



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

083/23

Status: öffentlich

Vorstellung einer Vorplanung zum Umbau/Sanierung des ehemaligen Jugendhauses zu einer Kindertagesstätte

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>03.05.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
28.06.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

- a) der Gemeinderat spricht sich für den Standort „Am Sommerrain 51“ (ehemaliges Jugendhaus) für einen künftigen Kindergarten aus.
- b) Der Gemeinderat befürwortet die vorgestellte Konzeptplanung zum Umbau/Sanierung des ehemaligen Jugendhausgebäudes „Am Sommerrain 51“ zu einer Kindertagesstätte. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der Vorplanung eine vertiefte Kostenschätzung nach DIN 276 in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Limberger aus Donaueschingen-Grünigen zu erarbeiten.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

In den letzten vier Jahren wurde die Entwicklung der Kinderzahlen in St. Georgen immer undurchsichtiger. Um nicht hervorsehbare Spitzen abfangen zu können und somit dem gesetzlichen Anspruch eines Kindergartenplatzes so gut es ging gerecht zu werden, wurden immer wieder Kinderbetreuungsplätze mit nur einem kurzen Planungsvorlauf aus dem Boden gestampft.

Aus dieser Not heraus wurden 2019 der Waldkindergarten „Wurzelkinder“ in St. Georgen-Oberkirnach, ein Jahr später der Kindergarten „Stadtzwerge“ und zuletzt 2022 der Natur- und Waldkindergarten „Naturstrolche“ auf der Seebauernhöhe ins Leben gerufen.

Für die Verwaltung, insbesondere des Bauamtes, stellt diese Kurzfristigkeit ein immer wiederkehrendes Problem dar. Aufgrund der Priorität mussten immer andere Projekte liegen gelassen werden, damit eine Kindergartenrealisierung mit diesem dünnen Personalstamm überhaupt zu bewältigen war.

Einen Waldkindergarten zu entwickeln, ist abgesehen von der Personalfindung, immer eine schnelle Lösung, da die zu beschaffende Infrastruktur nur sehr geringe Ansprüche hat. Mit den beiden geschaffenen Waldkindergärten, hat St. Georgen seinen Bedarf an Naturkindergärten derzeit gedeckt. Des Weiteren können nur Ü3-Plätze angeboten werden und der Bedarf an Kleinkindplätzen ist ebenso vorhanden. Hinzu kommt, dass der Kindergarten „Stadtzwerge“ sich in einem gemieteten Gebäude der Kirche befindet und der Mietvertrag vorerst bis zum 01.07.2027 abgeschlossen wurde.

Um in dem Thema eine Strategie die zu entwickeln, erarbeitete die Verwaltungsspitze im November 2021 ein Arbeitspapier, in dem verschiedene Optionen geprüft und untersucht worden sind. Hierbei wurde das ehemalige Jugendhaus bereits in den Vordergrund gebracht. In der Gemeinderatssitzung am 16. März 2022 wurde dem Gemeinderat das Strategie Papier vorgestellt.

Seit dem März 2022 ist insbesondere in der Baubranche noch einmal viel passiert. ‚Sanierung kommt vor Abriss‘ und stellt mittlerweile grundsätzlich die wirtschaftlichere aber auch die nachhaltigere Vorgehensweise dar. Somit rückt das Gebäude „Am Sommerrain 51“ erneut in den Fokus der Kindergartenplanung.

Es gibt aber auch weitere Möglichkeiten, Kindergartenplätze zu schaffen. Ein erstes Gespräch mit der Grundstücksgemeinschaft Kaupp GbR hat die Möglichkeit eines Kindergartens in der Gerwigstraße 35/37 aufgezeigt. In einer gemeinsamen Begehung konnten die möglichen Räumlichkeiten angeschaut werden. Ein ausführliches Schreiben zu den Räumlichkeiten liegt der Vorlage als Anlage bei.

Sicherlich müssen bei genauer Betrachtung die vor und Nachteile gegeneinander abgewogen werden. Ein Vorteil liegt in der Wiedernutzung bestehende Räumlichkeiten mitten in der Stadt. Inwieweit die Räumlichkeiten als fertiger Kindergarten zur Miete bereitgestellt werden, oder ob die Stadt den Umbau tätigt, ist in dieser Tiefe noch nicht besprochen. Bei diesem Tagesordnungspunkt geht es erst

083/23

einmal um die grundsätzliche Ausrichtung ob die Stadt selbst in den Kindergartenbau einsteigen möchte, oder ob die Stadt lieber wieder in ein Mietverhältnis anstrebt. Bei der Begehung sind auch Nachteile zutage gekommen. Neben der schwierigen Bring-, Abhol- und Parksituation, stellen auch die verschiedenen Ebenen und Raumhöhen eine Herausforderung für eine gute Planung dar. Schlussendlich muss dies durch das Fachamt Bildung und Soziales beurteilt werden.

Sachverhalt zu b):

Aufgrund des Beschlusses vom März 2022 wurden im Haushalt eine Planungsrate für die Entwicklung eines neuen Standortes eingestellt. Mit dem Architekturbüro Limberger wurde ein Büro gefunden, welches einerseits Referenzen zur Kindergartenplanung vorlegen kann und andererseits schon weit vor der Zeit die ökologische Bauweise präferiert hat.

Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) besteht die Möglichkeit eine Energieberatung für Nichtwohngebäude nach DIN V 18599 mit 80 % fördern zu lassen. Ein Antrag hierfür wurde bei der BAFA bereits am 27.4.2023 eingereicht und das Büro Limberger im Anschluss mit der Projektbearbeitung beauftragt.

Das Büro Limberger erhielt den Auftrag unter den Gesichtspunkten das bestehende Jugendhaus ökonomisch und ökologisch in eine funktionierende Kindertagesstätte um zu planen.

Die Bedarfskonzeption enthält die Schaffung von mindestens zwei Regelgruppen mit verlängerter Öffnungszeit, sowie mindestens eine Kleinkindgruppe.

Der Auftrag wurde weiter formuliert, dass eine modulare Bauweise angestrebt werden soll was bedeutet, dass die Möglichkeit einer vierten Gruppenerweiterung möglich wird. Weiterhin werden die Anforderungen des KVJS zu Grunde gelegt, um eine moderne Kindertagesstätte zu gewährleisten. Exemplarisch sind Intensivräume, Büro und Mitarbeiter Räume aber auch die Mindestgrößen der Räume einzuplanen. Durch die Nähe zur Schule wurde die Möglichkeit eines Mehrzweckraums gesprochen, welcher beispielsweise in den Abendstunden oder Wochenends durch Dritte genutzt werden könnte.

Bei der Umsetzung der Anforderungen soll darauf geachtet werden, dass möglichst viel der brauchbaren Bausubstanz erhalten und weiterverarbeitet wird.

Schlussendlich soll der Gesamtplanung eine energetische Gesamtkonzeption zu Grunde gelegt werden. Diese soll unter anderem den Umgang mit der Beheizung des Gebäudes wie auch den möglichen Fördertöpfen beschreiben.

Das Büro Limberger erarbeitet derzeit die Planung und wird einen ersten Vorentwurf dem Gemeinderat in der Sitzung am 17.05.2023 präsentieren können. Auf dieser Planungsgrundlage können dann die weiteren Schritte beauftragt werden. In den einzelnen Planungsschritten soll eine Vorplanung mit einer vertieften Kostenschätzung nach DIN 276 erarbeitet werden, damit zu einem gegebenen Zeitpunkt die Grundlagen für eine Förderantragstellung vorliegen.

Finanzierung		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> im Finanzhaushalt
		FiPos.€	36500210 126.100 Euro
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten€	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten <input type="checkbox"/> keine€	Gesamtfinanzierung Eigenanteil€	Gesamtfinanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge etc.)€

Anlagen:

Erläuterung Schreiben der Grundstücksgemeinschaft Kaupp GbR
Planunterlagen für die Gerwigstraße 35/37