

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/51/512

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
512/054/2018

## Sanierungsmaßnahme Kinderhaus Sandberg, Vorentwurf nach DA-Bau 5.4 und Bedarfsanerkennung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bildungsausschuss	12.07.2018	Ö	Kenntnisnahme	
Jugendhilfeausschuss	12.07.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.07.2018	Ö	Beschluss	
Kultur- und Freizeitausschuss	26.09.2018	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

Amt 20 (nur zur Kenntnis genommen), Amt 24, 51/JHP

## I. Antrag

1. Es werden weiterhin 150 Betreuungsplätze im Kinderhaus Sandberg (Kindergarten und Kinderhort) als bedarfsnotwendig anerkannt. Davon werden in der Bedarfsplanung 100 Betreuungsplätze dem Kindergarten- und 50 Betreuungsplätze dem Grundschulalter zugerechnet.
2. Der Vorentwurfsplanung nach DA-Bau 5.4 für die Generalsanierung des Kinderhauses in der Sandbergstraße wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.
3. Der Vorentwurfsplanung nach DA-Bau 5.4 für das Ersatzquartier während der Bauphase (modulare Raumzellen) auf dem Bolzplatz am Spielplatz Ahornweg wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte zu veranlassen und die erforderlichen Haushaltsmittel für den Haushalt 2019 anzumelden.

## II. Begründung

### Bedarfseinschätzung der Jugendhilfeplanung:

Es ist geplant, das Kinderhaus „Sandberg“ zu sanieren. Bisher wurden von den bestehenden 158 Betreuungsplätzen 105 im Kindergarten- und 53 im Grundschulalter planerisch berücksichtigt. Nach der Sanierung würden 150 Betreuungsplätze bestehen, von denen in der Bedarfsplanung 100 im Kindergarten- und 50 im Grundschulalter eingerechnet werden.

Das bestehende Kinderhaus „Sandberg“ wird im bestehenden Konzept der Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung

- im Kiga-Alter dem Kindergartenplanungsbezirk 09-Bruck sowie
- im Grundschulalter Schulsprengel der Max und Justin Elsner-Schule zugerechnet.

## I. Aktuelle Versorgungssituation und Planung im Kindergartenplanungsbezirk 09-Bruck

Im Kindergartenplanungsbezirk 09-Bruck stehen aktuell für 524 Kindergartenkinder insgesamt 400 Betreuungsplätze zur Verfügung. Im Planungsbezirk werden 11,6 % der bestehenden Kindergartenplätze in der Stadt Erlangen angeboten, trotzdem liegt die lokale Versorgungsquote von aktuell 76% unter dem städtischen Durchschnitt von 99,5%. Bis zum Jahr 2020 (Stand Bevölkerungsprognose 2017) wird eine leichte Steigerung auf 554 Kindergartenkinder im Planungsbezirk erwartet. Der Stadtrat hat 2017 den stadtweiten Ausbau von ca. 535 Betreuungsplätzen für Kinder im Kindergartenalter beschlossen. Dabei waren ca. 100 für den Planungsbezirk 09-Bruck vorgesehen.

Im Planungsbezirk 09-Bruck sind aktuell zwei Projekte geplant, die bei ihrer Realisierung zusätzlich 111 Kiga-Betreuungsplätze in diesem Planungsbezirk schaffen würden:

- Spielstube Junkerstraße (36 Plätze) und
- Kindertageseinrichtung „Am Brucker Bahnhof“ (75 Plätze)

Stadtweit sind aktuell (Stand 26.04.2018) ca. 568 Kiga-Betreuungsplätze in Planung, die stadtweite Ausbauplanung liegt damit theoretisch leicht über dem vom Stadtrat beschlossenen Zielbereich. Viele Projekte sind in der Realisierung jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Bei Realisierung der geplanten 111 Betreuungsplätze und dem Wegfall von 5 Kiga-Betreuungsplätzen im Kinderhaus „Sandberg“ würde die lokale Versorgungsquote 2020 theoretisch auf ca. 91 % im Kiga-Planungsbezirk 09-Bruck und stadtweit auf ca. 106 % steigen.

**Der Erhalt von 100 Kindergartenplätzen im Kinderhaus „Sandberg“ wird als bedarfsnotwendig gesehen.**

## II. Aktuelle Versorgungssituation und Planung im Grundschulsprengel der Max und Justin Elsner-Schule

Im Schuljahr 2017/18 stehen für die 190 Grundschüler\*innen der Max und Justine Elsner-„Sandberg“, 25 in der Mittagsbetreuung und 89 in der gebundenen Ganztagesesschule angeboten werden. Dies spricht einer schulbezogenen Versorgungsquote von 87,9%. Der Schulsprengel liegt damit im Bereich des stadtweiten Durchschnitts von 87,0%. Die Bevölkerungsprognose des Sachgebiets für Statistik und Stadtforschung (Stand März 2017) geht von einer leicht rückläufigen Schülerzahl zum vom Schuljahr 2016/17 zum Schuljahr 2023/24 (minus 13 Schüler\*innen, entspricht ca. -6%) aus.

Der Zielkorridor für die Versorgung mit Ganztagesbetreuungsplätzen stadtweit und im Grundschulsprengel der Max und Justine Elsner-Grundschule wird aktuell erarbeitet. Die Schulsprengelkonferenz und damit eine aktuelle Bedarfseinschätzung für den Schulsprengel der Max und Justine Elsner-Grundschule ist im Schuljahr 2018/19 geplant. Bei der „Expertenbefragung für die Bedarfsplanung Ganztagesbetreuung im Grundschulalter und Kindertagesbetreuung 2017“ (Vorlage 51/159/2018) sahen von drei bestehenden Ganztagesbetreuungsangeboten (HfK, MB, GTS) zwei Angebote das Betreuungsangebot im Sprengel als „passend“ und ein Angebot als „zu klein“ an.

**Die 50 Betreuungsplätze für Kinder im Grundschulalter im Kinderhaus „Sandberg“ werden daher von der Jugendhilfeplanung weiterhin als bedarfsnotwendig eingeschätzt.**

### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Versorgung des Stadtteils Bruck mit den als bedarfsnotwendig festgestellten Plätzen für die Kindertagesbetreuung.

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

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

Das Kinderhaus wurde 1973/74 gebaut und 1988 durch Ausbauten ergänzt, es ist stark sanierungsnotwendig und muss, um die Betreuungsplätze im Kinderhaus Sandberg weiterhin zur Bedarfsdeckung zur Verfügung zu haben generalsaniert werden. Während der Bauphase

kann das Kinderhaus nicht genutzt werden, die Kinder werden in einem Ausweichquartier im Ahornweg betreut.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Vorentwurfskonzept Kinderhaus Sandberg

In Abstimmung mit den Nutzern und dem Stadtjugendamt werden im Erdgeschoss drei Kindergartengruppen, im Untergeschoss eine Kindergartengruppe und im neu errichteten Dachgeschoss zwei Hortgruppen untergebracht.

Mit der Planung wurde das Architekturbüro Eis aus Erlangen beauftragt (VgV-Vergabebeschluss 242/241/2017).

Die Vorentwurfsplanung hat ergeben, dass die Grundrissstruktur des Erd- und Untergeschosses fast vollständig erhalten bleiben kann. Hier soll die Gebäudehülle energetisch saniert werden.

Im gesamten Gebäude ist die Erneuerung der Haustechnik sowie aller Innenraumoberflächen vorgesehen.

Bei den Untersuchungen im Bereich des Dachgeschosses hat sich die Sanierungsvariante als unwirtschaftlich herausgestellt, da erhebliche bauliche Mängel bestehen (energetischer Zustand, Brandschutz, Raumhöhen, Belichtung und sommerlicher Wärmeschutz). Es ist deshalb geplant, das Dachgeschoss mit dem bestehenden niedrigen Walmdach komplett rückzubauen und durch ein neues Dachgeschoss mit Giebeldachkonstruktion zu ersetzen. Durch eine neue Raumaufteilung kann neben den Hortgruppen- und Nebenräumen auch ein zweiter erforderlicher Bewegungsraum untergebracht werden. Über die neuen Giebelflächen und zwei neue Zwerchhäuser kann die Belichtung der Räume erheblich verbessert werden. Das neue Dach kann als Gründach ausgeführt werden.

Das Gebäude wird barrierefrei. Neben einer Rampenanlage für die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses, werden ein Personenaufzug und eine behindertengerechte Toilette eingebaut.

Eine Vergleichsberechnung der Verwaltung hat ergeben, dass die Generalsanierung mit Neuerrichtung des Dachgeschosses wirtschaftlicher ist als ein Komplettabbruch mit Neubau des Gebäudes. Das Raumprogramm kann mit den für die pädagogische Arbeit erforderlichen Funktionszuordnungen im Bestand gut untergebracht werden.

#### Ersatzquartier Ahornweg

In Abstimmung mit dem Stadtjugendamt, den Nutzern, dem Liegenschaftsamt, dem Spielplatzbüro sowie Stadtgrün wird das Kinderhaus während der Bauphase in modularen Raumzellen am Ahornweg (Fl.Nr. 1067, Gemarkung Bruck) untergebracht. Das zweigeschossige Gebäude wird auf dem Bolzplatz im nördlichen Teil des Spielplatzgrundstücks errichtet. Der Außenbereich des Kinderhauses wird durch einen Zaun mit Türchen vom Spielplatz abgetrennt. So kann der Spielplatzbereich weiterhin von der Öffentlichkeit -wie auch vom Kinderhaus- genutzt werden.

Der Schulweg für die Hortkinder beträgt von der Max und Justine Elsnerschule in der Sandbergstraße ca. 1,3 km. Er wurde bereits von der Polizei überprüft und als für Grundschulkindern geeignet beurteilt.

#### Bauablauf / Termine

10/2018	Beschluss der Entwurfsplanung nach DA-Bau 5.5.3 Einreichung Bauantrag Förderantrag
11/2018	Werkplanung und Vorbereitung der Vergaben
04-05/2019	Errichtung Ersatzquartier (Containeranlage)
06/2019	Umzug und Baubeginn KiHa Sandbergstraße
Ende 2020	Fertigstellung
Frühjahr 2021	Wiederherstellung Bolzplatz Ahornweg

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Nach Kostenschätzung beträgt der Kostenanteil für die Generalsanierung des Gebäudes „Kinderhaus Sandberg“ 3.755.000 € und für das Ersatzquartier 953.000 € (inkl. 18 Monate Mietkosten).

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 20% ermittelt werden. Bei geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 4.708.000 € wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 3.766.400 € und 5.649.600 € liegen.

Die Vorentwurfsplanung ergab für folgende Bereiche eine Konkretisierung gegenüber den bisherigen Annahmen:

- Rückbau des Dachgeschosses und Neuaufbau des gesamten Geschosses (ca. 227.000 €)
- Mehraufwand für statische Maßnahmen (ca. 75.000 €)
- komplette Neuinstallation der Haustechnik (ca. 400.000 €)
- umfassende Anpassung der Außenanlagen (ca. 130.000 €)
- Auslagerung der Kindertageseinrichtung in ein Ersatzquartier während der gesamten Bauzeit (953.000 €)
- Mehraufwand Erschließungsmaßnahmen Ersatzstandort (ca. 88.000 €)
- Höhere Nebenkosten (ca. 233.000 €)
- Konjunkturelle Entwicklung (ca. 250.000 €)

Der Betrag der Kostenkonkretisierung soll im Rahmen des Haushalts 2019 eingeplant werden. Der Mittelabfluss über die folgenden Haushaltsjahre gestaltet sich wie folgt:

#### Mittelabfluss

	bis 2017 €	bis 2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	Gesamt €
<b>HH 2018</b>						
Bau	52.000	300.000	1.300.000	700.000		<b>2.352.000</b>
VE			VE 500.000			
Einrichtung				280.000		<b>0</b>
<b>Anmeldung HH 2019</b>						
Bau+Ersatzquartier	52.000	300.000	3.356.000	1.000.000		<b>4.708.000</b>
VE			VE 500.000	VE 400.000		
Einrichtung			0	280.000		<b>0</b>

#### Investitionskosten:

Bau	3.755.000,- €	bei IPNr.: 365B.412
Ersatzquartier	953.000,- €	bei IPNr.: 365B.412
Ausstattung/Möblierung	175.000,- €	bei IPNr.: 365B.358 und
	105.000,- €	bei IPNr.: 365C.352

#### Sachkosten:

Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen:		

Zuschuss Invest.kosten:	ca. 2.150.000 €	bei IPNr.
		bei SK

Mietkostenzuschuss Container:	ca. 29.000 € / Jahr	
-------------------------------	---------------------	--

## Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nrn. 365B.412 (Baukosten), 365B.358 und 365C.352 (Möblierung und Ausstattung).
- sind teilweise nicht vorhanden IvP-Nrn. 365B.412 (Baukosten), 365B.358 und 365C.352 (Möblierung und Ausstattung).

Nach Kalkulation der Küchen und Garderoben sind die Ansätze um 50.000,- € (IP-Nr. 365B.368) bzw. 40.000,- € (IP-Nr.365C.352) zu erhöhen, was im Wege des Haushalts-Protestverfahrens geschieht.

## Anlagen:

- 1.1 Lageplan und Grundriss UG
- 1.2 Grundriss EG
- 1.3 Grundriss DG
- 1.4 Lageplan Containeranlage
- 1.5 Grundrisse Containeranlage

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang