner, ob die Stadt die Investition für den Umbau selbst leistet oder das Gebäude an die GWG veräußert, um die Räumlichkeiten anschließend anzumieten. Ein Umbau in städtischer Regie würde finanziell den Südstadthaushalt belasten, da die eingeplanten Einnahmen für den Verkauf des Grundstücks und des Gebäudes in Höhe von 875.000 € nicht realisiert werden könnten. Alternativ zum Umbau in städtischer Regie kann das Gebäude an die GWG verkauft werden. In diesem Fall könnte die Einnahme von 875.000 € für Grundstück und Gebäude im Südstadthaushalt realisiert werden. Der städtische Haushalt wäre mit einer jährlichen Kaltmiete von ca. 135.000 € belastet, die bisher in der Betriebskostenaufstellung nicht enthalten ist. Hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von ca. 27.000 € im Jahr. Die genaue Miethöhe wäre mit der GWG noch zu verhandeln.

4. **Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt vor, über das gesamte Projekt erst zu entscheiden, wenn über die Fördermodalitäten des Bundes Klarheit besteht. Sie geht davon aus, dass dies etwa im Oktober des Jahres 2007 der Fall sein wird. Eine frühere Entscheidung birgt das Risiko, die Bundeszuschüsse nicht mehr abrufen zu können.

In diesem Zusammenhang sollte auch entschieden werden, welche Form der Finanzierung (Umbau im städtischen Vermögen oder Mietmodell) gesamtstädtisch die wirtschaftlichste Lösung ist.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den geplanten Umbau entstehen Investitionskosten in Höhe von 1,41 Mio. €, die sich aus Baukosten in Höhe von 1,17 Mio. € und Ausstattungskosten in Höhe von 240 TSD € zusammensetzen. Die laufenden Kosten betragen jährlich ca. 530.600 €.

Wird das Gebäude an die GWG veräußert und die Flächen angemietet, verringern sich die Investitionskosten auf den Betrag der Ausstattungskosten, das sind 240 TSD €. Die laufenden Kosten erhöhen sich auf ca. 693 TSD € jährlich.

In diesen Zahlen sind die zu erwartenden Zuschüsse des Bundes nicht enthalten.

Berechnung der laufenden Kosten Mathildenstraße 38

Ausgaben/Jahr

Kosten für Reinigung	35.000 €
Personalkosten bei 16,8 Fachkraftstellen pädagogisches Personal 3 Gruppen GT , 2,8 Stellen je Gruppe= 8,4 Stellen 3 Gruppen Teilzeit, 2,0 Stellen je Gruppe= 6,0 Stellen Einrichtungsleitung, vom Gruppendienst freigestellt=1,0 Stellen Vertretungserzieherinnen, 10% Ausfallquote= 1,4 Stellen	588.000 €
Verbrauchsmaterial, Verpflegung, Durchschnitt 800€ je Kind	52.000 €
<hr/>	
Gesamtausgaben	675.000 €

Einnahmen

Elterngebühren 35x 60 € x 11,66 Monate = 24.486 30x114 € x 11,75 = 40.185	64.671 €
Verpflegungskostenpauschale, 70x30x11, abzügl. Rückzahlung	20.000 €
Krippenzuschuss 2 x 9.780 € = 19.560 € 3 x 13.380 € = 40.140 €	59.700 €
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Gesamteinnahmen	144.371 €
Jährlicher Zuschussbedarf	530.629 €

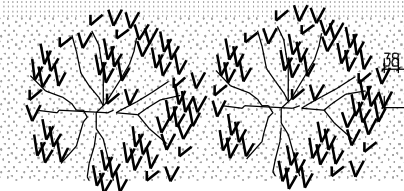
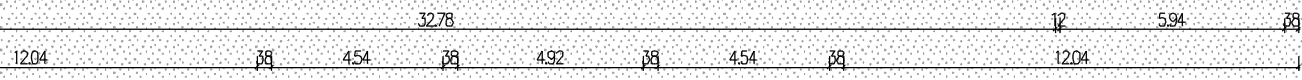
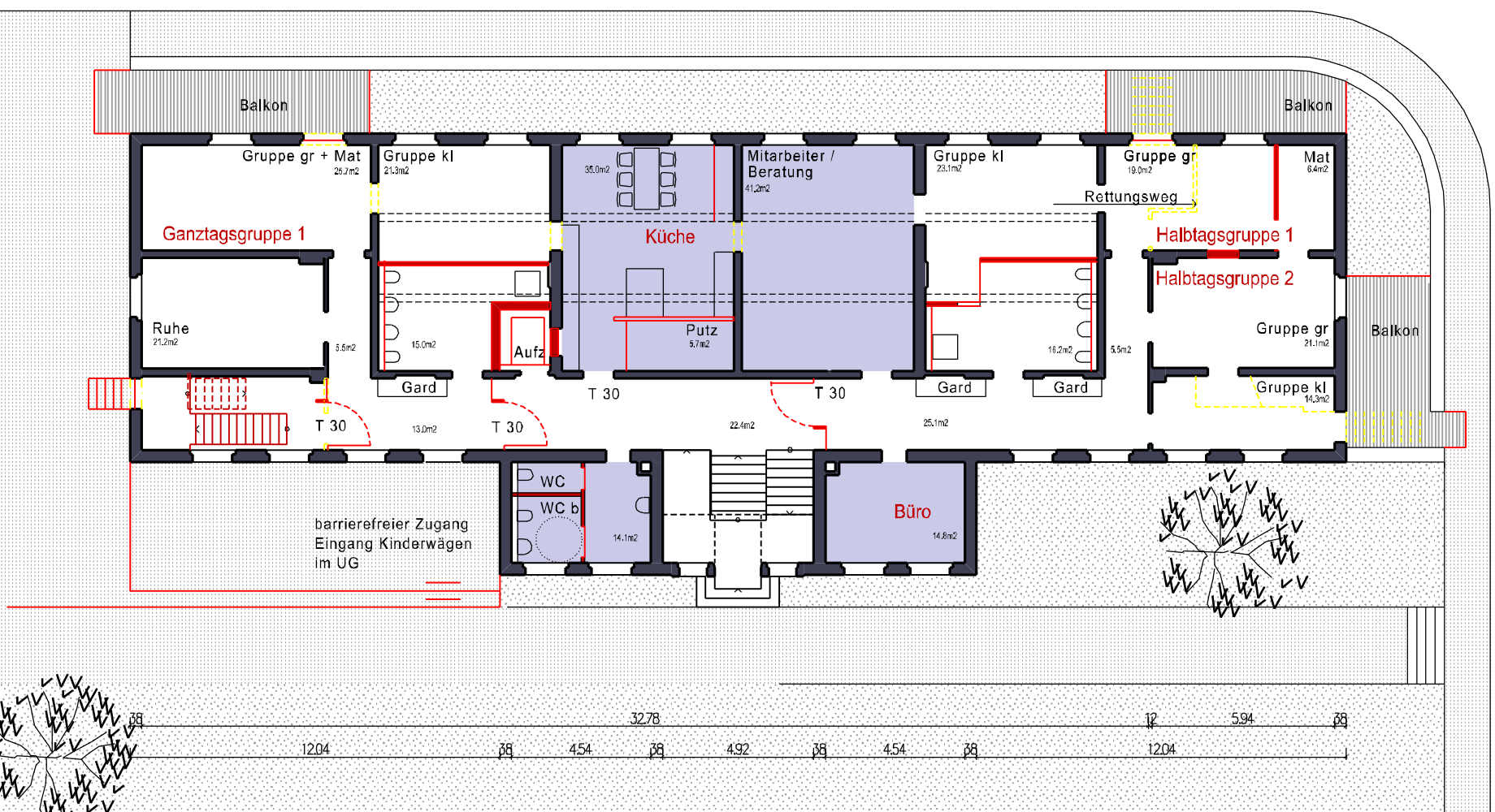
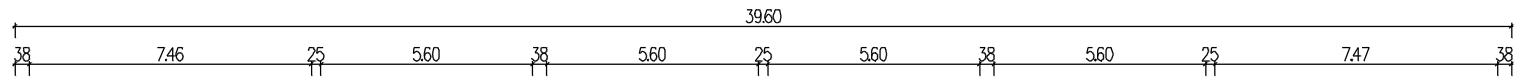
Der jährliche Zuschussbedarf für das Kinderhaus beträgt demnach ca. 530.600 €. Hinzu kommen Ausstattungskosten in Höhe von 240.000 €, die einmalig im Jahr 2009 anfallen. Dadurch, dass das Gebäude weiter für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht und nicht als Wohngebäude privatisiert wird, kann aller Voraussicht nach eine Rückzahlung von LSP-Fördermitteln in Höhe von ca. 223.000 € vermieden werden.

6. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurfsplanung



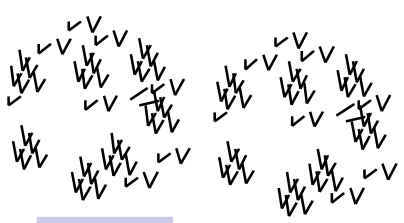
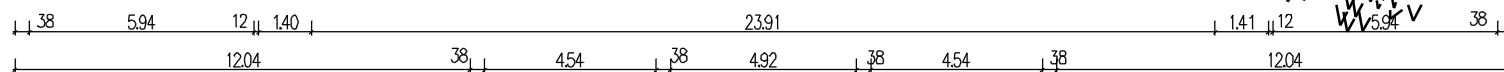
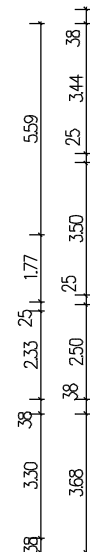
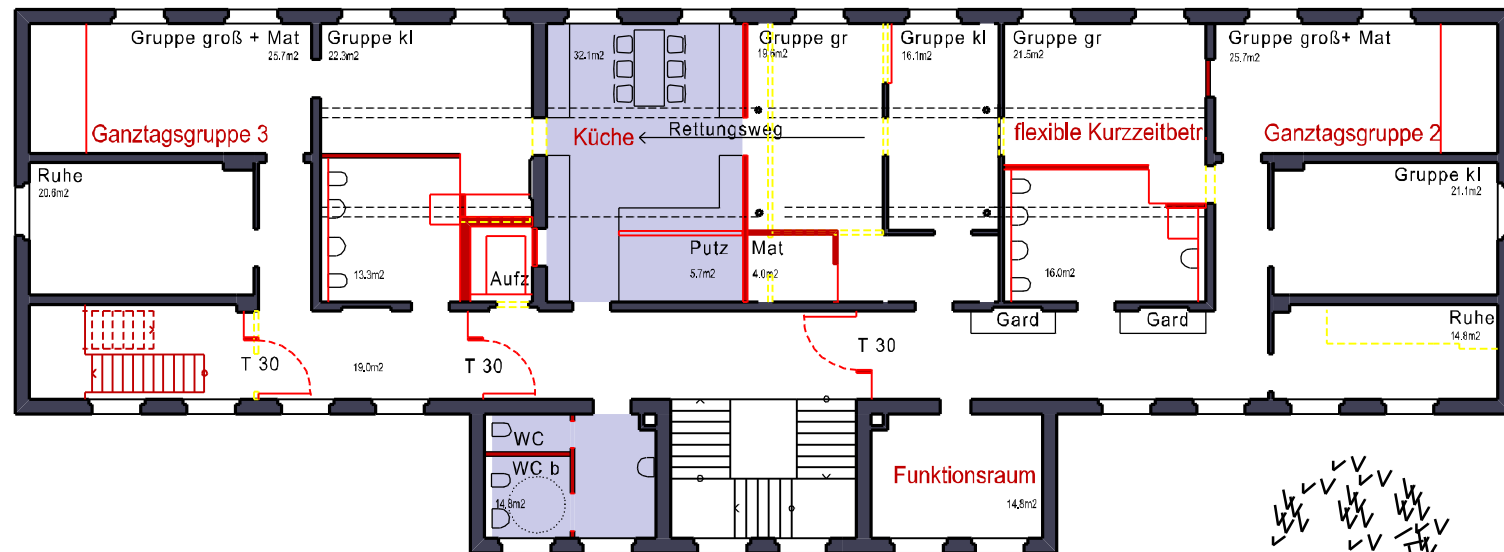
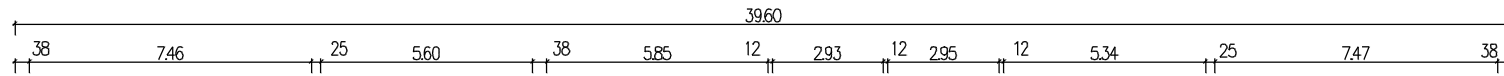


