

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/512-3/PK017 T.1731

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
**512/047/2017**

## **Kath. Kindertageseinrichtung Heilige Familie, Erlangen, Saidelsteig 33a; Generalsanierung mit Anbau**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	16.11.2017	Ö	Gutachten	verwiesen
Stadtrat	07.12.2017	Ö	Beschluss	abgesetzt
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	17.01.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	18.01.2018	Ö	Beschluss	
Jugendhilfeausschuss	08.02.2018	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Bei der Generalsanierung der Kindertageseinrichtung Heilige Familie werden die als bedarfsnotwendig bereits anerkannten 98 Kindergartenplätze und 15 Plätze für Schulkinder zu Grunde gelegt.
2. Die katholische Kirchenstiftung Heilige Familie als Träger der Einrichtung erhält, unter Anwendung des Erlanger Grundsatzbeschlusses über die 80 %ige Förderung der zuweisungsfähigen Kosten von Kindertageseinrichtungen für die Generalsanierung und den Anbau an die Kindertageseinrichtung einen städt. Zuschuss zu den Baukosten in Höhe von maximal 1.520.954,17 €. Der städt. Anteil beträgt hierbei höchstens 684.429,37 €.
3. Der o.g. Träger erhält für die Anmietung von Containern als Ausweichquartier für die geplante Bauzeit von ca. 20 Monaten einen Zuschuss zu den Mietkosten in Höhe von maximal 54.600,00 €. 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, Anbau eines Intensivraums sowie Schaffung von geeigneten Räumlichkeiten für die Betreuung von Schulkindern.

Erhalt von 98 Kindergartenplätzen und 15 Plätzen für Schulkinder in der Kindertageseinrichtung Heilige Familie.

##### 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. Bezuschussung der Mietkosten für die Container während der Bauzeit

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Kindergarten Heilige Familie nahm 1973 seinen Betrieb auf. Im Laufe der Jahre veränderte

sich die Nutzung des Kindergartens von einem reinen Kindergarten zu einem Kindergarten mit Plätzen für Schulkinder. Die Erweiterung des Betreuungsangebots für Schulkinder erfolgte aufgrund des Bedarfs im Stadtteil Tennenlohe. Nach über 40 Jahren intensiver Nutzung muss das Gebäude nun dringend saniert und das Raumprogramm für die Betreuung der Kindergartenkinder sowie der Schulkinder optimiert werden.

Die Umsetzung der Generalsanierung wurde so geplant, dass die bestehenden Gruppen- und Nebenräume des Kindergartens um einen Anbau erweitert, aber ansonsten weitestgehend erhalten bleiben. Für die Betreuung der Schulkinder, die bislang eher provisorisch in Räumen des Gebäudes stattgefunden hat, werden im Zuge der Sanierung neue, bedarfsgerechte Räumlichkeiten geschaffen (zusätzliche Intensivräume für Hausaufgabenbetreuung, Fördermaßnahmen sowie Sanitärräume). Außerdem erfolgt eine Erweiterung der Küche, die der Kinderzahl angemessen ist.

Eine Betriebserlaubnis für das Gebäude nach Abschluss der Generalsanierung wird in Aussicht gestellt.

Während der Generalsanierung des Gebäudes wird der Betrieb der Kindertageseinrichtung in Ausweichräumen fortgeführt. Hierzu werden in unmittelbarer Nähe der jetzigen Einrichtung Container aufgestellt und Teile des Gemeindehauses für die Betreuung der Kinder umgebaut. Die Planung für die Ausweichräume ist mit dem Stadtjugendamt abgestimmt. Eine Betriebserlaubnis hierfür wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

### **Bedarfseinschätzung**

Mit der Beschlussvorlage 512/011/2015 wurde 2015 (JHA vom 23.04.2015, HFPA vom 28.04.2015 und StR vom 30.04.2015) der Bedarf für 98 Kindergartenplätze und 15 Plätze für Kinder im Grundschulalter anerkannt. Dieser Beschluss ist weiterhin aktuell.

### **Baufachliche Einschätzung und Beurteilung**

Die Kosten liegen unter vergleichbaren Neubaukosten, allerdings verbleibt es bei bestandsbedingten Einschränkungen, die dem Träger auch bekannt sind.

Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bei Planung und Konstruktion sind überwiegend gegeben, die Baukosten sind für das vorliegend geplante Programm durchaus auskömmlich bemessen. Die Voraussetzungen für eine Förderung sind -abgesehen von dem teilweise nicht ausreichend ausgearbeiteten Planungsstand- aus bautechnischer Sicht erfüllt.

Von Seiten der Verwaltung wurde daher darauf hingewiesen, die einzelnen Maßnahmen hinsichtlich Umfang, Qualität und der korrekten Kostenverteilung zu überprüfen und bei der Ausführung auf wirtschaftliche Lösungen und Konstruktionen zu achten.

In den Antragsunterlagen sind -insbesondere bei der Kostenermittlung- in einigen Punkten noch gewisse Unschärfen / Ungenauigkeiten enthalten. Bei einigen Gewerken mangelt es an Transparenz bezüglich der Kostenaufteilung zwischen den -öffentlich geförderten- KiTa-Räumen und für Wohnnutzung verwendeten Räumen (die keine Fördermittel erhalten). Manche Kostenpositionen sind fehlerhaft angegeben, da sie allein der Kita zugerechnet wurden, obwohl sie auch die Wohnungen betreffen.

Die Klarstellung dieser Punkte -zur Vermeidung daraus erwachsender Kostenrisiken für die Stadt Erlangen- wird sowohl in der Erlaubnis zum vorzeitigen Maßnahmebeginn als auch im Bewilligungsbescheid durch Nebenbestimmungen (insbesondere Auflagen) sichergestellt.

### **Kosten und Finanzierung Generalsanierung und Anbau an die Kindertageseinrichtung:**

Die Kosten von insgesamt 2.008.461,10 € verteilen sich mit 1.900.122,50 € auf die Generalsanierung des Altbaus und mit 108.338,61 € auf den Anbau.

Zur Information: Der Kostenrichtwert für den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit 98 Kindergarten- und 15 Plätze für Schulkinder liegt aktuell bei 2.391.466 €.

Spätere Mehrkosten, welche aufgrund nicht hinreichend genauer Planung und Kostenberechnung entstehen würden, könnten nicht gefördert werden; außerdem könnte es evtl. zu Kürzungen der Zuschüsse kommen.

Der Gesamtfinanzierungsplan des Trägers mit dem notwendigen Eigenmittelnachweis wird im Januar 2018 nachgereicht; sein Vorliegen ist Voraussetzung für den Erlass des entsprechenden Förderbescheids.

### Förderfähige Kosten

<b>Baukosten insgesamt</b>		<b>2.008.461,10 €</b>
Gesamtkosten des <b>Anbaus:</b>		108.338,61 €
davon zuwendungsfähige Baukosten:	26,84 x 4.102 € x 80 % =	88.078,14 €
staatlicher Zuschussanteil:	88.078,14 € x 55 % =	48.442,98 €
städtischer Zuschussanteil:	88.078,14 € x 45 % =	39.635,16 €
Anteil Träger:	108.338,61 € - 48.442,92 € - 39.635,16 € =	20.260,47 €
Gesamtkosten der Generalsanierung des <b>Altbaus:</b>		1.900.122,50 €
davon zuwendungsfähige Baukosten gem. Kostenberechnung vom 25.10.2017. u. 08.12.2017	KGr. 300 + KGr. 400 + KGr. 500 = 1.015.464,47 € + 450.968,95 € + 77.614,02 € = 1.544.047,44 € + Pauschale für KGr. 700 i.H.v. 16 % der KGr. 300 bis 500 (= 247.047,59 €) =	1.791.095,03 €
staatlicher Zuschussanteil:	1.791.095,03 € x 80% x 55 % =	788.081,81 €
städtischer Zuschussanteil:	1.791.095,03 € x 80% x 45 % =	644.794,21 €
Anteil Träger:	1.900.122,50 € - 788.081,81 € - 644.794,21 € =	467.246,48 €
<b><u>Gesamtfinanzierung in der Zusammenfassung:</u></b>		
staatlicher Anteil gesamt:	48.442,98 € + 788.081,81 €	836.524,79 €
städtischer Anteil gesamt:	39.635,16 € + 644.794,21 €	684.429,37 €
Anteil Träger gesamt:	20.260,47 € + 467.246,48 €	<b>487.506,95 €</b>
<b>Gesamtkosten der Kita:</b>		<b>2.008.461,10 €</b>

### Container / Ausweichquartier:

Um den Betrieb der Kindertageseinrichtung (88 Plätze für Kindergartenkinder und 15 Plätze für Schulkinder) aufrechterhalten zu können, nutzt die Einrichtung während der Bauphase Teile des Gemeindezentrums, wofür dieses mit Umbaumaßnahmen in Höhe von 130.164,58 € an die Erfordernisse zur Kinderbetreuung angepasst wird. Allerdings reichen die Flächen nicht aus, so dass die Kirchengemeinde gezwungen ist, Container anzumieten, welche auf ein angrenzendes und ebenfalls anzumietendes städtisches Grundstück gestellt werden, um die Vorgaben des Summenraumprogramms zu erfüllen.

Aufstellung und Anmietung der Container kosten weitere 463.034,22 €, die sich wie folgt ver-

teilen:

197.386,49 € (58.118,41 € + 139.268,08 €) für Herrichten u. Aufstellen der Container,  
221.021,12 € für die Miete der Container über eine Laufzeit von 20 Monaten,  
37.247,00 € für Baunebenkosten sowie  
7.379,62 € für das Anmieten des städtischen Grundstücks für 24 Monate.

In den Containern werden übergangsweise 88 Kindergartenkinder, das Leitungszimmer und der Personalraum untergebracht. Der Mehrzweckraum und die Küche werden im Gemeindezentrum untergebracht. Die maximale Mietförderung berechnet sich für die Weiterführung des Kindergartenbetriebes auf folgender Grundlage:

455 m<sup>2</sup> (= maximale förderfähige Fläche für 88 Kindergartenkinder) x 10 € (= max. förderfähige Brutto-Kaltmiete) x 60 % (Fördersatz).

Damit ergibt sich ein maximaler Zuschuss von 2.730,00 € pro Monat, bei einer Laufzeit von 20 Monaten damit insgesamt maximal 54.600,00 €. (Dabei handelt es sich um einen variablen Betrag. Sollte sich die Bauzeit verlängern/verkürzen oder sollte sich die angemietete Fläche verändern, hätte dies Auswirkungen auf die Höhe des Zuschusses.)

Finanzierungsübersicht für die Container damit:

Staatl. Anteil	30 % der Mietförderung von 54.600,00 €	16.380,00 €
Städt. Anteil	70 % der Mietförderung von 54.600,00 €	38.220,00 €
Trägeranteil	verbleibende Kosten	408.034,22 €

In Summe beträgt damit der **Eigenanteil für den Ersatzbetrieb rund 538.198,80 €** (= 130.164,58 € + 408.034,22 €)

Damit beträgt der **Eigenanteil des Trägers für die gesamte Maßnahme insgesamt ca. 1.025.705,75 €** (= Bau 487.506,95 € + Ersatzbetrieb 538.198,80 €).

#### Planungen im städtischen Haushalt:

Die Maßnahme wurde im Arbeitsprogramm des Jugendamtes für 2018 für die Haushaltsjahre 2018 bis 2021 mit einem Zuschuss in Höhe von insgesamt ca. 1.500.000,00 €, eingeplant. Der Träger plant den Baubeginn für das Frühjahr 2018.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

##### Ausgaben:

Zuschuss zu den Baukosten: ca. 1.520.954,17 € bei IP-Nr.: 365D.880  
Mietförderung Container: ca. 54.600,00 € bei IP-Nr.: 365D.880  
Betriebskostenbezuschung: Wie bisher Bei Sachkonto 530101

##### Korrespondierende Einnahmen:

Staatl. Investitionskostenförderung: ca. 788.081,81 € Bei IP-Nr.: 365D.610ES  
Staatl. Mietförderung Container: ca. 16.380,00 € Bei IP-Nr.: 365D.610 ES  
Staatl. Betriebskostenförderung: Wie bisher Bei Sachkonto 414101

Nachträglich notwendig werdende, geringfügige Änderungen des Finanzierungsplans von bis zu 10 % (z. B. aufgrund einer Änderung des Kostenrichtwertes, der Förderquote oder der förderrechtlichen Bewertung durch die Regierung von Mittelfranken) sind gedeckt.

Die Beratungsfolge ergibt sich aus den bisherigen, zeitaufwändigen Vorverhandlungen und der Möglichkeit, nunmehr zeitnah mit der Prüfung des Förderantrags zu beginnen. Mit der Regierung als Fördergeber ist dieses Verfahren abgesprachen.

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IP-Nr. 365D.880  
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