



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 039/21

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Petra Hengstler-Kuder

Gabriele Barnert

Thekla Eisele

Datum:

10.05.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	30.06.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	01.07.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Villa Ulmer, Kurfürstenstr. 2
- Umnutzung für Kinderbetreuung
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: MP 09 / SZ 07 / OZ 01

Bezug: -

Anlagen: Anlage 1: Antrag Erweiterung Kindertagesheimat
Anlage 2: Antrag Schließung KiTa Obere Marktstraße 3
Anlage 3: Raumprogramm
Anlage 4: Entwurfsplanung
Anlage 5: Kostenübersicht
Anlage 6: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

Beschluss durch Ausschuss Bildung, Sport, Soziales (BSS):

- a) Dem Antrag der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde auf Aufnahme in die Bedarfsplanung der Stadt Ludwigsburg von 1 Gruppe GT 8 (3-6) wird zugestimmt. (Anlage 1)
b) Dem Antrag auf Auflösung der eingruppigen Kindertageseinrichtung in der Oberen Marktstr. 3/1 zum Ende des Kindergartenjahres 2025/2026 (31.08.2026) wird zugestimmt (Anlage 2).
c) Der Betriebskostenzuschuss erfolgt nach den Maßgaben des Trägervertrages.
2. Der Nutzungsänderung der Räumlichkeiten zur Kindertageseinrichtung sowie dem Raumprogramm wird zugestimmt (Anlage 3).

Beschluss durch Ausschuss Stadtplanung, Hochbau, Liegenschaften (SHL):

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften beschließt die Umnutzung der Erdgeschossenebene der Villa Ulmer für Kinderbetreuung auf Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Projektkosten in Höhe von 613.000 EUR brutto (investiv 375.000 €, konsumtiv 210.000 € Ausstattung 28.000 € - Kostengruppen 200 - 400 + 700 inkl. 19 % MwSt. und Sicherheitszulagen).
4. Die notwendigen investiven Mittel in Höhe von 178.000 € für 2022 werden im Vorgriff auf den Haushalt 2022 genehmigt.

Sachverhalt/Begründung:

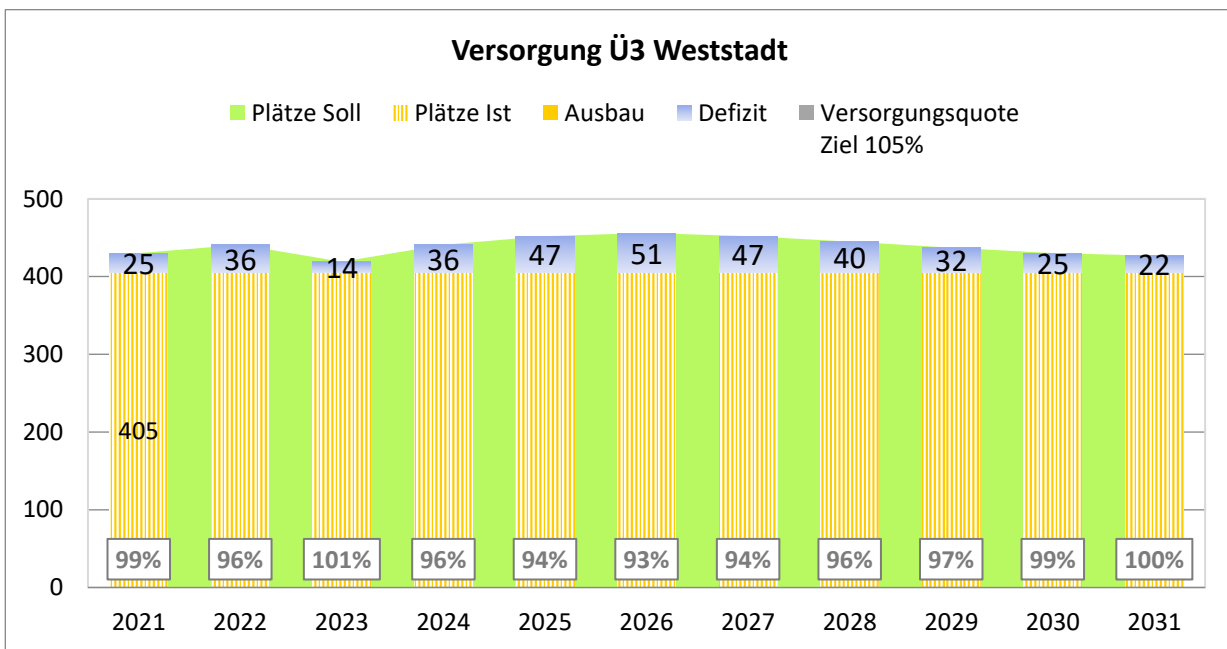
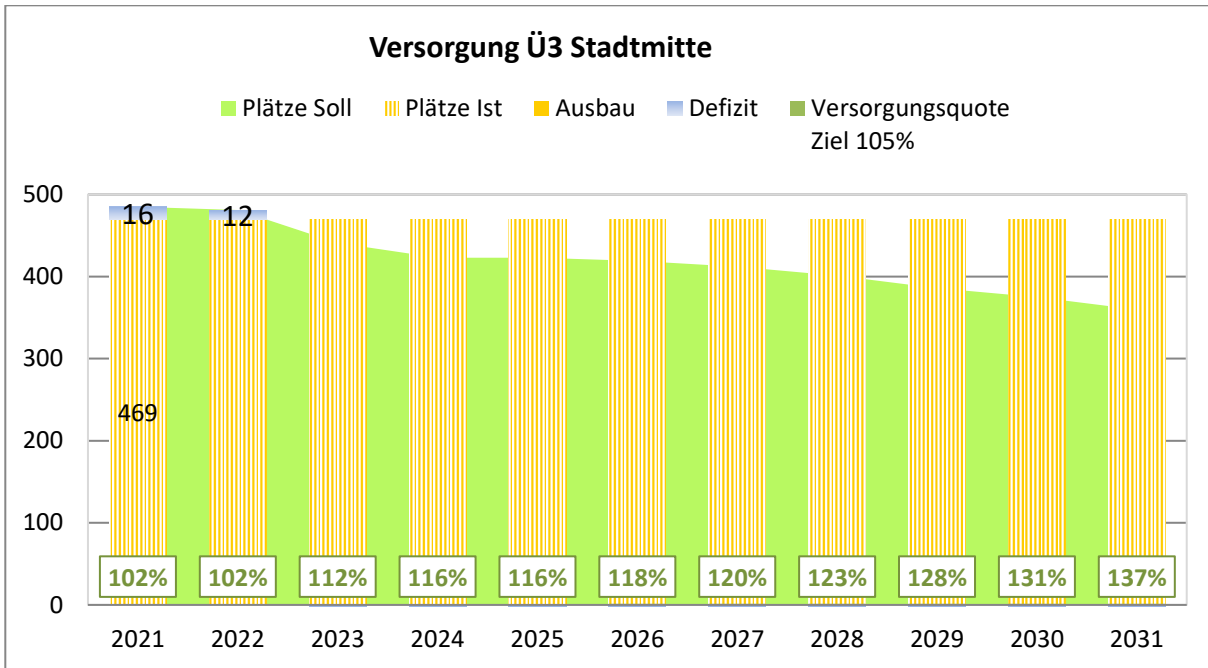
Für die eilige Leserin und den eiligen Leser:

Die „Villa Ulmer“ ist ein Kulturdenkmal aus dem Jahr 1912. Das Erdgeschoss mit rd. 190 m² Nutzfläche wurde bisher als Altenbegegnungsstätte genutzt. In die Haushalts- und Finanzplanung 2021 ff. wurde die Umnutzung der Räume zum Kindernest aufgenommen. Da die Erdgeschossfläche der Villa ausreichend Platz für eine KiTa-Gruppe (20-25 Kinder) bietet, wurde das vorliegende Konzept mit gemeinsamer Nutzung der Essensversorgung und Freibereich des benachbarten Kinder- und Familienzentrums erarbeitet und mit Träger und Behörden abgestimmt. Im Zuge der Umnutzung werden dringend notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen am Gebäude mit umgesetzt. Mittelfristig soll die 1-gruppige Kindertagesstätte in der Oberen Marktstraße ihren Betrieb einstellen.

