



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Referent für Interne Dienste und Schulen Frank Klingenberg	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Prioritätenliste Kindertagesstätten,**- Errichtung eines Ersatzneubaus für den Altstadtkindergarten****- Antrag der Kirchengemeinde Unterreichenbach**

Anlage: Schreiben der Kirchengemeinde Unterreichenbach vom 07.09.2016

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.09.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.09.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgeschlagenen Konzept, einen Neubau mit drei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen auf dem Grundstück des Altstadtkindergartens zu errichten, wird zugestimmt. Dem Abbruch des Bestandsgebäudes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Verfahren nach VGV zur Auswahl des Architekturbüros, der Fachplaner für Technische Gebäudeausstattung (TGA) sowie für Statik einzuleiten. Planungsmittel in Höhe von 200.000 € werden zum Haushalt 2017 angemeldet.
3. Der Kirchengemeinde Unterreichenbach wird die Sanierung ihres Kindergartens samt Errichtung zweier Krippengruppen mit Planungsbeginn 2017 in Aussicht gestellt. Entsprechende Mittel sind für den Haushalt 2018 vorzumerken.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		30.000 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Gesamtkosten 3.400.000 € Einnahmen durch Fördermittel ca. 1.273.000 €	
Haushaltsmittel vorhanden		Mittel in Höhe von 55.000 € auf dem Projekt 427. PSK 365203 9661001	
Folgekosten		Entfallender sachgerechter Bauunterhalt Bestandsbau jährlich rund 9.000 €; Bauunterhalt Neubau rund 16.000 € jährlich.	

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in Anbetracht eines rasant steigenden Bedarfs im Bereich der Kindergarten- und Krippenplätze in diesem Jahr eine neue Kindertagesstätte an der Herderstraße auf den Weg gebracht. Gleichzeitig ist es erforderlich, den beschlossenen Sanierungskatalog für die bestehenden Kindergärten abzuarbeiten. Derzeit besteht eine sehr gute Förderkulisse, weshalb das erstpriorisierte Projekt „Altstadtkindergarten“ nun angegangen werden sollte. Die Verwaltung schlägt hier einen Neubau statt einer Sanierung samt der Errichtung zweier neuer Krippengruppen vor.

Es liegt auch ein Schreiben der evangelischen Kirchengemeinde Unterreichenbach mit dem Antrag vor, den dortigen Kindergarten sofort zu sanieren und gleichermaßen zwei Krippengruppen zusätzlich einzurichten.

II. Prioritätenliste und Bedarf

1. Prioritätenliste

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.6.2013 einstimmig folgenden Beschluss zur Reihenfolge für Sanierungsmaßnahmen an Kindergärten gefasst:

- (1) Der Stadtrat beschließt die Durchführung der Generalsanierung der nachfolgend genannten Kindertagesstätten in folgender Reihenfolge:
 - a. Altstadtkindergarten Petzoldstraße (Städt. Kindergarten)
 - b. Kindergarten Unterreichenbach (Evang. Luth. Kirchengemeinde Unterreichenbach) **oder**
 - c. Kindergarten Konrad-Adenauer-Straße (Städt. Kindergarten)
- (2) Anlässlich der Sanierung ist zu prüfen in wie weit gleichzeitig eine ergänzende Einrichtung von Kinderkrippenplätzen möglich ist.
- (3) Die Umsetzung der Prioritätenliste erfolgt vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

2. Bedarf Krippenplätze

Gemäß Ziffer 2 des o.g. Stadtratsbeschlusses soll bei jeder Sanierung die ergänzende Einrichtung von Krippengruppen geprüft werden. Derzeit werden von Seiten der Träger **für beide Projekte je zwei Krippengruppen** (= 24 Plätze) für sinnvoll erachtet. Derzeit bestehen in beiden Einrichtungen keine Krippengruppen, in Unterreichenbach jedoch wird eine Kindergartengruppe für Kleinkinder zwischen zwei und drei Jahren genutzt, die zukünftig als Krippengruppe geführt werden soll.

Auf Grund der in den Schwabacher Kindertagesstätten bestehenden Plätze und Gruppen hat das BASIS Institut die folgenden zusätzlichen Bedarfe ermittelt:

Die ausgewiesenen und genehmigten Plätze für die unter dreijährigen Kinder sind allesamt bedarfskonform. Für eine altersgemäße Bedarfsdeckung der unter dreijährigen Kinder sind in den nächsten 10 Jahren mindestens 70 (max. 150) zusätzliche Plätze zu schaffen. Dies entspricht mind. sechs und max. 13 neuen Krippengruppen.

Gesichert ist bisher von folgenden neuen Gruppen auszugehen:

Herderstraße (BRK) ab 2017

4 Krippengruppen

Zum Stand September 2015 wurden in Schwabach insgesamt 272 Kinder unter drei Jahren

betreut. Dies entspricht einem Versorgungsgrad von 25,6 %. Allein unter Berücksichtigung des künftig auch für Schwabach realistischen bayerischen Versorgungswertes von ca. 35 % würde das einen Anstieg der zu betreuenden Kinderzahl auf rund 410 zu betreuende unter 3-jährige in den nächsten zehn Jahren bedeuten.

Damit ist davon auszugehen, dass für beide Projekte Bedarf besteht. Die konkrete Bedarfsfeststellung erfolgt über einen getrennten Sitzungslauf mit Beteiligung des Jugendhilfeausschusses.

III. Altstadt-Kindergarten (Trägerin Stadt Schwabach)

Der Altstadt-Kindergarten in Trägerschaft der Stadt besitzt derzeit vier Kindergartengruppen. Die Erweiterung um zwei Krippengruppen wird vorgeschlagen.

1. Planungsgrundlage

Das Grundstück, Flurnummer 568/1, Gemarkung Schwabach, hat eine Größe von 4562 m². Es befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-30-68, der das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausweist.

Auf dem Grundstück befindet sich im Süden eine **Kindergartengruppe in einem Gebäude, das als Erweiterung des denkmalgeschützten Hauses Sonneneck**, Reichswaisenhausstraße 2, Anfang der 2000er Jahre errichtet wurde.

Die zurückgesetzte Lage des **Hauptgebäudes im Grundstück** teilt die Freibereichsfläche des Kindergartens ungünstig. Der nördliche Grundstücksteil ist weder als Freifläche für den Kindergarten, noch als Stellplatzanlage sinnvoll und effizient nutzbar. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach in Massivbauweise (Baujahr 1983). Bauliche Defizite ergeben sich im Bereich der Dach- und Fassadendämmung, der Fenster sowie der Sanitärräume. Auch die Sanierung der Heizanlage steht an. Weiterhin sind die Wasser- und Heizungsleitungen unter der Bodenplatte marode, wodurch es immer wieder zu Schäden kommt. Im Gebäude sind **drei Kindergartengruppen** untergebracht, wobei sich im Erdgeschoss zwei Gruppenräume und im Dachgeschoss ein weiterer Gruppenraum und ein Mehrzweckraum befindet. Die Bruttogeschossfläche des Altbaus beträgt 590 m² (ohne Spitzboden). Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt 2358 m³.

Insgesamt stehen dem Kindergarten für drei Gruppen lediglich 257 m² Hauptnutzfläche in drei Gruppenräumen, zwei Nebenräumen sowie einem Mehrzweckraum zur Verfügung. Die zur Verfügung stehenden Flächen entsprechend den bauzeitlichen Standards, allerdings nicht mehr den aktuellen förderfähigen räumlichen Anforderungen. Die Bereiche für Küche, Verwaltung und Sanitärräume sind nach heutigem Standard ebenfalls zu knapp bemessen.

2. Planungsvarianten

a) Generalsanierung Bestand und Erweiterungsbau

Vorbehaltlich der tatsächlichen Planung wird bei der Betrachtung davon ausgegangen, dass im generalsanierten Bestandsgebäude zwei Kinderkrippengruppen mit Nebenräumen untergebracht werden und für drei Kindergartengruppen mit Nebenräumen, Küche und Verwaltung ein Erweiterungsbau errichtet wird.

Bezeichnung	Raumprogramm	Fläche m ² BGF	Überschlägige Kosten
Bestandsgebäude	2 Gruppen Kinderkrippe	590 m ² BGF ohne Spitzboden	700.000 €
Erweiterungsbau	3 Kindergartengruppen zzgl. fehlende Küche, Essbereich, San. Räume	ca. 900 m ²	2.500.000 €
Verbindungsbau	<u>Erschließung, Aufzug</u>		100.000 €
Gesamt	brutto incl. Nebenkosten		3.300.000 €

b) Abbruch Bestand und Errichtung eines Neubaus

Der Betrachtung liegt zugrunde, dass ein Neubau für drei Kindergartengruppen und zwei Kinderkrippengruppen mit Nebenräumen, Küche und Verwaltung errichtet wird. Vorbehaltlich der tatsächlichen Planung wird bei der überschlägigen Flächenermittlung davon ausgegangen, dass es, ähnlich wie im Waldemar-Bergner-Kindergarten, eine gemeinsame Leitung der Einrichtung geben wird.

Bezeichnung	Raumprogramm	Fläche m ² BGF Volumen m ³ BRI	Überschlägige Kosten
	Vorbehaltlich Schadstoffentsorgung		100.000 €
Neubau	3 Kindergartengruppen	820 m ² BGF	2.300.000 €
Neubau	2 Kinderkrippengruppen	wie Kinderkrippe am W.-B. Kiga	1.000.000 €
Gesamt	brutto incl. Nebenkosten		3.400.000 €

Außenanlagen

In der Kostenschätzung sind Anteile für Außenanlagen enthalten, die sich jedoch nur auf Maßnahmen rund um das Gebäude beziehen. Stellplatzanlagen, überdachte Freiflächen, und Abstellräume sind im Rahmen eines Außenanlagenkonzeptes für das gesamte Grundstück zu ermitteln.

4. Vorteile eines Neubaus gegenüber der Variante einer Generalsanierung

- Aufgrund des Grundrisszuschnittes des Bestandsgebäudes können fehlende Räume nicht in direkter Nähe zu den Gruppenräumen realisiert werden.
- Mängel am Gebäude, wie z. B. die maroden Versorgungsleitungen unter der Bodenplatte werden auch durch eine Generalsanierung nicht abschließend beseitigt.
- Die barrierefreie Anbindung des bestehenden eingeschossigen Hauses mit Satteldach an einen zweigeschossigen Erweiterungsbau ist problematisch.
- Die Lage des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück schränkt die Planung stark ein und reduziert den Anteil der Freiflächen.

Aus planerischer und bautechnischer Sicht sowie aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird seitens der Verwaltung der Abriss und Neubau eines energetisch optimierten, kompakten Neubaus empfohlen.

Es wird die Möglichkeit geprüft, den Kindergarten während der Bauphase in den städtischen Pavillons an der Christian-Maar-Schule unterzubringen. Dort stehen eingerichtete Räume zur Verfügung, die derzeit noch vom BRK als Kindertagesstätte genutzt werden. Nach Fertigstellung der neuen Einrichtung des BRK an der Herderstraße könnten die Räume in den Pavillons übergangsweise zur Unterbringung der drei Kindergartengruppen genutzt werden.

5. Kosten und Förderung

Aus förderrechtlichen Gründen ist es notwendig zumindest den **Bereich Kinderkrippe bis 31.12.2018 fertigzustellen** und in Betrieb zu nehmen. Weiterhin ist der **Förderantrag bis zum 31.12.2016 zu stellen**. Hierfür ist ein sehr enger Terminplan erforderlich. Daher ist umgehend ein Verfahren nach VGV einzuleiten. Durch die gesetzlichen Änderungen seit 01.04.2016 im Vergabebereich liegen noch keine gesicherten Erfahrungswerte über die Dauer der Verfahren vor, insbesondere wenn es zu Einsprüchen kommt.

Für die möglichen Varianten der Kindertageseinrichtung gibt es grundsätzlich die Möglichkeit der Förderung nach Art. 10 des Finanzausgleichsgesetzes (FAG). Nach Auslaufen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2014 wurde die Kinderkrippenförderung im Rahmen des Art. 10 FAG integriert. Nachdem die bisherige Sonderförderung aber eine deutlich bessere Förderquote gewährte, wurde die staatliche Zuwendung im Rahmen eines zeitlich befristeten neuen Sonderprogramms optimiert. Die neue Sonderzuwendung erfolgt nunmehr als Zuschlag in Form einer platzbezogenen Pauschale von 9.800 € für jeden neuen Krippenplatz zusätzlich zu der Zuweisung nach Art. 10 FAG.

Die Berechnung der einzelnen Varianten vorbehaltlich der fachlichen Prüfung seitens der Regierung von Mittelfranken und Basis der vorliegenden Kostenschätzungen stellt sich die Förderung wie folgt dar:

Variante 2b „Abbruch und Neubau“

Abbruch Bestand und Errichtung eines Neubaus mit 2 Kinderkrippengruppen (24 Plätze) und 3 Kindergarten-Gruppen (75 Plätze)

Förderung nach Kostenrichtwert auf Basis Summenraumprogramm	
506 qm x 4.102 € = 2.075.612,00 € x 50 % =	1.037.806 €
Sonderförderung Kinderkrippe 24 x 9.800 €	<u>235.200 €</u>
Gesamtförderung ca.	1.273.006 €
Gesamtkosten ca.	3.400.000 €
Eigenanteil Stadt Schwabach ca.	2.126.994 €

Variante 2a „Generalsanierung“

Generalsanierung Bestand und Erweiterungsbau mit 2 Kinderkrippengruppen (24 Plätze) und 3 Kindergartengruppen (75 Plätze)

Die Generalsanierung des Bestandsgebäudes kann nach Art. 10 FAG auf Basis des Kostenhöchstwerts gefördert werden. Ist der errechnete Kostenhöchstwert für die Umbaumaßnahme höher als die Kostenrichtwerte, so gelten die Kostenrichtwerte. Der Bereich des Ersatzbaus würde auch nach Art. 10 FAG auf Basis Kostenrichtwert gefördert werden.

Der Kostenhöchstwert und damit die exakte Förderhöhe würden sich allerdings erst anhand der konkreten Planung sowie der Baukosten errechnen lassen. Es spricht jedoch viel dafür, dass unter Zugrundelegung der o.g. Kostenschätzung für diese Variante aufgrund der Deckelung des Förderbetrags insgesamt auf Basis des Kostenrichtwerts erfolgen würde. Damit ergibt sich der Höhe nach die gleiche Förderung wie bei einem kompletten Neubau.

6. Vorschlag der Verwaltung

Aus bautechnischen und aus wirtschaftlichen Gründen schlägt die Verwaltung den **Abriss des Bestandsgebäudes** Altstadtkindergarten und den Neubau einer Kindertagesstätte mit drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen vor.

IV. Kindergarten Unterreichenbach (Trägerin ev. Kirchengemeinde)

Der Kindergarten Unterreichenbach besitzt derzeit vier Kindergartengruppen, davon eine Kleinkindgruppe, von denen insgesamt drei Gruppen im sog. Altbau aus dem Jahr 1979/80 untergebracht sind. Als Ersatz für diesen Altbau wird ein Neubau mit Erweiterung um zwei Krippengruppen (bei Wegfall der bisherigen Kleinkindgruppe) beantragt. Der bestehende Anbau von 2001 soll bestehen bleiben.

Der Antrag der Kirchengemeinde liegt dem Sachvortrag bei. Nach der Prioritätenliste für Sanierungen steht der Unterreichenbacher Kindergarten **gemeinsam** mit dem städtischen Kindergarten an der Konrad-Adenauer-Straße an **zweiter Stelle**. Die Prioritätenliste steht zudem unter Haushaltsvorbehalt. Gerade in Anbetracht der Neubaumaßnahme an der Herderstraße ist die gleichzeitige Sanierung zweier Kindergärten im Haushalt 2017 nicht darstellbar.

Die Verwaltung schlägt jedoch vor, die Sanierung in Unterreichenbach für das Haushaltsjahr 2018 fest vorzumerken. Auch soll bei der Verwirklichung weiterer Krippenbauten der Bedarf für zwei Krippengruppen in Unterreichenbach bereits heute eingeplant werden.

V. Kosten

1. Der vorgeschlagene Beschluss löst unmittelbar Kosten für die **Begleitung des Vergabefahrens** für die Auswahl von Architekt und TGA-Planer aus. Die Kosten in Höhe von 30.000 € sollen über auf dem Projekt vorhandene HH-Mittel gedeckt werden.
2. **Planungsmittel** für die Maßnahme in Höhe von 200.000 € sollen zum Haushalt 2017 angemeldet werden.
3. Die **Baukosten** und die Förderkulisse sind unter III.5. dargestellt.
4. Für den **laufenden Krippenbetrieb** können nach Betriebsaufnahme kindbezogene staatliche Fördermittel nach dem BayKiBiG beansprucht werden. Deren Höhe ist u.a. abhängig von den konkreten Buchungszeiten, ggf. Gewichtungsfaktoren sowie der dann maßgeblichen Basisfördersätze für die dann konkret betreuten Kinder. Entsprechendes gilt für die Höhe der zu erwartenden Elternbeiträge. Nach aktuellem Sachstand ist für eine vergleichbare Krippeneinrichtung mit folgenden laufenden Einnahmen und Kosten zu rechnen:
 - Einnahmen aus staatlicher kindbezogener Förderung sowie aus Elternbeiträgen pro Jahr: ca. 160.000 €.
 - Unter Zugrundelegung des bestehenden Betreuungsschlüssels liegen die voraussichtlichen Kosten für Fachpersonal (jeweils 2 Erzieher/innen sowie 2 Kinderpfleger/innen) pro Jahr bei 165.800 €.
 - Kosten für den Unterhalt und laufenden Betrieb des Gebäudes in Höhe von ca. 16.000 € jährlich.