

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/512/BUH T. 2753

Verantwortliche/r:  
Bärmann, Ulrike  
Wagner, Kerstin

Vorlagennummer:  
**512/095/2013**

## Umbaumaßnahmen für neuen Standort "Krabbelgruppe Thalermühle"; freiwilliger Baukostenzuschuss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	15.05.2013	Ö	Beschluss	
Jugendhilfeausschuss	12.06.2013	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Durch den Umbau des Gebäudes Max-Planck-Strasse 44 (Gebäudeeigentümer GEWOBAU) kann ein neuer dauerhafter Standort für die Kinderkrippe Thalermühle geschaffen werden. Dort werden 3 weitere Krippenplätze zu den bisher anerkannten 15 Plätzen als bedarfsnotwendig anerkannt. Für die Ausstattung der neu geplanten 3 Krippenplätze erhält der Verein Thalermühle e. V. einen weiteren Zuschuss in Höhe von maximal 3.750 € entsprechend dem Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008 - 2013.
2. Die GEWOBAU erhält für die notwendigen Umbaumaßnahmen einen freiwilligen Zuschuss in Höhe von 135.000 €.
3. Der Verein Thalermühle e.V. erhält für Maßnahmen, die in Verbindung mit dem Standortwechsel anfallen, einen freiwilligen Zuschuss in Höhe von maximal 23.000 €.
4. Die laufenden Mietkosten werden entsprechend der städtischen Richtlinie zur Mietkostenförderung bezuschusst.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Erhalt von 15 bedarfsanerkannten Krippenplätzen in der Krabbelgruppe Thalermühle an einem neuen, dauerhaften Standort
- Schaffung von 3 zusätzlichen, neuen Krippenplätzen

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

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

Umbau mehrerer Wohneinheiten im Erdgeschoss der Max-Planck-Str. 44 zu einer Kinderkrippe durch den Gebäudeeigentümer GEWOBAU

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Krabbelgruppe Thalmühle e.V ist eine der ältesten Kinderkrippen in Erlangen. Wie mehrfach berichtet (siehe Vorlagenr. 241/026/2011, 512/058/2012 sowie 512/064/2012) musste die Krabbelgruppe Thalmühle im April 2012 kurzfristig die Flächen in der Thalmühle 1 aufgeben, da gravierende Mängel im Brandschutz und der Rettungssituation bei Hochwasser bestanden.

In dieser prekären Situation fand die Kinderkrippe Thalmühle in der Bayreuther Strasse in den Räumen des Gemeindehauses der ev. Kirchengemeinde Altstadt übergangsweise Unterschlupf und die Einrichtung konnte mit ihren 15 Plätzen weiterbetrieben werden.

Die Räume in denen derzeit die Kinderkrippe untergebracht ist, stellen ein Provisorium dar (sehr beengter Sanitärbereich, Mitnutzung der Küche in einem anderen Stockwerk des Gemeindehauses, befristete Nutzungsänderungsgenehmigung mit Geltungsdauer bis zum 31.08.2013). Von der Kirchengemeinde wurde ein befristeter Mietvertrag bis 31.07.2013 mit dem Träger Thalmühle e.V. abgeschlossen.

### **Neuer Standort**

Anfang November 2012 trat die GEWOBAU an das Stadtjugendamt mit der Information heran, dass an den Standorten Heinrich-Hertz-Strasse 8 und 10 sowie Max-Planck-Strasse 44 drei Gebäude saniert und bis Sommer 2013 fertig gestellt werden sollen. In den Gebäuden sind derzeit Verfügungswohnungen untergebracht. Nach der Sanierung werden zwei der drei Gebäude in reguläre Mietwohnungen umgewandelt. An dem Standort Max-Planck-Strasse 44, wo sich eine Lernstube der Stadt Erlangen befindet und auch nach der Sanierung wieder untergebracht werden soll, gäbe es somit die einmalige Gelegenheit im Erdgeschoss mehrere Wohnungseinheiten zu einer Kinderkrippe zusammen zu legen.

Die Planungen sind inzwischen fortgeschritten. Die zur Verfügung stehende Fläche im Erdgeschoss wurden den Anforderungen einer Krippe angepasst (Durchbruch zweier Räume und somit Schaffung eines geeigneten Gruppenraums, sowie Errichtung Sanitärbereich, Küche, Fluchtwege, Einzäunung der Außenanlagen etc.). Neben den bestehenden 15 Plätzen könnten aufgrund der vorhandenen Flächen weitere drei Plätze bewilligt werden, so dass insgesamt eine Betriebserlaubnis für eine Kinderkrippe mit 18 Plätzen in Aussicht gestellt werden kann. Der Verein Krabbelgruppe Thalmühle e.V. würde hier einen neuen, dauerhaften Standort finden.

Die Kinderkrippe wird voraussichtlich im August 2013 in den neuen Räumen ihren Betrieb aufnehmen können.

