

Sitzungsvorlage DS 2017/227

Amt für Soziales und Familie
Timo Hartmann
(Stand: 29.05.2017)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 17.07.2017

Umbaumaßnahmen in der Waldorfindertagesstätte
- Erweiterung der Nutzflächen durch Umbau
- Ablösung des ehemaligen Werksgebäudes der Schule für die Kinderbetreuung

Beschlussvorschlag:

1. Der Umbauplanung zur Erweiterung der Nutzfläche der Kindertagesstätte wird wie dargestellt grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Freie Waldorfschule Ravensburg eG erhält eine Ablöse für das ehemalige Werksgebäude der Schule in Höhe des Restwertes von 158.000 Euro. Der Träger stellt dieses Gebäude für die Nutzung als Kindertagesstätte zur Verfügung. Die Finanzierung erfolgt aus der Finanzposition 2.4641.9880.000 VKZ 1045.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Träger eine vertragliche Rückzahlungsverpflichtung der Ablösesumme in voller Höhe zu vereinbaren, wenn das Umbauprojekt nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre begonnen wird.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für die Umbaumaßnahmen gemeinsam mit dem Träger einzuleiten.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Waldorfindertagesstätte in der Weststadt ist eine 6-gruppige Ganztageseinrichtung für die Betreuung von derzeit ca. 100 Kindern unter und über drei Jahren bis zum Schuleintritt. Im Hauptgebäude befinden sich neben drei Gruppenräumen mit Nebenräumen für die Betreuung von Kindern über drei Jahren, eine Krippengruppe sowie Funktionsflächen und Leiterinnenbüro mit Personalraum. Eine weitere Gruppe befindet sich im angrenzenden Werksgebäude der Schule auf dem gleichen Grundstück. Die 6. Gruppe ist die Naturgruppe. Die Inbetriebnahme einer zweiten Naturgruppe ist zum neuen Kita-Jahr geplant.

Die Einrichtung ist über die Jahre immer weiter gewachsen, es konnten in dem Zuge aber nicht gleichzeitig auch alle notwendigen Funktionsräume mitwachsen. Inzwischen erfüllt die Kita in größerem Umfang das geforderte Raumkonzept des KVJS nicht mehr. Der KVJS hat dies bereits bemängelt, sich aktuell die räumliche Situation vor Ort angeschaut und eine Behebung des Platzmangels gefordert. Um die Kita-Plätze, die für die Bedarfsplanung der Stadt dringend benötigt werden, in ihrem Bestand nicht zu gefährden (Vermeidung einer Teilschließung), müssen die geforderten räumlichen Voraussetzungen baulich geschaffen werden.

2. Aktuelle Situation

Aktuell gibt es 25 Mitarbeiter, die keinen Personalraum haben. Es gibt ausschließlich ein Büro mit 13 m² und einen Besprechungsraum mit ca. 8 m². Nebenräume wurden teilweise in notwendige Schlafräume umgewandelt und sind dadurch "weggefallen". Es gibt keinen Bewegungsraum, ebenso sind die Flurflächen für die Garderobe der Kinder und als Stellplatz für Kinderwägen mittlerweile zu klein. Den Mittagstisch nehmen die Kinder in den Gruppenräumen ein. Es gibt keinen extra Raum für den Mittagstisch bei steigenden Mittagessenszahlen. Zudem ist kein Raum für die Hauswirtschaftskraft vorhanden. Die Sanitärebereiche sind nicht mehr ausreichend. Für die U3-Kinder in der Altersmischung sind diese auch zu weit von den Gruppenräumen entfernt. Die bestehende Gruppe im Werksgebäude der Schule ist in nicht auf Dauer geeigneten Räumen eingerichtet (provisorisch, Bedarf ist aber weiter da). Besprechungen mit dem Gesamtkollegium und Veranstaltungen mit Eltern finden in den Räumen der Waldorfschule statt. Dies ist aber kein Dauerzustand. Vielmehr sind die Anforderungen, die der KVJS für den Betrieb als Kita stellt, an entscheidenden Stellen nicht mehr eingehalten.

3. Umbauplanung

Der Träger hat unter Einbezug der Kita-Fachberatung des Landkreises das noch fehlende Raumprogramm ermittelt. Demnach fehlen in der Kita ca. 350 bis 400 m² Fläche. Dieses zusätzliche Raumprogramm muss geschaffen werden.

Die Waldorfschule hat von der Stadt das Flurstück 4515 in der Alfons-Maurer-Straße mit ca. 2.400 m² erworben. Das Grundstück befindet sich direkt an-

grenzend neben Schule und Kita. Die Waldorfschule möchte auf diesem Grundstück ein neues Werksgebäude für die Schule errichten. Das bisherige Werksgebäude würde dann für eine Kita-Nutzung frei und umgebaut werden. Der Vorteil dieses Gebäudes ist, dass es auf dem gleichen Grundstück wie das Hauptgebäude der Kita steht. Dadurch ergeben sich Synergien im Kitabetrieb und keine Probleme bei der Aufsichtspflicht. In dem ehemaligen Werksgebäude könnten ausreichend Flächen für die Kita hergestellt werden. Gleichzeitig müssen aber auch im Hauptgebäude Umbaumaßnahmen stattfinden, da es sich um ein Gesamtkonzept handelt. Es entstehen dabei keine zusätzlichen Plätze. Es handelt sich um eine zwingende Bestandssicherung. Eine erste Grobplanung wird vom Träger in der Sitzung vorgestellt.

4. Ablöse Werksgebäude

Um das freiwerdende Werksgebäude einer Kitanutzung zuzuführen, muss es (da bisher überwiegend Schulnutzung) abgelöst werden. Dazu wurde ein Gutachten zur Ermittlung des Restwertes des Gebäudes in Auftrag gegeben, das vom Gutachterausschuss der Stadt überprüft wurde. Es wurde ein Restwert in Höhe von 158.000 Euro ermittelt. Die Stadt Ravensburg gewährt dem Träger einen einmaligen Zuschuss in dieser Höhe. Damit wird die schulische Nutzung aufgegeben und der Nutzung als Kita zugewiesen. Im Haushalt 2017 stehen hierfür ausreichend Mittel zur Verfügung.

Die Zahlung der Ablöse muss die Umsetzung des Kitaumbaus zur Folge haben. Sollte wider erwarten eine Realisierung nicht möglich werden, muss der Träger die Ablösesumme wieder an die Stadt zurückzahlen. Die Verwaltung wird dazu mit dem Träger eine vertragliche Rückzahlungsverpflichtung abschließen. Dies ist aber nur Formsache zur Sicherheit.

5. Zeitplanung

Vorausgesetzt es ergeben sich keine unerwartet bedeutsamen Planungsänderungen, möchte der Träger im Herbst/Winter 2017 mit dem Bau der neuen Werkstatt beginnen. Die Bauzeit wird auf ein Jahr geschätzt. Der Umbau des "alten" Werksgebäudes kann erst beginnen, wenn das neue in Betrieb genommen wurde. Dies soll spätestens im Frühjahr 2019 der Fall sein. Für den Umbau wird ebenfalls ca. ein Jahr veranschlagt. Für die Zeit des Umbaus des Werksgebäudes zur Kita können die sich derzeit dort befindenden Kinder (eine Gruppe) interimswise im neuen Werkstattgebäude der Schule betreut werden. Für den Umbau im Bestand des Hauptgebäudes ist noch offen, ob eine Betreuung in Interimsräumen nötig wird. Evtl. ist ein Umbau in den Schließzeiten der Kita oder im laufenden Betrieb möglich. Im Frühjahr 2020 könnten die neuen Kita-Räumlichkeiten dann bezugsfertig sein.

6. Weiteres Vorgehen

Der Träger beauftragt ein Architekturbüro mit der Entwurfsplanung und Kostenschätzung für den Umbau des bestehenden Werksgebäudes. Nach Vorliegen der Kostenschätzung und Abstimmung der notwendigen Planung kann der Träger mit dem Projekt beginnen. Die Verwaltung wird mit dem Träger eine künftige Mietverrechnung im Rahmen der Betriebskosten für die Nutzung der neuen Räumlichkeiten als Kita vereinbaren, um so die Investition gem. Kita-Vertrag zu finanzieren. Diese Mietverrechnung berücksichtigt die Umbau-

investitionen des Trägers. Die Höhe der künftigen Mietverrechnung hängt von den Umbaukosten ab und kann derzeit noch nicht abschließend kalkuliert werden. Ein weiterer Investitionskostenzuschuss der Stadt an den Träger ist in diesem Zusammenhang aber nicht vorgesehen.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Ablöse des Werksgebäudes	€ 158.000

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Künftige Mietverrechnung über Betriebskostenabrechnung an den Träger	€

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.4641.7000.000	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.4641.9880.000 VKZ 1045	

Anlagen:

Antrag Träger