

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 133/2018

Federführung: FB 3 - Stadtbauamt	Datum: 07.11.2018
Verfasser: Karl Vogelmann	AZ: 461.41

Beratungsfolge: Technischer Ausschuss Gemeinderat	Termin: 14.11.2018 21.11.2018	Art der Beratung: Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
--	--	---

Zuständigkeit nach:	§ 2 Hauptsatzung
----------------------------	------------------

Ausbaumöglichkeiten für weitere Kindergartengruppen in der Oberen Stadt

Anlagen:

Matrix, Gegenüberstellung der Ausbaumöglichkeiten

Antrag zur Beschlussfassung

Eine Mietcontainerlösung im Stadtpark wird als schnelle Lösung realisiert. Mittelfristig wird im Bereich der Oberen Stadt ein Neubau umgesetzt.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Im Bereich der Oberen Stadt, wird dringend ein Kindergartenstandort benötigt. Bedarf wird im Bereich der Parkstraße gesehen. Die Stadtverwaltung hat deshalb folgende Varianten untersucht:

- a) Parkstraße 2 - Umbau bzw. Ausbau mit zwei weiteren Gruppen im 1. OG
- b) Parkstraße 2 - Generalsanierung insgesamt 4 Gruppen
- c) Containerlösung mit 2 Gruppen im Stadtpark (Mittelfristig Neubau)
- d) Containerlösung mit 4 Gruppen im Stadtpark (Mittelfristig Neubau)
- e) Containerlösung mit 2 Gruppen beim Bolzplatz neben dem Alten Hallenbad (Mittelfristig Neubau)
- f) Containerlösung mit 4 Gruppen beim Bolzplatz neben dem Alten Hallenbad (Mittelfristig Neubau)
- g) Neubau eines 4 gruppigen Kindergartens beim Alten Hallenbad / Stadtpark
- h) Reaktivierung des Kindertagesbereiches an der Helfensteinklinik

Kindergarten Parkstraße

Ursprünglich war geplant, dass im 1. Obergeschoss 2 weitere Gruppen für den Kindergarten eingebaut werden. Bei genauerer Betrachtung stellten sich jedoch erhebliche Schwierigkeiten heraus. Der Brandschutz fordert heute in Kindergärten immer einen 2. Fluchtweg, normalerweise auch die Behindertengerechtigkeit über einen Aufzug. Grundsätzlich wäre es möglich, ein Treppenhaus in Richtung Hochschule anzubringen. Somit wäre die Erschließung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss möglich. Gleichzeitig könnte ein Anschluss im 1. Untergeschoss geschaffen werden, da sich auch hier Räume des Kindergartens befinden. Nachteil dieser Lösung ist die Tatsache, dass die Erschließung immer über qualitativ hochwertige Räume gehen muss bzw. die Belichtung der Räume durch die Treppe beeinträchtigt wird.

Die Räume oberhalb des Kindergartens also 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss könnten dann nicht mehr genutzt werden. Eine Vermietung ist aufgrund der Brandschutzvorschriften, der vorhandenen Elektroinstallation und der korrodierten Frischwasserleitungen nicht mehr möglich. (ca. 500m²)

Ein Treppenhaus mit Aufzug auf der Rückseite des Gebäudes ist denkbar. Hierzu wäre die Erschließung aller Geschosse ohne das Dachgeschoss möglich. Für ein derartiges Treppenhaus ist mit Kosten von ca. 600.000 bis 700.000 Euro zu rechnen.

Dieses zusätzliche Treppenhaus ist nur dann sinnvoll, wenn das gesamte Gebäude saniert wird, d. h. hier ist mit einem Gesamtaufwand von ca. 3,0 Mio. € zu rechnen. Die verzinkten Leitungen sind in sehr schlechtem Zustand, das heißt bei einer Sanierung müssten sämtliche Trinkwasserleitungen, (Abwasserleitungen) und sämtliche Elektroleitungen erneuert werden. Der Dachstuhl, die Dachdeckung, Fassade und Fenster sind ebenfalls zu sanieren.

Neue zusätzliche Außenanlagen sind zu schaffen, da die bisherige Fläche an der Kaiser-Wilhelm-Straße nicht ausreichend ist. Dies ist nur im Bereich des Alten Hallenbads möglich.

Bei der Parkstraße handelt es sich um eine günstige Lösung die schneller realisiert werden könnte. Ein Zuschuss wäre hier möglich, wenn der Kindergarten nach dem Umbau noch mehr als 25 Jahre betrieben wird.

Container im Stadtpark

Als Interimslösung wäre das Aufstellen von Containern für einen 2-gruppigen oder 4-gruppigen Kindergarten im Stadtpark möglich. Dies kann relativ kurzfristig umgesetzt werden. Die Kosten für 2 Gruppen liegen bei ca. 850.000,- € und bei 4 Gruppen bei ca. 1.900.000,-€ (inkl. Nebenkosten).

Durch verschiedene Besichtigungen wurde erkennbar, dass Provisorien die ca. 5 bis 10 Jahre stehen bzgl. der Ausstattungsqualität höhere Ansprüche erfüllen müssen, da ansonsten der Kindergartenbetrieb durch Lärm, Luftschall, Körperschall, Lüftung und Heizung sehr stark leidet. Es zeigt sich durch die Besichtigungen, dass ganz einfache Containerlösungen nicht möglich sind. Die aufwändigeren Containerlösungen sind jedoch erheblich teurer.

Vorteil der Container im Stadtpark ist die bereits ebene Fläche des vorhandenen Bolzplatzes. Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom müssten geschaffen werden. Außenanlagen können im Stadtpark relativ einfach hergestellt werden. Der Bolzplatz geht durch diese Maßnahme für eine bestimmte Zeit verloren. Eine Mietlösung ist ebenfalls denkbar.