### **Umbaukosten**

Die entstehenden zusätzlichen Umbaukosten im Vergleich zur Herstellung einer „Normalwohnung“ liegen laut detaillierter Kostenschätzung vom 24.04.2013 incl. Architektenkosten bei rund 149.000 € brutto. Darin sind Kosten für eine Lüftungsanlage in Höhe von ca. 34.000 € brutto enthalten. Die Dimensionierung der Lüftungsanlage beruht nach Angaben des Anbieters auf Empfehlung des Verbands der Elektrotechnik (VDE). Wartungskosten für die Lüftungsanlage sind i. H. v. ca. 800 - 1000 € jährlich zu erwarten.

Nach Recherchen der Verwaltung und nach Aussagen verschiedener Haustechniker, die im Krippenausbau tätig sind, ist eine geringere Dimensionierung völlig ausreichend. Ein Kostenaufwand von maximal 20.000 € wäre für eine solche Anlage zu erwarten. Gleichzeitig ist bei einer kleiner dimensionierten Anlage auch mit niedrigeren Folgekosten und einer geringeren Geräuschbelastung zu rechnen.

### **Finanzierung der Umbaukosten**

Die Errichtung der Kinderkrippe sowie die Sanierung der Wohnblocks hängen unmittelbar zeitlich zusammen. Aus diesem Grund wurde sowohl auf die sonst übliche detaillierte technische Prüfung durch das GME verzichtet, als auch von einem aufwendigen Ausschreibungsverfahren, wie es die FAG – Förderrichtlinien vorsehen, abgesehen. Nur so kann gewährleistet werden, dass das geplante Umzugsdatum der Kinderkrippe an den neuen Standort eingehalten wird und das Projekt durch die GEWOBAU Berücksichtigung findet. Die Stadt verzichtet daher freiwillig auf FAG-Förderung und damit auf 1/3 Refinanzierung durch den Staat und auf 1/3 Anteil durch den Träger. Die Baumaßnahme wird ausschließlich durch eine freiwillige Leistung der Stadt Erlangen bezu-

schusst. Die Zuschusshöhe bemisst sich wie folgt:

Kosten laut vorgelegter Kostenschätzung:	149.000 €
abzüglich Anteil überdimensionierte Lüftung:	<u>14.000 €</u>
Zuschusshöhe	135.000 €

Laufende Wartungskosten für die Lüftungsanlage werden nicht übernommen.

### **Mietkostenkalkulation**

Für die „Normalwohnungen“ beträgt die Miete nach der Sanierung 4,95 € Kaltmiete/m<sup>2</sup>, die auch die GEWOBAU als Ausgangsbasis für die Mietkalkulation zugrunde legt. Dadurch das zusätzliche Kosten für den Umbau zur Krippe entstehen, schlägt die GEWOBAU verschiedene Modelle für die Finanzierung vor:

- a.) Die Stadt Erlangen bezuschusst das Bauvorhaben zu 100%. Damit gilt die Kaltmiete in Höhe von 4,95/m<sup>2</sup>. Bei einer Fläche von 185 m<sup>2</sup> für den neuen Standort der Kinderkrippe ergibt das eine Kaltmiete von 915,75 € und unter Berücksichtigung von 3,20 € Nebenkosten/m<sup>2</sup> eine Warmmiete von insgesamt 1.507,75 € im Monat für den Träger ThalerMühle e.V.
- b.) Durch die Stadt Erlangen wird kein Zuschuss übernommen. Die Umbaukosten werden mit 11% vollständig auf die Kaltmiete/m<sup>2</sup> umgelegt. Das ergäbe eine monatliche Kaltmiete von 12,33€/m<sup>2</sup> = 2.280,63 €. Unter Berücksichtigung von 3,20 € Nebenkosten/m<sup>2</sup> ergäbe sich eine Warmmiete von 2.872,63 €/Monat für den Träger.
- c.) Die Stadt Erlangen bezuschusst das Bauvorhaben (149.000 €) abzüglich der 14.000 € für den erhöhten Anteil Lüftung (= 135.000 €). In diesem Fall würde die GEWOBAU den Betrag von 14.000 € mit 11% auf die Kaltmiete/m<sup>2</sup> umlegen. Die monatliche Kaltmiete würde sich dadurch um 0,70 €/m<sup>2</sup> pro Monat, also insgesamt um 129,50 € monatlich erhöhen. Gegenüber Variante A ergibt das eine Warmmiete von insgesamt 1637,25 € für den Träger.

### **Zweckbindung**

Um den Einsatz der städtischen Haushaltsmittel langfristig zu sichern, ist – in Anlehnung an die staatlichen Förderbedingungen - eine Zweckbindung für Kindertagesbetreuung oder andere kommunale Aufgaben mit einer Dauer von 25 Jahren mit der GEWOBAU als Zuschussempfänger vertraglich zu regeln.

### **Mietkostenbezuschung**

Es ist übliche Verwaltungspraxis, dass Träger von Kindertageseinrichtungen entweder mit einer kommunalen Förderung für Investitionskosten oder alternativ mit einer Mietkostenbezuschung unterstützt werden. Laut Mietkostenzuschussrichtlinie ist es nicht ausgeschlossen, beides zu fördern. Wegen der besonderen Umstände (siehe vorherige Ausführungen) wird in diesem Fall neben dem Investitionskostenzuschuss für die GEWOBAU die Gewährung eines Mietkostenzuschusses befürwortet. Als zuschussfähige Miete wird eine Kaltmiete in Höhe von 4,95 €/m<sup>2</sup> (= 915,75 monatlich) zugrunde gelegt, um die Kosten für die höher dimensionierte Lüftungsanlage nicht über die Mietkostenbezuschung auf diesem Weg zu fördern. Gemäß der Richtlinie zur Mietkostenförderung (Stadtratsbeschluss vom 23.05.2007) wird ein monatlicher Mietkostenzuschuss in Höhe von 550,-- € gewährt.

### **Weitere Kosten**

Durch den Umzug von dem bisherigen Standort in die Max-Planckstraße fallen weitere Kosten von rund 23.000 € an, die nicht vom Bauträger abgedeckt werden, wie u. a. Umzug der Außenspiegelgeräte, Einbau einer Küche, Umbau der Bewegungslandschaft. Hierfür wird für die ThalerMühle ein freiwilliger Zuschuss gewährt.

### **Bedarfseinschätzung**

Wie anfangs dargelegt können an dem neuen Standort neben den 15 schon bestehenden Krippenplätzen drei weitere Plätze neu geschaffen werden.

Die mündliche Bedarfsfeststellung für die 3 neuen Plätze seitens der Jugendhilfeplanung liegt vor.

Nach dem Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008 - 2013 können für die drei neuen Plätze Ausstattungskosten beantragt werden. Der Stadt Erlangen entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten, da die Ausstattungspauschale in Höhe von max. 1.250 € pro Platz vollständig vom Freistaat Bayern refinanziert wird.

Die Kinderkrippe „Krabbelgruppe Thalmühle“ ist eine anerkannte Einrichtung nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG). Die dort angebotenen Plätze sind bedarfsanerkannt, die Betriebskosten werden von der Stadt Erlangen und vom Freistaat gefördert.

Für die Thalmühle ist es ein glücklicher Umstand, dass durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der GEWOBAU im Stadtteil Bruck dem Verein nach dem Verlust ihrer alten Räumlichkeiten nun ein neues, endgültiges Domizil angeboten werden kann.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Ursprünglich waren im Haushalt zusätzliche Mittel in Höhe von 270.000 € für den Erhalt der Kinderkrippe am früheren Standort Thalmühle 1 eingeplant. In dieser Höhe wären von GME ermittelte geschätzte Kosten für die dringlich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sowie Anforderungen an die Rettungswege bei Hochwasser angefallen. Für die damalige Investitionskostenförderung wäre nach FAG voraussichtlich staatliche Einnahmen in Höhe von ca. 75.000 € erzielt worden, so dass auf die Stadt Erlangen eine Nettobelastung von ca. 195.000 € zu gekommen wäre. Aufgrund verschiedener Faktoren (u.a. der Eigentümerverhältnisse des Gebäudes, dem allgemeinen schlechten baulichen Zustand des Gebäudes sowie der Lage/Hochwassergebiet) wurde im Jugendhilfeausschuss vom 19.01.2012 entschieden, dass die zusätzlichen Mittel zum Erhalt der Krippenplätze aus der Thalmühle an einem geeigneteren Standort einzusetzen sind (näheres siehe Vorlagenr. 512/058/2012, Ergänzung Protokollvermerk).

Investitionskosten:		bei IPNr.:
Baukostenzuschuss an GEWO-BAU:		365D.880
Baukostenzuschuss Thalmühle	135.000 €	KSt.510 090
Ausstattungskosten für die 3 neuen Plätze	23.000 €	KTr. 365 100 51
Sachkosten:	3.750 €	
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Betriebskosten für die 3 neuen Plätze		bei Sachkonto:
1.) 08 - 12/2013	8.750 €	SK 530 101
2.) jährlich ab 2014	21.000 €	KSt. 512 090
		KTr. 365 211 00
Mietkostenzuschuss		
1.) 08 – 12/2013	2.750 €	KSt. 512 090
2.) Jährlich ab 2014	6.600 €	KTr. 365 211 00
Korrespondierende Einnahmen		bei Sachkonto:
Betriebskosten für die 3 neuen Plätze		365D.610
1.) 08. – 12/2013	4.375 €	KSt. 512 090
2.) jährlich ab 2014	10.500 €	KTr. 365 100 51
Ausstattungskosten		
Staatl. Ausstattungszuschuss	3.750 €	
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 365D.880 in Höhe von 270.000 €  
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