zu 1. und 2. Bedarf

Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Schuleintritt kann in der Weststadt nicht zu 100% gedeckt werden. Aktuell sind in diesem Stadtteil keine Ausbaumaßnahmen geplant, die Platzzahl liegt konstant bei 405 Plätzen. Die Schwankung bei der Versorgungsquote im Jahr 2023 ergibt sich aus den prognostizierten Kinderzahlen. Im Jahr 2023 wechseln die Kinder des geburtenstärksten Jahrgangs 2017 in die Schule, hierdurch kommt es kurzzeitig zu einer leichten Entspannung. Schon ab dem Jahr 2024 wird aber wieder ein deutliches Defizit prognostiziert.

In der Stadtmitte übersteigt ab dem Jahr 2023 das Angebot die Nachfrage, hier kann ab diesem Zeitpunkt das Angebot für die Versorgung der gesamtstädtischen Nachfrage herangezogen werden. Gleichzeitig muss über die Schließung nicht wirtschaftlicher Standorte nachgedacht werden.



Die durch die Schließung der Seniorenbegegnungsstätte in der Kurfürstenstr. 2 (Villa Ulmer) freigewordenen Räumlichkeiten sollen einer Nutzungsänderung zur Kinderbetreuung zugeführt werden. Das begrenzte Raumangebot im Erdgeschoss der Villa Ulmer macht den Betrieb einer eigenständigen Kindertageseinrichtung unmöglich. Denkbar wäre die Nutzung der Räumlichkeiten als Kinderneest, hierfür ist die Fläche allerdings zu großzügig. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das evangelische Kinder- und Familienzentrum Kindertagesheimat. Eine Integration in das Gesamtkonzept des Kinder- und Familienzentrums bietet sich an.

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde hat einen Antrag auf Erweiterung des Kinder- und Familienzentrums Kindertagesheimat um eine Gruppe GT 8 gestellt. Aktuell bietet die Einrichtung ausschließlich Plätze mit einem Betreuungsangebot von GT 10. Die Nachfrage nach einem geringeren Betreuungsumfang ist vorhanden. Die Räumlichkeiten könnten zudem zur Erweiterung des Angebots der Familien- und Stadtteilarbeit des Familienzentrums genutzt werden. Durch die Integration des Angebotes können so noch mehr Familien die Vorteile eines Familienzentrums nutzen. Die Ludwigsburger Kinder- und Familienzentren eint, dass sie Netzwerkknotenpunkte sind.

Eltern erhalten in ihnen Beratungsdienstleistungen vom Jugendamt und der Caritas, die Elternbildung ist umfangreicher, Kinder mit Inklusionsbedarf werden besonders unterstützt, da dieses Zentrum als „Inklusive Dir“-Einrichtung zertifiziert wurde. Die fundierten Erfahrungen dieses Teams können so gleich den zusätzlichen Eltern zugutekommen.

Der Kirchengemeinderat hat diesem Vorhaben zugestimmt. Die neue Gruppe dient als Ersatz für die im Sommer 2026 wegfallende 21 Kinderbetreuungsplätze in der Einrichtung Obere Marktstraße 3/1. Die Einrichtung in der Oberen Marktstraße ist seit langem sanierungsbedürftig und auf Grund der Eingruppigkeit nicht zukunftsfähig. Das Raumprogramm ist nicht mehr zeitgemäß. So fehlen ein Leitungsbüro und ein Mitarbeiteraum. Zudem ist die Möglichkeit Elterngespräche adäquat in einem separaten Raum durchzuführen, nicht gegeben. Der Antrag auf Auflösung der Einrichtung in der Oberen Marktstraße zum Ende des Kindergartenjahres 2025/2026 liegt vor.

Durch die Verlagerung der Plätze aus der Innenstadt in die Weststadt folgt das Platzangebot der Nachfrage. Der Überhang in der Stadtmitte wird abgebaut und die nicht mehr zeitgemäße Einrichtung aufgeben. Die Übergangszeit bis zum Ende des Kindergartenjahres 2025/2026 wird benötigt, um die gesamtstädtischen Bedarfe abzudecken.

Durch die Erweiterung kommt es zu folgenden laufenden Mehraufwendungen:

Mehreinnahmen/Ausgaben Erweiterung um 1 Gruppe GT 8			
Einnahmen	2022	2023	2024
Elternbeiträge	14.000	39.000	40.000
FAG	0	0	59.000
Ausgaben			
Zuschuss an Träger	70.000	194.000	198.000
Mehraufwendungen	56.000	155.000	99.000

Mehreinnahmen/Ausgaben Erweiterung um 1 Gruppe GT 8 und Auflösung 1 Gruppe VÖ 6				
Einnahmen	2025	2026	2027	2028ff
Elternbeiträge	41.000	41.500	14.700	15.000
FAG	64.000	64.000	64.000	19.000
Ausgaben				
Zuschuss	204.000	152.500	56.000	57.000
Mehraufwendungen	99.000	47.000	-23.000	23.000

Die Einnahmen aus FAG-Zuschüssen erfolgen zeitversetzt um 2 Jahre, sie richten sich nach der Belegung am 01.03. des Vorjahres. Zuschüsse für die neuen GT-Plätze erhalten wir ab 2024, die Auflösung der VÖ-Gruppe in der Innenstadt im Jahr 2026 wirkt sich erst ab dem Jahr 2028 auf die FAG-Einnahmen aus.

zu 3. Entwurfsplanung / Bauliche Konzeption

Das Kulturdenkmal „Villa Ulmer“ wurde 1912 als Wohnhaus für den Hofdruckereibesitzer Moritz Ulmer errichtet. Ab den 1970ern bis 2020 befand sich im Erd- und Untergeschoss die Seniorenbegegnungsstätte. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind aktuell drei Wohnungen untergebracht.

Durch den Umzug der Begegnungsstätte in die Stuttgarter Straße sind die Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 160 m² (plus ca. 30m² Terrasse) frei geworden. Die Nutzung der Holzwerkstatt im Untergeschoss durch die Seniorenbegegnungsstätte soll bestehen bleiben.

Bei der Prüfung der Umnutzung zu einem Kinderneest (9 Kinder) konnte festgestellt werden, dass der für ein Kinderneest notwendige Platzbedarf (65-80qm Nutzfläche) überschritten wird, der übrige Raum jedoch nicht sinnvoll nachgenutzt werden kann.

Die Größe der Erdgeschossfläche der Villa bietet ausreichend Platz für eine KiTa-Gruppe mit gemeinsamer Nutzung der Essensversorgung und Freibereich des Kinder- und Familienzentrums. Die besonders schützenswerte Raumaufteilung des Kulturdenkmals lässt eine Nutzung von einer KiTa-Gruppe mit bis zu 25 Kindern zu. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist es möglich, den WC- und Küchenbereich in ein Kinderbad und eine kleine Teeküche umzubauen.

Das aktuelle Konzept sieht eine Gruppe mit 20 Kindern über 3 Jahren vor.

Das bisherige Herrenzimmer wird zukünftig die Funktion des Eingangsbereichs mit Garderobe und Verteiler der Nutzungseinheit übernehmen. Vom Eingangsbereich gelangt man in den Gruppenraum mit Nebenraum. Ursprünglich wurden die beiden Zimmer als Wohn- und Empfangszimmer der Villa Ulmer genutzt. Zur Zeit der Altentagesstätte befand sich hier das Chor-/Lesezimmer und der Gymnastik-/Vortragsraum. Vom Gruppenraum ist ein direkter Zugang zur Terrasse möglich. Über die Terrasse führt der Zugang zum bestehenden Spielbereich des evangelischen Kinder- und Familienzentrums Kindertagesheimat Kurfürstenstraße 2/1. Ebenfalls vom Eingangsbereich gelangt man in den Mehrzweckraum. Das ursprüngliche „Speisezimmer“ der Villa Ulmer diente der Altentagesstätte als Veranstaltungsraum. Zukünftig soll

dieser als Mehrzweckraum z.B. für Besprechungen oder Veranstaltungen genutzt werden. Der Raum hat – wie der Gruppenraum - einen Zugang zur Terrasse.

