

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/51

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
**512/015/2015**

## **Investitionskostenförderung für die Generalsanierung des Waldorfkindergartens mit Anbau für 75 Kindergartenplätze, Noetherstr. 2 und Mietförderung für das Ausweichquartier**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	20.01.2016	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	20.01.2016	Ö	Gutachten	
Stadtrat	21.01.2016	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Für die Generalsanierung des Waldorfkindergartens, Noetherstr. 2 werden 75 Kindergartenplätze weiterhin als bedarfsnotwendig anerkannt.
2. Der Waldorfkindergarten e.V. Erlangen erhält für die Generalsanierung und den Anbau an den Kindergarten einen Zuschuss zu den Baukosten nach Art. 27 BayKiBiG i. V. m. Art. 10 FAG in Höhe von maximal 935.800,00 €
3. Der Waldorfkindergarten e.V. Erlangen erhält für die Anmietung von Containern als Ausweichquartier für die geplante Bauzeit von 13 Monaten einen Zuschuss zu den Mietkosten in Höhe maximal 20.584,20 €. Wenn sich die geplante Bauzeit verlängert oder verkürzt, verändert sich der Zuschuss entsprechend.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Generalsanierung des Kindergartengebäudes und Anbau eines Intensivraumes und eines WC- und Waschraumes an den Kindergarten.

Erhalt der 75 Kindergartenplätze im Waldorfkindergarten.

##### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

1. Bezuschussung der Baukosten für die Generalsanierung
2. Bezuschussung der Baukosten für den Anbau
3. Befristete Bezuschussung der Mietkosten für die Containeranmietung während der Bauzeit.
4. Jährliche Bezuschussung der Betriebskosten nach BayKiBiG.

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

###### Gebäude:

Der Träger Waldorfkindergarten e.V. plant die Generalsanierung und einen Anbau an den bestehenden Waldorfkindergarten in Erlangen, Noetherstr. 2.

Der Kindergarten wurde 1980 gebaut. Im Obergeschoss wurde im Jahr 2009 die ehemalige

Hausmeisterwohnung für 12 Krippenkinder umgebaut. Der Umbau wurde damals nach der Krippenrichtlinie zum Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ staatlich und städtisch gefördert.

Der Träger hat Bedarf für die Generalsanierung des Kindergartens im Jahr 2013 angezeigt. Im Laufe des Beratungsprozesses wurde im Jahr 2015 der Bedarf für mögliche Sanierungsarbeiten in der Kinderkrippe diskutiert.

Die Generalsanierung des Kindergartens ist notwendig wegen eines maroden Heizungssystems, fehlender Dachdämmung, zur energetischen Ertüchtigung (Außenwände u.a.) und um die Feuchtigkeit im Untergrund zu beseitigen.

#### **Raumprogramm:**

Die bisherige Gebäudefläche war ausreichend für die Betreuung von 75 Kindergarten- und 12 Krippenkindern.

Da der Träger im Rahmen der Generalsanierung Räume umfunktionieren möchte, wird ein Anbau notwendig. Das bisherige Leitungszimmer soll in eine Verkehrsfläche (Zugang für den Krippengarten) umgewandelt und der bisherige Wasch- und WC-Bereich eines Gruppenraumes soll für das zukünftige Leitungszimmer verwendet werden. Der Anbau mit dem WC- und Waschbereich, sowie des Gruppennebenraums wurde großzügig geplant.

Die Überprüfung des Raumprogramms ist noch nicht abgeschlossen. Voraussichtlich wird die maximal förderfähige Fläche leicht überschritten.

#### **Küche:**

Der Träger verzichtet aufgrund seines Mittagsversorgungskonzeptes (Essenszubereitung in der nebenanliegenden Waldorf-Schule) auf eine Hauptküche. Stattdessen soll in jedem Gruppenhauptaum eine Küchenzeile eingebaut werden. Laut Aussage des Amtes für Lebensmittelhygiene ist dies unbedenklich. Sollte der Träger die Art der Mittagsversorgung verändern und damit eine Hauptküche notwendig werden, kann in den nächsten 25 Jahren hierzu kein Investitionskostenzuschuss erfolgen.

#### **Zeitplanung**

Der Förderantrag kann an die Regierung von Mittelfranken weitergeleitet werden, wenn die endgültigen und vollständigen Antragsunterlagen vom Träger vorliegen. Insbesondere muss der Träger eine aktualisierte Eigenmittelbestätigung vorlegen, die sich an den Gesamtkosten einschließlich Kosten für die Auslagerung mit den letzten Kostenberechnungen und Planunterlagen orientiert.

#### **Baufachliche Stellungnahme**

Eine schriftliche baufachliche Stellungnahme kann aufgrund des knappen Zeitplans noch nicht vorliegen, sie ist in den nächsten Wochen zu erwarten.

Anregungen von Seiten der Stadt waren im Beratungsprozess zum Beispiel die Beauftragung von Fachplanern, um im Vorfeld zu klären, ob mit den derzeitig geplanten Maßnahmen das Feuchtigkeitsproblem tatsächlich gelöst werden kann; im Innenausbau auf eine wirtschaftlich und pädagogisch optimierte Ausstattung zu achten, z. B. keine Verwendung von Marmorböden. Die o.g. Anregungen wurden vom Träger nicht berücksichtigt, lediglich die Vorschläge hinsichtlich einer höherwertigen Dacheindeckung wurden eingeplant. Insgesamt weist das Gebäude einen hohen Anteil an Lager- und Verkehrsflächen auf, was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beeinflusst.

#### **Bedarfseinschätzung:**

Dazu macht die Jugendhilfeplanung folgende Ausführungen:

„In Erlangen werden mit Stand zum 30.06.2014 für 3238 Kinder im Kindergartenalter 3417 Plätze zur Kindertagesbetreuung angeboten. Dies entspricht einer Versorgungsquote von 105,4%. Eine Vollversorgung mit Kindergartenplätzen ist somit gegeben.“

Ein Wegfall der aktuell 75 Plätze im Waldorfkindergarten würde die Versorgungsquote auf

ca.103% sinken lassen. Für die kommenden Jahre kann aufgrund der Geburtenzahlen mit einer leicht ansteigenden Zahl an Kindergartenkindern gerechnet werden.

Generell wird die Versorgung mit Kindergartenplätzen kleinräumig, auf der Ebene von 17 einzelnen Planungsbezirken beplant. Abweichend von dieser Praxis werden Einrichtungen, die aufgrund eines besonderen konzeptionellen Ansatzes nicht speziell auf die Versorgung des direkten Wohnumfeldes ausgelegt sind als Planungsbezirk-übergreifend behandelt.

Der Waldorfkindergarten wird zu diesen übergreifenden Einrichtungen gezählt.

Neben der quantitativen Planung ist der öffentliche Träger der Jugendhilfe auch von Gesetzgeber dazu verpflichtet die Konzeptions- und Träger-Vielfalt im Sinne des Wunsch und Wahlrechtes der Eltern sicher zu stellen.

Die Belegung des Waldorfkindergartens wies in den vergangenen Jahren eine durchgängig vollständige Belegung der bedarfsanerkannten Plätze auf. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an auswärtigen Kindern ist aus den Zahlen nicht erkennbar.

Eine Erhebung der Jugendhilfeplanung aus dem Jahr 2009 zeigte, dass der Waldorfkindergarten nahezu alle Erlanger Stadtteile mit beinhaltet. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich die Eltern gezielt aufgrund der konzeptionellen Eigenheit für den Besuch ihres Kindes in dieser Einrichtung entscheiden.

Der Jugendhilfeplanung liegen keine Anhaltspunkte vor, die einen Wegfall dieser Inanspruchnahme für die Zukunft wahrscheinlich erscheinen lassen.

Mit Hinblick darauf ist auch unabhängig von der quantitativen Situation der Kindergartenplätze auch weiterhin von einer Bedarfsnotwendigkeit der 75 Kindergartenplätze des Waldorfkindergartens auszugehen.“

#### **Auswärtige Kinder und Integration von behinderten Kindern**

Aus der jährlichen Betriebskostenbezuschung der Fachabteilung ist ersichtlich, dass der Waldorfkindergarten regelmäßig mit ca. 1/3 Kindern von auswärtigen Gemeinden belegt ist. Es handelt sich überwiegend um kleinere Gemeinden aus denen jeweils 1 oder 2 Kinder die Einrichtung besuchen.

Der Baukostenzuschuss an den Träger wird nicht mit den einzelnen Gemeinden abgerechnet, da mit der Novellierung des BayKiBiGs im Jahr 2013 – im Unterschied zur bisherigen Gesetzesauffassung – eine Aufteilung der Kosten auf die betroffenen Gemeinden, anders als bei den laufenden Betriebskosten, die erstattet werden, nicht mehr vorgesehen ist.