Mitarbeiteräume

Sigmar Lenz freier Architekt BDA
 Katharinenstraße 27, 72072 Tübingen
 Tel 07071-31807 Fax 07071-152583
 sigmar.lenz@t-online.de

2
 Erdgeschoss
 Kinderhaus Mathildenstraße 38
 72072 Tübingen
 Gruppen auf zwei Ebenen
 mit Aufzug

M 1:200
 Juni 2007



Mitarbeiteräume

Sigmar Lenz freier Architekt BDA
 Katharinenstraße 27, 72072 Tübingen
 Tel 07071-31807 Fax 07071-152583
 sigmar.lenz@t-online.de

Obergeschoss

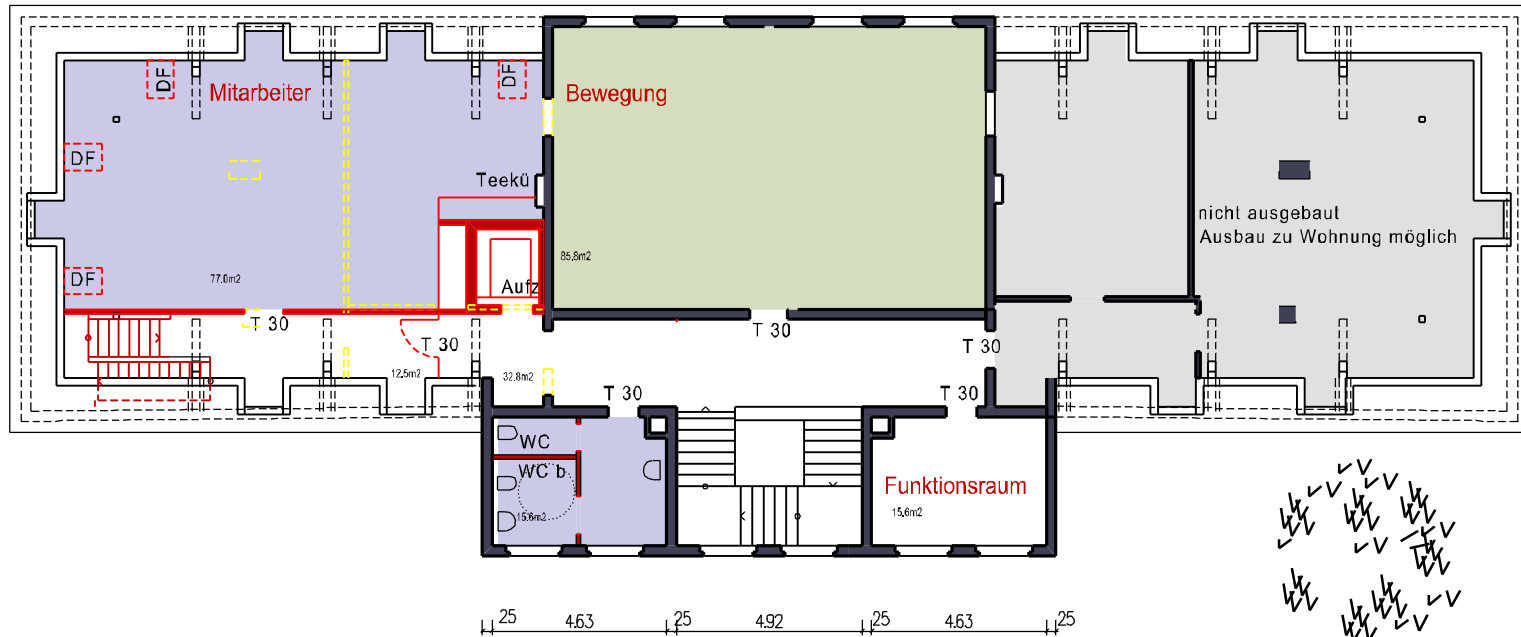
M 1:200
 Juni 2007

2
 Kinderhaus Mathildenstraße 38
 72072 Tübingen

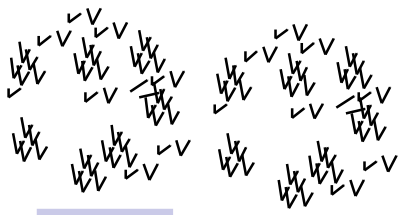
Gruppen auf zwei Ebenen
 mit Aufzug

26⁵ 87⁵ 1268 25 1145 25 5.13 12 7.43 88⁵ 26⁵