Der Mehrzweckraum dient als Durchgangszimmer zu den Nebenräumen Sanitärraum Kinder, Teeküche und Putzraum.

Das Personal-WC ist über das öffentliche Treppenhaus erreichbar.

Der Nutzungseinheit ist ein Lagerraum auf dem Dachboden und im Keller zugeordnet.

Es liegt eine vorläufige Zustimmung des KVJS zur beiliegenden Planung vor.

Termine

Nach dem Beschluss soll auf Grundlage der Entwurfsplanung der Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Sobald die Genehmigung vorliegt, kann die Ausführungsplanung erstellt werden, so dass im Herbst 2021 mit der Baumaßnahme begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist circa für September 2022 vorgesehen.

zu 4. Kosten und Finanzierung

Zur Aufstellung des HH- und Finanzplanes 2021 ff wurden im Herbst 2020 Schätzkosten für ein geplantes Kindernebst mit 9 Kindern von investiv 150.000 € und 60.000 € konsumtiv veranschlagt. Diese Mittel sind im HH- und Finanzplan im TH 48/65 enthalten (Seite 279 und Seite 439 Zeile 14). Die nun vorgeschlagene Umnutzung zur Kita-Gruppe mit bis zu 25 Kindern wird deutlich aufwändiger.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 613.000 EUR sind in der Kostenübersicht (s. Anlage 5) dargestellt.

Diese Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

-	Baukosten Umnutzung (investiv)	rd. 375.000 EUR
-	Pauschale für Erstausrüstung KiTa-Gruppe (investiv)	rd. 28.000 EUR
-	Bauunterhaltungsmaßnahmen (konsumtiv)	rd. 210.000 EUR

Für die Umnutzung der Villa Ulmer wurden im Haushalts- und Finanzplan 2021 unter dem „Auftrag 736502102007 – Kindernebst Villa Ulmer Kurfürstenstr. 2“ in den Haushaltsjahren 2021: 50.000 EUR und 2022: 100.000 EUR eingestellt (s. HH Seite 279). Der jeweilige jährliche Mittelbedarf ist im beiliegenden Folgekostenblatt dargestellt.

Die zusätzlich benötigten investiven Mittel von 75.000 EUR in 2021 werden aus dem Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert.

Die weiteren benötigten investiven Mittel in Höhe von 178.000 EUR werden zum Haushalt 2022 neu angemeldet.

Im Zuge der Umnutzung werden dringend notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen am historischen Bestandsgebäude, wie z.B.:

- Sanierung Fenster/-türen (in Teilbereichen)
- Sanierung Abwasserkanal inkl. Sicherung Terrasse
- Erneuerung Stromverteiler und Elektroleitungen

durchgeführt.

Zuschüsse

Ein Antrag auf Förderung aus dem 5. Investitionsprogramm des Bundes für Kinderbetreuungseinrichtungen ist nicht möglich, da es sich bei den neu geschaffenen Plätzen nicht um dauerhaft zusätzliche Plätze handelt, sondern für den Ersatz für die in der Stadtmitte entfallenden Plätze.

Unterschriften:

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 403.000 EUR (investiv)		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DII FB 48		Produktgruppe 36500101 Kindertageseinrichtungen 0-6 J.		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen 78710600 Ausstattung		
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung 150.000 EUR durch 736502102007 Kindernebst Villa Ulmer und 75.000 EUR durch 711240000027 Pauschale für nicht veranschlagte Maßnahmen in 2021 und 178.000 EUR Neuanmeldung zum HH 2022		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	736501102067

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 210.000 EUR (konsumtiv)		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DIV FB 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		4211* Gebäudeunterhalt		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900174	42110000			

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB 20, FB 48, FB 60, FB 65, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN