

**Beschlussvorlage**zur Behandlung im: **Gemeinderat**Vorberatung im: **Sozialausschuss  
Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff: "Mühlenviertel" - Planungsbeschluss Kinderhaus im Mühlenviertel**

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Berechnung der laufenden Kosten Kinderhaus im Mühlenviertel

---

**Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Mühlenviertel ein dreigruppiges Kinderhaus zu planen und mit der GWG Verhandlungen über Herstellung und Anmietung der Kindertageseinrichtungen aufzunehmen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten (Ausstattung):		120.000 €	
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand jährlich	ab	ca. 314.000 €	ca. 314.000 €

**Ziel:**

Angemessene Nutzung des Maschinenmagazin, bedarfsgerechtes Angebot an Kinderbetreuungsplätzen im Mühlenviertel.

**Begründung:****1. Anlass**

Das Mühlenviertel wird derzeit erschlossen und ab Frühsommer 2007 sukzessive bebaut. Es ist in diesem Projekt beabsichtigt, vorwiegend für junge Familien bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung geht derzeit von ca. 600 - 700 Bewohner/innen aus.

**2. Sachstand****2.1 Das Maschinenmagazin**

Das Maschinenmagazin ist das einzige Gebäude auf dem früheren Werksgelände „Wurster & Dietz“, das erhalten bleibt. Wegen seiner prägnanten Lage im Mühlenviertel und seiner reizvollen Architektur hat die Verwaltung das Ziel verfolgt, wenigstens im Erdgeschoss eine öf-

fentliche oder halböffentliche Nutzung sicher zu stellen. Die Sanierung des gesamten Gebäudes ist mit einem Aufwand von ca. 4,5 Mio. € verbunden. Deshalb ist eine öffentliche Nutzung des gesamten Gebäudes aus Sicht der Verwaltung finanziell nicht darstellbar.

## 2.2 Nutzung des Erdgeschosses

Im Planungszeitraum hat die Verwaltung verschiedene Nutzungsvarianten geprüft. In der Diskussion waren beispielsweise die Nutzung als Schülermensa und Schülertreff, oder als Proberaum für Chöre in Derendingen. Die Verwaltung ist zu der Auffassung gelangt, dass sich beide Bedarfe besser im Bereich des Carlo-Schmid-Gymnasiums selbst beziehungsweise in der benachbarten Halle im Feuerhägle realisieren lassen. Die Verwaltung wird im Herbst des Jahres 2007 mit entsprechenden Planungen auf den Gemeinderat zukommen. Auf der anderen Seite ist der Bedarf für Plätze der Kindertagesbetreuung größer als zunächst angenommen.

## 2.3 Bedarf

Das Mühlenviertel gehört zum Planungsgebiet 7 Derendingen/Gartenstadt. In diesem Gebiet wird derzeit der Bedarf mit 143 Kindergartenplätzen gut gedeckt. Es stehen 39 Kleinkindplätze zur Verfügung.

Durch die Entwicklung des Mühlenviertels entsteht jedoch ab dem Jahr 2009/2010 ein Defizit an Kindergartenplätzen in Höhe von 33 Plätzen.

Dieses Defizit erhöht sich bis 2011/12 auf 57 Plätze und sinkt bis 2014/15 auf 16 fehlende Plätze. In der Planung für Kleinkindplätze wirkt sich die Entwicklung des Mühlenviertels durch ein Defizit ab 2009/2010 mit ca. 10 Plätzen aus. Es ist daher notwendig, zwei Gruppen für 3 – 6jährige Kinder und eine Kleinkindgruppe mit 10 Plätzen zu planen.

Die Verwaltung ist zunächst davon ausgegangen, dass der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, der durch die Bebauung des Mühlenviertels entstehen wird, im räumlich nahe gelegenen Kinderhaus Feuerhägle gedeckt werden kann. Zu diesem Zeitpunkt wurde der ehemals dreigruppige Kindergarten Feuerhägle mit nur 1,5 Gruppen geführt. In den freien Raumkapazitäten wurde ab 2005 das Projekt „Kiko-Kinderbetreuung in Kooperation“ angesiedelt, dessen Erfolg und damit Bestand zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war.

Zwischenzeitlich wurde im Kinderhaus durch die Beschlüsse zur Bedarfsplanung 2006 und 2007 eine weitere Ganztagesgruppe eingerichtet, so dass die Räumlichkeiten des Feuerhägles mit drei Gruppen wieder voll ausgelastet sind.

## 2.4 Nutzung des Gesamtgebäudes

Es ist an einen Nutzungsmix aus Wohnungsnutzung, Büroflächen, Gastronomie und öffentlicher Einrichtung (Kinderhaus) gedacht:

Im Erdgeschoss das Maschinenmagazins (Alt- und Neubau) könnten Gastronomie und ein dreigruppiges Kinderhaus untergebracht werden. Beide Nutzungen sollen sich nach der bisherigen Planung einen multifunktionalen Eingangs- und Bewegungsbereich teilen, der tagsüber von der Kindertageseinrichtung genutzt wird, aber darüber hinaus auch separat als kleiner öffentlicher Saal oder als Erweiterung der Gastronomie genutzt werden kann. Im ersten Obergeschoss Altbau und Neubau ist eine Büronutzung denkbar, im ersten und zweiten Dachgeschoss Alt- und Neubau können sechs bis sieben Wohnungen vorgesehen werden.

## 2.5 Konzeption und Raumprogramm des Kinderhauses

Für die Kindergartengruppen und die Kleinkindgruppe soll es sowohl ein Teilzeitangebot mit 30 Wochenstunden wie auch ein Ganztagesangebot mit 45 Stunden Öffnungszeit geben, die in einem Zeitkorridor von 7 – 16 Uhr buchbar sind.

Folgendes Raumprogramm ist geplant:

Raumprogramm

### **Kleinkindgruppe (10 Plätze)**

2 Räume mit insgesamt	40 m <sup>2</sup>
1 Ruheraum mit	20 m <sup>2</sup>
1 Sanitärbereich mit 2 WC/ 2 Waschbecken	15 m <sup>2</sup>
Wickelbereich mit Treppe und Duschbecken	
Garderobebereich für 10 Kleiderhaken	15 m <sup>2</sup>
<u>1 Materialraum</u>	<u>7 m<sup>2</sup></u>
insgesamt	97 m <sup>2</sup>

### **2 Kindergartengruppen, davon 1 Ganztagsgruppe mit Ruheraum**

6 Räume mit insgesamt	120 m <sup>2</sup>
1 Ruheraum	20 m <sup>2</sup>
2 Garderobebereiche für insgesamt 50 Garderobenplätze	30 m <sup>2</sup>
1 Sanitärbereich mit 3 WC, 1 Pissoir, 4 Waschbecken	20 m <sup>2</sup>
Putzmittelraum	10 m <sup>2</sup>
<u>Materialraum und Abstellraum</u>	<u>20 m<sup>2</sup></u>
Insgesamt	220 m <sup>2</sup>

Zur gemeinsamen Nutzung

1 Küche	30 m <sup>2</sup>
1 Büro	15 m <sup>2</sup>
1 Mitarbeiter/ Pausenraum, der auch für eine Beratungsstelle für Eltern nutzbar sein soll	40 m <sup>2</sup>
2 Personal WC (1 x barrierefrei)	10 m <sup>2</sup>
1 Werkraum	20 m <sup>2</sup>
1 Abstellraum für Außenspielgeräte (vom Garten aus begehbar)	10 m <sup>2</sup>
<u>1 Bewegungsraum</u>	<u>50 m<sup>2</sup></u>
Insgesamt	175 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche => 492 m<sup>2</sup>

+ Verkehrsfläche + Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen.

Der Mitarbeiterinnenraum ist um 10 m<sup>2</sup> größer geplant als in vergleichbaren Einrichtungen und kann auch als Beratungsraum für Eltern, der Bewegungsraum als öffentlicher kleiner Saal genutzt werden. Für eine intensive externe Nutzung müsste der Bewegungsraum von 50 m<sup>2</sup> auf mind. 70 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

## 3. Lösungsvarianten

- 3.1 Es wäre möglich, das Erdgeschoss anderen öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die geplante Umnutzung der Halle Feuerhägle als Mehrzweckhalle und die Planungen, auch am Carlo-Schmid-Gymnasium die räumlichen Voraussetzungen für einen Ganztagsbetrieb zu schaffen, neue Spielräume für

bisher nicht berücksichtigte Bedarfe in Derendingen bieten. Außerdem ist der Bedarf für die Kindertagesbetreuung nach der derzeitigen Planung in einem anderen Gebäude nicht mehr abzudecken.

- 3.2 Als Alternative zum Mietmodell wäre es denkbar, das Erdgeschoss als Teileigentum zu erwerben. In diesem Fall müssten die Investitionskosten in Höhe von 850.000 € im Haushaltsplan 2008 bereitgestellt werden. Die laufenden Kosten würden sich entsprechend um ca. 60 000 Euro jährlich reduzieren.

#### 4. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgeschlagenen Nutzungsmix aus Kindertagesbetreuung, Büronutzung, Gastronomie und Wohnen zu realisieren. Wegen der vielen Maßnahmen, die für den Vermögenshaushalt 2008 bereits vorgesehen sind, wird das Mietmodell bevorzugt.

#### 5. **Finanzielle Auswirkungen**

##### Investitionskosten

Bei einem benötigten Raumprogramm von ca. 500 m<sup>2</sup> ist nach einer überschlägigen Kalkulation von Investitionskosten von ca. 1,3 Mio. Euro auszugehen. Die WIT bietet – vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates und der steuerlichen Unbedenklichkeit – an, die Gesamtkosten für die Kindertageseinrichtungen zu reduzieren, indem die geplanten Grundstückseinnahmen für das Maschinenmagazin in Höhe von 450.000 € eingebracht werden. Damit würde sich der Investitionsaufwand auf ca. 850.000 € reduzieren.

Der Verwaltungsvorschlag sieht vor, das Maschinenmagazin unter den oben genannten Bedingungen von der WIT an die GWG zu veräußern und die fertig gestellten Kindertageseinrichtungen von der GWG zu mieten. Der jährliche Aufwand für Nettokaltmiete würde sich, abhängig von der Ausführungsplanung und den tatsächlichen Herstellungskosten, auf ca. 50.000 bis 65.000 € belaufen.

##### Ausstattungskosten

Für Möblierung, Arbeits- und Spielmaterialien werden pro Gruppe 35.000 € benötigt. Hinzu kommen noch die Kosten für die Ausstattung der zentralen Küche mit Elektrogeräten in Höhe von 15.000 €. Insgesamt belaufen sich die Kosten für die Gesamtausstattung für die drei Gruppen auf 120.000 € .

##### Betriebskosten

Der jährliche Zuschussbedarf für den Betrieb des dreigruppigen Kinderhauses beläuft sich auf ca. 314 000 Euro (siehe Anlage).

In der mittelfristigen Finanzplanung sind für diese Investitionen bisher keine Mittel eingeplant.

#### 6. **Anlagen**

Berechnung der laufenden Kosten Kinderhaus im Mühlenviertel

## Anlage zu Vorlage 142/2007

### Berechnung der laufenden Kosten Kinderhaus im Mühlenviertel

Ausgaben		
Miete/ Jahr		ca 60.000 €
Pädagog. Personal	7,4 Fachkräfte	260.000 €
Freistellung Leitung	0,4 Fachkräfte	14.000 €
Vertretungskraft	0,5 Fachkraft	17.500 €
Bewirtschaftungskosten (incl. Reinigung)		21.000 €
<u>Verbrauchsmaterial/Verpflegung</u>		<u>26.000 €</u>
Gesamtausgaben		398.500 €

Einnahmen		
Elterngebühren		
30 x Ø 60 € (5 Krippe, 25 Kiga Teilzeit)		21.000 €
25 x Ø 114 € (5 Krippe, 20 Kiga ganztägig)		33.230 €
Verpflegungskostenpauschale		16.500 €
<u>Krippenzuschuss</u>		<u>13.380 €</u>
Gesamteinnahmen		84.110 €

Jährlicher Zuschussbedarf 314.390 €

Nicht enthalten in den laufenden Kosten sind die Pflegemaßnahmen für den Garten .