bessere Belichtung durch
Dachflächenfenster (oder
Vergrößerung Gaube Ost)



25
7.49
25
2.33
25
3.43
25
10.70
3.55



Mitarbeiterräume

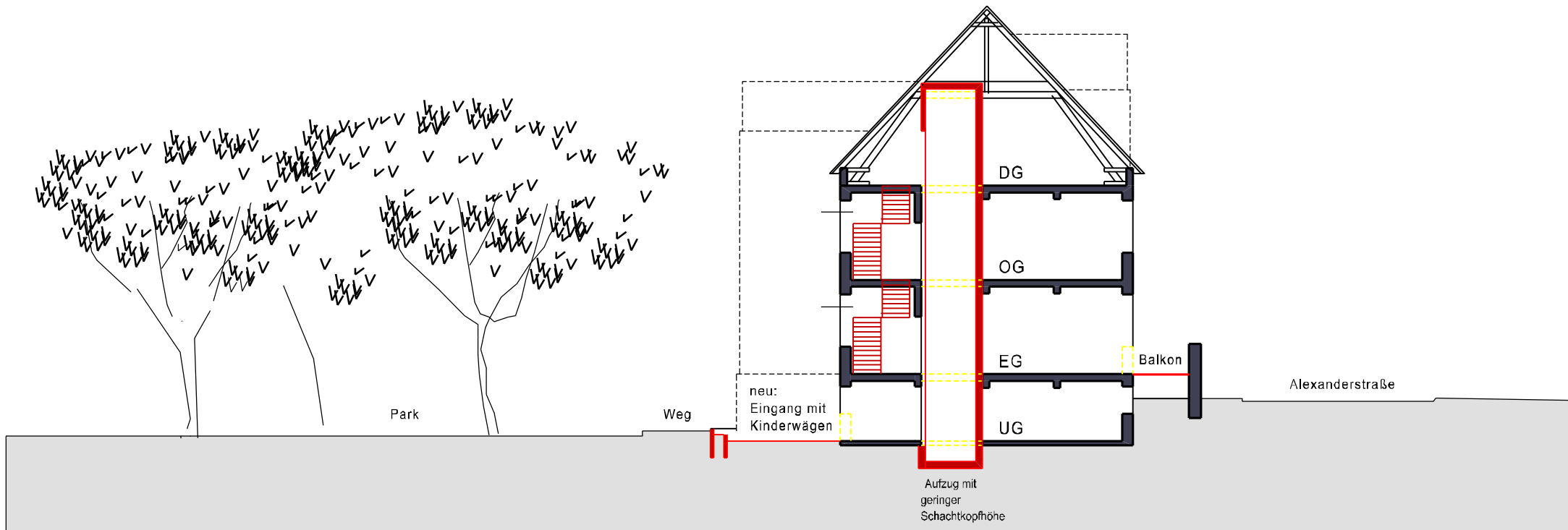
Sigmar Lenz freier Architekt BDA
Katharinenstraße 27, 72072 Tübingen
Tel 07071-31807 Fax 07071-152583
sigmar.lenz@t-online.de

Dachgeschoss

M 1:200
Juni 2007

2
Kinderhaus Mathildenstraße 38
72072 Tübingen

Gruppen auf zwei Ebenen
mit Aufzug



Sigmar Lenz freier Architekt BDA
 Katharinenstraße 27, 72072 Tübingen
 Tel 07071-31807 Fax 07071-152583
 sigmar.lenz@t-online.de

Schemaschnitt

M 1:200
 Juni 2007

2
 Kinderhaus Mathildenstraße 38
 72072 Tübingen

Gruppen auf zwei Ebenen
 mit Aufzug