

Sitzungsvorlage 2020/149

Verfasser:
Amt für Soziales und Familie, Nina Bastin

Stand: 08.06.2020

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Eschach	24.06.2020	öffentlich
Sozialausschuss	08.07.2020	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2020	öffentlich

Grundsatzbeschluss zum Erwerb und der Erweiterung der Kita St. Norbert

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsgrundlagen für eine Erweiterung der Kindertagesstätte St. Norbert zu einer 6-gruppigen Einrichtung zu ermitteln und die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens mit bestehendem Baurecht im Rahmen einer Bauvoranfrage zu überprüfen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit der Katholischen Gesamtkirchengemeinde zum Erwerb des Gebäudes der Kindertagesstätte St. Norbert im Saumweg 4, 88214 Ravensburg zu führen, sofern sich die Genehmigungsfähigkeit abzeichnet.
3. Die notwendigen Mittel für den Erwerb und die Erweiterung sind in den Entwurf des Doppelhaushalts 2021/2022 aufzunehmen.

Sachverhalt:

Die Katholische Gesamtkirchengemeinde hat der Stadt angeboten, das Gebäude der Kita St. Norbert im Saumweg 4, 88214 Ravensburg an sie zu veräußern und wurde Ende April 2020 durch Beschluss des Kirchengemeinderats Weißenau beauftragt, in Verkaufsverhandlungen mit der Stadt einzutreten.

Das Gebäude der 3-gruppigen Kindertagesstätte St. Norbert im Ortsteil Weingartshof in der Ortschaft Eschach, befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde Weißenau, St. Petrus und Paulus. Die Kita soll kurzfristig um eine Gruppe zu einer 4-gruppigen Kita erweitert werden. Mittel- bis langfristig soll ein weiterer Ausbau zu einer dann 6-gruppigen Kita erfolgen.

Für die Kindertagesstätte St. Norbert besteht aktuell die Betriebserlaubnis für zwei Gruppen mit 23 Plätzen für Kinder ab 3 Jahren in einer Mischform der Regelbetreuung und verlängerter Öffnungszeit, eine Gruppe davon mit Angebot einer Ganztagsbetreuung. Zudem besteht eine Krippengruppe mit 10 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Der Sozialausschuss hat im Rahmen der Bedarfsplanung 2020/2021 zudem der Erweiterung des Bestandsgebäudes durch Umbau des Untergeschosses um eine weitere Gruppe für Kinder ab 3 Jahren mit verlängerter Öffnungszeit zum Kita-Jahr 2021/2022 zugestimmt. Die Erweiterung der vierten Gruppe erfolgt durch die Katholische Gesamtkirchengemeinde. Der Sachbeschluss über die Beteiligung der Stadt an den Umbaukosten über einen Investitionskostenzuschuss entsprechend des Kita-Vertrages wird durch gesonderten Beschluss in gleicher Sitzung gefasst.

Der Bedarf an Betreuungsplätzen im Bereich Weingartshof/Weißenau wurde im Rahmen der Bedarfsplanung 2020/2021 durch Beschluss des Sozialausschusses am 05.05.2020 (2020/108) festgestellt, die aktuellen Anmeldezahlen für das Kita-Jahr 2020/2021 bestätigen ebenfalls den Bedarf an weiteren Plätzen. Der Standort der Kita St. Norbert ist aufgrund seiner zentralen Lage für mehrere Entwicklungsprojekte als Einzugsgebiet geeignet. In Weingartshof ist durch den EB Städtische Wohnungen Ravensburg ein 3-geschossiger Wohnungsbau im Saumweg in den nächsten Jahren geplant. In Weißenau sowie in der Weißenauer Halde und der Tettninger Straße werden durch Nachverdichtung in nächster Zeit einige Wohneinheiten hinzukommen. Selbst für einen der ältesten Stadtteile wie Sickenried, in dem es in naher Zukunft zu einem Generationenwechsel und damit zu einem Zuwachs der Kita-Versorgung kommen könnte, wäre der Standort St. Norbert noch gut erreichbar. Und auch für die Südstadt könnten durch die Erweiterung der Kita St. Norbert relativ wohnortnahe Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt möchte im Falle eines Kaufs das Gebäude in eigener Regie baulich zu einer zukunftsfähigen Kindertagesstätte entwickeln und die Betreuung an diesem Standort weiter ausbauen. Ziel ist die Herstellung von zwei weiteren Krippengruppen für Kinder unter 3 Jahren in Ganztagsbetreuung und damit dem Ausbau der Kindertagesstätte zu einer 6-gruppigen Einrichtung.

Diese von der Stadt favorisierte Variante stellt die Trägerfrage keineswegs zur Disposition. Im Falle eines Verkaufes des Objekts an die Stadt und eine Projektentwicklung und Finanzierung städtischerseits, soll die Kita wie bisher in Trägerschaft der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Ravensburg fortgeführt werden. Das Gebäude würde sich dann aber im Eigentum der Stadt befinden.

Mittel für eine Erweiterung des Gebäudes im Saumweg 4 würden damit in städtisches Eigentum fließen und nicht in Form eines Investitionskostenzuschusses in Fremdeigentum. Für die Stadt Ravensburg ist es aus verschiedenen Gründen strategisches Ziel, die Eigentumsquote an Gebäuden für den Nutzungszweck der Kindertagesbetreuung zu erhöhen. Zudem stellt

die Kita St. Norbert insbesondere aufgrund ihrer geographischen Lage ein strategischer Standort dar, der nachhaltig als Kita-Standort gesichert werden sollte.

Sofern ein Erwerb des Grundstücks mit Gebäude an die Stadt erfolgt, würde die Stadt Ravensburg die erforderliche Investition für die Erweiterung des Standorts der Kindertagesstätte St. Norbert zu 100 % tragen. Die dafür notwendige Planung, würde unter der Federführung des städtischen Amtes für Architektur und Gebäudemanagement erfolgen.

Das Gebäude des Kindergartens St. Norbert im Saumweg wurde 1974 als zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise erstellt. Mit einer überbauten Fläche von 646 m² wurde das Flachdachgebäude über drei Stockwerke in das 3074 m² große Hanggrundstück entworfen. Das Erdgeschoss erstreckt sich daher auch über eine halbgeschossversetzte Teilfläche. Die Geschossfläche von 992 m² ermöglicht die Nutzung einer Fläche von 172 m² im Untergeschoss (zuzüglich Kellerflächen), 498 m² im Erdgeschoss und 111 m² im Obergeschoss.

Für eine Erweiterung der Kita zur 6-gruppigen Einrichtung wurde die Möglichkeit einer Aufstockung eines Teilbereiches des jetzt eingeschossigen Flachdaches geprüft. Erste statische Untersuchungen haben ergeben, dass sich das Gebäude nur bedingt für eine Aufstockung eignet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes ausreichend und wirtschaftlich bemessen, wurden keine unnötigen Reserven berücksichtigt. Durch die fehlenden Lastreserven im Bestand sind bei einer Aufstockung erhebliche Eingriffe in die Substanz zu erwarten. Neben Restrisiken in der Kostenentwicklung und in der zeitlichen Umsetzung sind auch wichtige Planungsvorgaben mit einer Aufstockung nicht erreichbar.

Im Weiteren wurde die Erweiterung als zweigeschossiger Anbau an der Süd-Ost Seite des Gebäudes untersucht. Die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens soll aufgrund einer notwendigen Überschreitung von Baugrenzen und Geschossflächen im Verlauf einer Bauvoranfrage geprüft werden.

Die Erweiterung um einen Anbau mit ca.420 m² Geschossfläche kann die Kindertagesstätte räumlich sinnvoll ergänzen. Die jetzt bestehenden Außenflächen sind weitläufig. Nach einer Gebäudeerweiterung und dann 6-gruppigen Einrichtung wären weiterhin ausreichend Außenspielflächen vorhanden.

Um für die kommenden Jahre als Kita-Standort nachhaltig betrieben werden zu können, muss das gesamte Gebäude im Zuge der Erweiterung zugleich energetisch saniert werden. Hierfür wird von einem erheblichen Kostenaufwand für die Fassaden- und Dachdämmung des flächigen Gebäudes ausgegangen.

Die Stadt strebt aus o.g. Gründen einen Kauf des Gebäudes im Saumweg 4 an und möchte dazu mit der Katholischen Gesamtkirchengemeinde in Verhandlungen eintreten. Im Falle einer Beauftragung der Verwaltung, sollen die Mittel für den Erwerb und die Erweiterung in den Entwurf des Doppelhaushalts 2021/2022 aufgenommen werden.

Zeitgleich zu den Erwerbsverhandlungen muss durch die Verwaltung eine Bauvoranfrage gestellt werden, um die Realisierung der geplanten Erweiterung zu klären. Der mögliche Erwerb des Gebäudes im Saumweg 4 wird vom Ergebnis der Bauvoranfrage und damit den Möglichkeiten für eine Erweiterung abhängig gemacht. Sollte eine Erweiterung nicht möglich sein, wird vom Kauf des Gebäudes Abstand genommen. Bei einem positiven Ergebnis der Bauvoranfrage, wird dem Gremium nach Abschluss der Erwerbsverhandlungen der Beschluss zum Kauf des Gebäudes vorgelegt. Im Falle eines Kaufs, erfolgt dann zu gegebener Zeit ein gesonderter Sachbeschluss zu der geplanten Erweiterung mit Darstellung der konkreten Pläne und Kostenberechnungen.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt.

Anlage/n:

Anlage: Lageplan aus dem GIS