Vorlage Nr. 2023/040

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT
AMT FÜR FAMILIE, BILDUNG UND VEREINE

Balingen, 19.01.2023

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	**nicht öffentlich**	am 31.01.2023	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 14.02.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Konzeption Kindertagesstätten

Anlagen

A1 Luftbild mit Baufeld Kita Neige
A2 B-Plan mit Kita Urtelen

Beschlussantrag:

1. In den Baugebieten ‚Auf der Neige' und ‚Urtelen' soll zur Deckung des aktuell anstehenden kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Kita-Plätzen jeweils eine 4-gruppige Kita möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

2. Die bauliche Realisierung soll im Weiteren auf der Grundlage von städtischen Planungen jeweils durch Generalunternehmer auf der Basis eines Kaufs oder Mietkaufs erfolgen. Als Basis für den Mietkauf sollen 15 Jahre, alternativ 20 Jahre angeboten werden.

3. Das bisher unter anderem für eine Kita genutzte Gebäude Hermann-Berg-Straße 11, soll aufgrund fehlender Gesamtwirtschaftlichkeit und der nur sehr begrenzten Eignung für die Aufnahme weiterer Kita-Gruppen nicht mehr saniert, sondern im Wege der Gesamtfinanzierung veräußert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Auszahlungen des Finanzhaushaltes

einmalig 3.000.000 €

Veranschlagung der Mittel

planmäßig 2023	600.000 €-	Kostenstelle 736500100004
planmäßig VE 2023	2.400.000 €-	Kostenstelle 736500100004

Sachverhalt:

Die Bedarfsplanung der Kindertagesbetreuung 2022/2023 wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 28.06.2022 (Vorlage 2022/177/1) vorgestellt und erläutert. Im Rahmen dieser Berechnungen wurde für den Bereich der über dreijährigen Kinder (Ü3) bei einer Betreuungsquote von 98 % ein Bedarf von maximal 2 weiteren Betreuungsgruppen festgestellt. Für den Krippenbereich wurde ein Bedarf von 5 bis 12 Krippengruppen berechnet. Dieser Bedarf hängt jedoch von der tatsächlichen Betreuungsquote der Kinder im Alter von unter drei Jahren (U3) ab, welche nach der Bedarfsplanung aufgrund von Erfahrungswerten zwischen 31% und 38% liegt.

Das Konzept zur Schaffung von weiteren Betreuungsplätzen und die hierfür geplanten kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmen wurden dem Gemeinderat im Rahmen der Klausurtagung am 02.07.2022 vorgestellt.

Neben der bereits erfolgten Bereitstellung von zusätzlich 21 Betreuungsplätzen in der Kita Haydnstraße und in der bestehenden Kita Endingen, werden im Laufe des Februars 9 weitere Plätze in einer TigR-Gruppe im VHS-Gebäude in Weilstetten zur Verfügung gestellt.

Viergruppige Kita 4 x U3 (alternativ: 2 x U3 + 2 x Ü3) Auf der Neige

Die Verwaltung plant, im Rahmen der Konzeption zum Ausbau von Kindertagesstätten (vgl. VL 2022/344), die Erstellung einer 4- gruppigen Ganztageseinrichtung für U3 Kinder auf einem Grundstück westlich angrenzend an den bestehenden Kindergarten Neige (vgl. Anlage A 1). Das Gebäude soll über eine GU- Vergabe bis Mitte 2023 vergeben werden können. Damit wäre ein Erstbezug des Gebäudes mit den Kita-Gruppen im Laufe des Jahres 2024 möglich.

Viergruppige Kita 2x U3, 2x Ü3 im Baugebiet Urtelen

Von der Anmietung einer zunächst angedachten, nur provisorischen Kita im Bereich der Talstraße wurde Abstand genommen, da alleine für die Gestehungs- und Mietkosten für einen Zeitraum von 5 Jahre, mit Kosten von insgesamt 3,4 Millionen zu rechnen wäre.

Anstelle des Provisoriums soll die viergruppige Kita stattdessen kurzfristig in ein Gebäudeensemble, südwestlich angrenzend an den geplanten Quartiersplatz, integriert werden (vgl. Anlage A 2). Auf den zugehörigen Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 2872/11 und 2872/12 soll auch das Nahwärmezentrum der Stadtwerke Balingen für das Baugebiet Urtelen entstehen, welches insbesondere die zahlreichen Mehrfamilienhäuser mit Energie versorgen soll.

Um beide Projekte schnellstmöglich und gemeinsam umsetzen zu können, ist ebenfalls die Vergabe an einen Generalunternehmer vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt, auf der Grundlage einer noch auszuarbeitenden, städtischen Entwurfs- bzw. Gestaltungskonzeption, an den ausführenden Generalunternehmer das gesamte Grundstück zur Umsetzung der Gesamtkonzeption zu veräußern. Die Erdgeschossflächen sollen dabei - soweit nicht für die Kita benötigt - für gewerbliche Nutzungen, vorzugsweise im Bereich Nahversorgung/Gastronomie vorgesehen werden. Ziel ist die Schaffung eines kleinen Quartierszentrums für das gesamte Neubaugebiet, welches in Kombination mit dem benachbarten Quartiersplatz das Kommunikationszentrum/Treffpunkt für das Neubaugebiet und die angrenzenden Wohnquartiere darstellt.

Aktuell wird von einer auf Vergaberecht spezialisierten Anwaltskanzlei detailliert geprüft, wie schnell die Kita und die Nahwärmezentrale mit diesem Vergabekonzept umgesetzt werden kann. Eventuell können erste Ergebnisse zur TA- Sitzung vorgestellt werden.

Finanzierung:

Wie im Haushalt 2023 dargestellt, ist die Schaffung der 8 Betreuungsgruppen in den beiden vorgenannten Projekten aufgrund der hohen Finanzierungskosten auch als Mietkauf für die Laufzeit von 15, alternativ 20 Jahre vorgesehen.

Gebäude Herrmann- Berg-Straße 11 / Kita Stadtmitte

Nach Prüfung aller Fakten und Möglichkeiten, ist die Sanierung des städtischen Gebäudes in der Herrmann-Berg- Str. 11, mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 8,5 Mio. EUR, aus Sicht der Verwaltung für die Stadt Balingen nicht wirtschaftlich tragfähig. Deshalb das Gebäude zur Teilfinanzierung der anstehenden Kita-Projekte zeitnah veräußert werden. Angesichts der derzeit nur schwer einschätzbaren Entwicklungen im Immobiliensektor, lässt sich ein möglicher Verkaufserlös noch nicht konkret beziffern. Nach aktueller Einschätzung dürfte dieser sich jedoch zwischen 750.000 € und bis zu 1.000.000 € bewegen.

Momentan werden noch verschiedene Standortalternativen für eine zukünftige innerstädtische Kita als Ersatz für die Kita Hermann-Berg-Straße 11 auf öffentlichen und privaten Grundstücken untersucht. Sobald konkretere Varianten und Flächenverfügbarkeiten vorliegen, werden sie den Gremien zeitnah zur Beratung und Entscheidung vorgestellt werden.

Frieder Theurer Harry Jenter