Weiterhin ist aus der Betriebskostenabrechnung ersichtlich, dass in den letzten Jahren regelmäßig im Durchschnitt 1 – 2 behinderte Kinder (mit dem Gewichtungsfaktor 4,5) in der Einrichtung betreut wurden. Mit dem Träger wurde kommuniziert, dass bei Bedarf weiterhin behinderten Kindern in der Einrichtung ein Platz angeboten werden soll.

#### **Kosten und Finanzierung Generalsanierung und Anbau Kindergarten:**

Die Kosten von insgesamt 1.193.633,96 € verteilen sich mit 1.073.446,92 € auf die Generalsanierung und mit 120.187,04 € auf den Anbau des Intensivraumes und des WC- und Waschraumes.

<b>Kosten und Kostenaufteilung der Kindergartensanierung</b>		
Kosten laut Schätzung vom 16.11.2015	KGr 300 - 700	<b>1.193.633,96 €</b>
Baukosten, die voraussichtlich gefördert werden	KGr 300-500, 700	1.169.749,96 €
Baukosten, die nicht gefördert werden (Möblierung)	KGr 600	23.884,00 €

Der Kostenrichtwert für den Neubau eines Kindergartens mit 75 Plätzen liegt bei 1.445.000 €.

#### **Förderfähige Kosten**

Mit Stadtratsbeschluss vom 26. 06. 2014 wurde entschieden, dass Investitionsvorhaben freier Träger mit 80 % der zuweisungsfähigen Kosten bezuschusst werden.

Im Jahr 2015 hat die Regierung von Mittelfranken mitgeteilt, dass sie die zuweisungsfähigen Kosten nur noch in besonderen Einzelfällen ermittelt bzw. überprüft.

Nach den FAZ-Richtlinien war es schon immer Aufgabe der Kommunen, Bauvorhaben freier Träger nach Art, Ausmaß und Ausführung, sowie nach der bayerischen Haushaltsordnung hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu prüfen.

In Erlangen gibt es bisher keine gesamtstädtischen fachlichen Standards oder Vorgaben für Bauten von Kindertageseinrichtungen.

Bei einem Neubau wird der Kostenrichtwert für die Förderung zugrunde gelegt, d.h. die förderfähigen Kosten werden anhand einer Pauschale ermittelt. Bei einer Generalsanierung erfolgt die Förderung nach den tatsächlichen Kosten.

Für die Zuschussermittlung wurden alle Kosten, die der Träger des Waldorfkindergartens angegeben hat, zugrunde gelegt. Höhere Kosten die z. B. durch besondere Standards oder durch eine Raumprogrammüberschreitung verursacht werden, wurden aus den vorliegenden Kostenberechnungen des Architekten nicht herausgerechnet. Inwieweit sich daraus eventuell eine Minderung der Förderung ergibt, liegt im Ermessensrisiko des Trägers.

<b>Bezuschussung im Detail</b>		
Förderung	gerundet	
staatlicher Anteil	1.169.750,00 € x 80% x 40%	374.320,00 €
städtischer Anteil	1.169.750,00 € x 80% - 374.320,00 €	561.480,00 €
Gesamtförderung		<b>935.800,00 €</b>
Anteil Träger	1.193.633,96 € - 935.800,00 €	257.833,96 €
Summe		<b>1.193.633,96 €</b>

#### **Planungen im städtischen Haushalt:**

Die Maßnahme wurde im Arbeitsprogramm des Jugendamtes für 2016 für die Haushaltsjahre 2016, 2017 und 2018, mit einem maximalen Zuschuss in Höhe von insgesamt 950.000,00 €, eingeplant.

Der Träger plant den Baubeginn für 2016.

Eine Zustimmung zum Baubeginn durch die Stadt Erlangen hängt von der Haushaltsgenehmigung der Regierung von Mittelfranken ab.

#### **Kosten Teilsanierung der Kinderkrippe:**

Die Kosten für die Teilsanierung der Krippe beziehen sich vor allem auf Anteile der Heizung und des Dachs, sowie auf einen neuen Zugang zum Krippengarten. Es ist geplant die vorhandene Fußbodenheizung in den Krippenräumen zu erneuern. Anders als erwartet, sind diese Kosten in Höhe von 73.203,33 € nicht förderfähig, da der notwendige Schwellenwert nicht erreicht wird und die Teilsanierung nicht Bestandteil der Baumaßnahme nach dem Krippen-Investitionsförderprogramm im Jahr 2009 war.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Krippe sind damit dem Bauunterhalt zu zuordnen.