Die Container im Stadtpark können schnell aufgestellt werden, sind relativ teuer, es gibt keine Zuschüsse (s. Matrix). Bei der Containerlösung handelt es sich um eine Interimslösung. Mittelfristig müsste dann trotzdem ein Neubau erstellt werden.

Container auf dem Bolzplatz neben dem Alten Hallenbad

Bzgl. des Standards gelten hier die gleichen Bedingungen wie für die Container im Stadtpark. Die Außenanlagen könnten evtl. unmittelbar im Bereich des Alten Hallenbades ausgeführt werden. Auch hier ist die Erstellung von 2 oder 4 Gruppen möglich.

Die Container auf dem Bolzplatz könnten schnell aufgestellt werden. Sie sind relativ teuer und es gibt keine Zuschüsse.

Neubau mit 4 Gruppen

Die Planungs- Bauzeit wird ca. 3 Jahre betragen. Für 4 Gruppen werden Kosten in Höhe von bis ca. 3,5 Mio. € fällig. Der Zuschuss beträgt ca. 240.000,-€.

Es stellt sich die Frage an welcher Stelle dieser Neubau geschaffen werden soll. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten:

1. Im Bereich Notzental beim Bolzplatz neben dem Alten Hallenbad
2. Unterhalb der Hochschule an der Parkstraße
3. Standort im Bereich des Stadtparks

Grundsätzlich ist es sinnvoll sowohl im Notzental als auch im Stadtpark vorab eine geologische Untersuchung durchzuführen.

Der Flächenbedarf für einen Kindergarten beträgt, bei einer Ausführung ähnlich dem Kindergarten St. Elisabeth, ca. 28 m x 28 m. inkl. Außenanlagen. Damit würde eine Fläche von ca. 1.700 m² benötigt.

Der Neubau ist sehr teuer, es gibt jedoch Zuschüsse. Es gibt keine Probleme mit dem KVJS und das Gebäude ist leichter kalkulierbar.

Zur städtebaulichen Situation ist zu bemerken, dass ein Solitärgebäude sicher schöner ist als der Kindergarten in Kombination mit einer 3-Feldhalle. Bei einem Neubau könnte gleichzeitig die Sportstättensituation (3- Feld Halle) gelöst werden. Ob dies in einem oder 2 Baukörpern realisiert wird, muss noch geklärt werden.

In Anbetracht der vorgenannten Argumente spricht Vieles für eine Containerlösung mit 2 Gruppen im Stadtpark. Dies sollte jedoch keine Lösung sein, die weit über 5 Jahre hinaus geht. Städtebaulich kann es nicht gewünscht sein, langfristig eine Containeransammlung im Stadtpark zu schaffen. Hier könnte eine Containerlösung mit einem Kostenaufwand von ca. 380.000,-€ für einen Mietzeitraum für 4 Jahre für 2 Gruppen umgesetzt werden, oder ca. 720.000,-€ für 4 Gruppen.

Reaktivierung des Kindertagesbereiches an der Helfensteinklinik

Die ehemalige Kita in der Helfensteinklinik wäre relativ schnell und günstig umzusetzen. Nach Prüfung des Einzugsbereichs ist der Standort allerdings ungeeignet.

II Zielvorgabe

Die Kindergartenbedarfsplanung zeigt, dass der größte Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich zwischen Karlstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße / Bahnhofstraße liegt. Insofern ist dieser zusätzliche Bedarf in dieser Region zu erfüllen.

III Programme - Produkte

Nach der Entscheidung des Gemeinderates, muss die Planung weiter entwickelt werden. (Geologische Untersuchung, Baugesuchsplanung usw.)

IV Prozesse und Strukturen

Entfällt

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand, einmalige Auszahlung

Einmalige Kosten:

Je nach ausgewählter Variante betragen die Kosten zwischen 500.000,- € und 3,5 Mio. € (s. Matrix).

Bei einer Mietlösung sind für eine 2-gruppige Containerlösung ca. 380.000,-€ anzusetzen, bei einer 4-gruppigen Containerlösung ca. 720.000,-€ verteilt auf 4 Jahre. Die Außenanlagen sind nach Beendigung der Mietlösung wieder zurückzubauen.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand:

Bei einer kurzen Mietdauer ist mit geringen Sachkosten zu rechnen. Ein optimales

Angebot für die Stadt Geislingen erfordert eine möglichst genaue Vorgabe für die Standzeit der Container. Beim Kauf der Container ist ein Versetzen an einen anderen Standort möglich, allerdings fallen für eine derartige Versetzung erhebliche Kosten an.

b) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Durch die Zunahme der Anzahl der Gruppen ist entsprechend auch mit weiteren Personalkosten zu rechnen.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Basierend auf dem Beschlussvorschlag der Mietcontainerlösung, würden in 2019 und Folgejahren folgende Kosten anfallen:

2-gruppige Lösung:

ca. 63.000,-€ Miete pro Jahr für 4 Jahre sowie einmalige Kosten im Jahr 2019 für Außenanlagen 50.000,-€, Ausstattung 50.000,-€ und Anschlusskosten von ca. 30.000,-€.

4-gruppige Lösung:

ca.125.000,-€ Miete pro Jahr für 4 Jahre sowie einmalige Kosten im Jahr 2019 für Außenanlagen 100.000,-€, Ausstattung 90.000,-€ und Anschlusskosten von ca. 30.000,-€.

Erste Planungskosten für einen langfristigen Neubau würden frühestens im Jahre 2021 anfallen.

gez.

Karl Vogelmann