Diese vorgelegten Kosten betreffen den momentanen und letzten Planungsstand des Trägers. Die Nicht-Förderfähigkeit (Aussage der Regierung vom 30.12.2015) konnte aufgrund der Zeitvorgabe noch nicht mit dem Träger kommuniziert werden.

Gegebenenfalls verzichtet der Träger aufgrund der nicht gegebenen Förderfähigkeit auf Teile der geplanten Baumaßnahme in der Krippe.

#### **Container - Ausweichquartier:**

Der Kindergarten- sowie der Krippenbetrieb kann während der Bauphase nicht im zu sanierenden Gebäude aufrechterhalten werden. Es ist deshalb erforderlich, dass die Einrichtung für die Bauzeit (voraussichtlich 13 Monate) in einem Ausweichquartier untergebracht wird. Hierfür ist u.a. die Anmietung von Containern vorgesehen. Für Befestigung des Baugrunds, Erschließung, Fracht, Montage etc. entstehen ebenfalls Kosten.

Der Träger hat von einer Containerfirma ein Angebot vom 19.11.2015 vorgelegt. Danach beläuft sich die monatliche Grundmiete für die Anmietung von Containern auf 3264,55 € zuzüglich MwSt. Aus dem Angebot ist leider nicht ersichtlich, wie sich die Containernutzung auf Krippe und Kindergarten verteilt, wie viele Container angemietet werden und wie viele Räume in der Schule als Ausweichquartier genutzt werden sollen.

Um den Träger bei diesem großen Bauprojekt zu unterstützen, schlägt die Verwaltung vor, für die Anmietung der Container eine Mietförderung zu gewähren.

Im Zuge der Gleichbehandlung sollen, wie bei früheren Generalsanierungen, die tatsächlich angemietete Nutzfläche, jedoch maximal die nach Summenraumprogramm festgelegte Fläche, bezuschusst werden. Als Höchstmiete werden dabei 10 € / m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

In dieser Form wurden im Jahr 2012 die Generalsanierung St. Matthäus, Emil-Kränzlein-Str. und die Generalsanierung St. Johannis, Schallershofer Str. von der Stadt bezuschusst.

Nach Art. 10 FAG ist eine staatliche Refinanzierung der Mietförderung in Höhe von 30 % möglich.

Die maximale Mietförderung berechnet sich für 75 Kindergartenplätze auf folgender Grundlage: 377 qm (maximale förderfähige Fläche bei 75 Plätzen) x 10 € (max. förderfähige Brutto-Kaltmiete) x 60 % (Fördersatz).

Damit ergibt sich ein maximaler Zuschuss von 2262 € pro Monat, bei einer Laufzeit von 13 Monaten insgesamt maximal 29.406,00 €.

Da die Kinderkrippe im Jahr 2009 nach dem Sonderfinanzierungsprogramm bezuschusst wurde und die geplanten Maßnahmen bezüglich der Krippenräume nicht als Teilsanierung gefördert werden können, ist eine Mietkostenbezuschussung für das Ausweichquartier/Container für die Krippe nicht förderfähig.

Staatl. Anteil	30 % der Mietförderung von 29.406,00 €	8.821,80 €
Städt. Anteil	70 % der Mietförderung von 29.406,00 €	20.584,20 €
Trägeranteil	Verbleibende Kosten	k.A.

Bei den o.g. Beträgen handelt es sich um eine maximale Förderung.

Sollte sich die Bauzeit verlängern/verkürzen oder sollte sich die angemietete Fläche verändern, hat dies Auswirkungen auf die Höhe des Zuschusses.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

<u>Ausgaben:</u>		
Zuschuss zu den Baukosten	ca. 935.800,00 €	bei IP-Nr. 365D.880
Mietförderung für Container	ca. 20.584,00 €	bei IP-Nr. 365D.880
Betriebskostenbezuschussung	Wie bisher - keine zusätzlichen Kosten	bei Sachkonto 530101
<u>Korrespondierende Einnahmen:</u>		
Staatliche Investitionskostenförderung	ca. 374.329,00 €	bei IP-Nr. 365D.610ES
Staatliche Mietförderung für Container	ca. 8.822,00 €	bei IP-Nr. 365D.610ES
Staatliche Betriebskostenförde-	Wie bisher - keine	bei Sachkonto 414101

rung	Veränderung	

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
x sind vorhanden auf IvP-Nr. 365D.880 (vorbehaltlich der HH-Genehmigung)  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind nicht vorhanden

### Anlagen:

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang