Stadt Gladbeck

Gladbeck, 15.07.2003

Vorlage Nr. 03/0346

Federf. Stadtamt: Jugendamt

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Jugendhilfeausschuss	Beigeordneter/Stadtkämmerer Hommel	29.7.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Kindergarten Voßstraße

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

Der Jugendhilfeausschuss hat sich in seiner Sitzung am 1.7.2003 mit dem Thema der Sanierung des Städtischen Kindergartens Voßstraße befasst. Seitens eines Vertreters des Hochbauamtes wurden die Sanierungsplanung und die Gesamtsanierungskosten in Höhe von 614.000 € dargestellt und erläutert. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass von der Verwaltung alternativ zur Sanierung geprüft wird, ob eine Neubaumaßnahme bei Eigen- oder Fremdinvestment eine Lösung bieten kann.

Der Jugendhilfeausschuss hat daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

„Der Jugendhilfeausschuss beauftragt die Verwaltung, die begonnenen Arbeiten zur Sanierung des Kindergartens Voßstraße so lange auszusetzen, bis geklärt ist, ob die nun geplanten Maßnahmen auch wirklich eine dauerhafte Verbesserung des Zustandes im Kindergarten Voßstraße bewirken oder ob nicht doch ein Neubau des Kindergartens sinnvoller und auf Dauer wirtschaftlicher ist als die geplante Sanierung. Die Bauverwaltung wird aufgefordert, in einer Sondersitzung des Jugendhilfeausschusses am 29.7.03 konkrete Alternativvorschläge vorzustellen“.

Das Hochbauamt hat sich mit den Fragestellungen befasst und ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

1. Sanierung

1.1 Kosten

Kosten Kindergarten:	564.000 €
Kosten Wohnung:	50.000 €
Kosten gesamt:	614.000 €
Fertigstellung:	Ende April 2004

Mitzeichnungen				
Bürgermeister Datum: _____	Erster Beigeordneter: Datum: _____	Beigeordneter/ Stadtkämmerer: Datum: _____	Beigeordneter/ Stadtbaurat: Datum: _____	Rechtsamt: Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

1.2 Schimmelpilzbeseitigung:

Die vorgesehene Sanierung basiert auf den sich aus den Vorgaben der erstellten Gutachten ergebenden Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung der aufgetretenen Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden. Es wird davon ausgegangen, dass der Kindergarten und die Wohnung durch die Umsetzung der Maßnahmen - die fachlich einwandfreie Detaillierung und Ausführung der durchzuführenden Arbeiten vorausgesetzt - in einen voll und dauerhaft gebrauchstauglichen Zustand zurückversetzt werden kann. Nach restloser Beseitigung aller Schimmelpilzherde und der für das Eindringen bzw. die Bildung von Feuchtigkeit ursächlichen Mängel, ist das Risiko einer erneuten Schimmelpilzbildung nicht höher einzuschätzen als bei anderen mängelfreien Gebäuden, unabhängig davon, ob es sich um einen fachgerecht sanierten Altbau oder einen Neubau handelt.

1.3 Qualitätsstandard Flachdach

Der Abdichtungsaufbau heutiger Flachdächer ist mit der früheren Ausbildung von Flachdächern in der Zeit bis etwa 1980 nicht mehr zu vergleichen. Der Qualitätsstandard der Materialien und der Ausführung ist aufgrund jahrelanger Erfahrungen und Entwicklungen stetig gestiegen. Hochwertigen und einwandfrei ausgeführten Abdichtungsaufbauten wird von unabhängigen Sachverständigen heute eine Lebensdauer von über 25 Jahren prognostiziert. Verschiedene Hersteller bzw. Anbieter hochwertiger Abdichtungsaufbauten bieten mittlerweile eine 25-jährige Garantie, zum Teil kombiniert mit einem separat abzuschließenden Wartungsvertrag.

2. Neubau durch die Stadt Gladbeck

Kosten:	Drei-Gruppen-Einrichtung	970.000 €
	Vier-Gruppen-Einrichtung	1.150.000€
Planungs- und Bauzeit		2 Jahre

In der Kostenschätzung für den Neubau einer Drei- oder Vier-Gruppen-Einrichtung sind keine Kosten für eine Hausmeisterwohnung enthalten. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Planung (keine Festlegung des Standards der Bauweise/Konstruktion) und ungeklärter Bodenverhältnisse können sich die tatsächlichen Kosten um +/- 20 % verändern.

Folgende Punkte müssen bei der Errichtung eines Neubaus beachtet werden:

- Abbruchkosten: 95.000 €
- In der Bauzeit ist die Nutzung der Außenanlagen des Kindergartens nur eingeschränkt möglich
- Bis zur Fertigstellung des Neubaus in ca. zwei Jahren müssen im Kindergarten eventuell noch weitere Sicherungsmaßmnahmen getroffen werden, die die Nutzung weiterhin ermöglichen: z. B. Dachabdichtung zurzeit provisorisch abgedichtet, Entfernen aller angehängten Decken usw.
- Wiederherstellen der Außenanlagen nach Abbruch des Gebäudes, Verfüllen der Baugrube und Raseneinsaat: 30.000 €

3. Neubau durch Investor

Es liegt ein Angebot einer Bauträgergesellschaft vor, die das Kindergartengelände aufkaufen und ein neues Kindergartengebäude für 4 Gruppen errichten will. Zusätzlich sollen über den Kindergartenräumen Wohneinheiten geschaffen werden. Je nach Mietvertragslaufzeit - 15, 20 und 25 Jahre Laufzeit - fallen Mietkosten in Höhe von 12 €, 10,50 € und 10,20 € pro Quadratmeter Nutzfläche an. Anerkennungsfähig im Rahmen der Betriebskostenförderung durch das Land sind Mietkosten in Höhe von max. 8,50 €. Bei 20- und 25-jähriger Laufzeit wird nach 15 Jahren das Recht eingeräumt, eine Gruppe aus dem Mietvertrag zu kündigen.

4. Finanzierung

Das Amt für Kommunale Finanzen hat die Finanzierung der drei Varianten berechnet und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Zu 1) **Sanierung**

Kosten insgesamt	614.000 €
Kosten Kindergarten	564.000 €
Landeszuschuss 50 %	282.000 €
Eigenanteil	332.000 €
Finanzierung	
Bei 4,2 % Zinsen/1% Tilgung mtl.	(einschl. Hausmeisterwohnung) 1.439 €
Abzüglich Mieteinnahme	407 €
Monatliche Kosten	**1.032 €**

Zu 2) Neubau **durch die Stadt Gladbeck**

Kosten insgesamt (4 Gruppen) (Einschließlich Abbruch und Herrichtung der Außenanlage	1.275.000 €
Landeszuschuss *	0 €
Eigenanteil	1.275.000 €
Finanzierung	
Bei 4,2 % Zinsen/ 1 % Tilgung mtl.	(ohne Hausmeisterwohnung) 5.525 €
Monatliche Kosten	**5.525 €**

* der 50-prozentige Landeszuschuss ist nicht realisierbar, weil die Sanierungskosten nicht den Grenzwert von 80 % der landesdurchschnittlichen Neubaukosten erreichen.

Anmerkung:

Bauunterhaltungskosten sind bei diesen Berechnungen nicht berücksichtigt worden. Sie fließen bei einer 4-Gruppen-Einrichtung mit einem jährlichen Pauschalbetrag von 11.759 € in die Betriebskostenabrechnung ein; werden allerdings nur bei Bedarf in den Vermögenshaushalt eingestellt. Diese Pauschale ist zu 67.4 % (7.925,56 €) aus kommunalen Mitteln zu finanzieren, bezogen auf einen Monat sind dies 660,46 €.

Zu 3) **Neubau durch Private**

Mietlaufzeit 15 Jahre – 4 Gruppen	
735 (qm) x 12 € mtl.	8.820 €
Betriebskostenzuschuss - Land - maximal 32,6 % von 8.50 €*	2.037 €
Monatlicher Eigenanteil	6.783 €
Abzüglich Vorteil aus Grundstücksverkauf**	470 €
Monatliche Kosten	**6.313 €**

* Im Rahmen der Betriebskostenbezuschussung werden seitens des Landes maximal Mietkosten in Höhe von 8,50 € anerkannt.

** Der Nettokaufpreis in Höhe von 230.000 € führt zu ersparten Kassenkreditkosten von mtl. 470 € bei einem Zinssatz von 2,45 %.

Mietlaufzeit 20 Jahre – 4 Gruppen	
735 (qm) x 10,50 €	7.718 €
Betriebskostenzuschuss - Land – maximal 32,6 % von 8.50 €	2.037 €
Monatlicher Eigenanteil	5681 €
Abzüglich Vorteil aus Grundstücksverkauf	470 €
Monatliche Kosten	**5.211 €**

Mietlaufzeit 25 Jahre - 4 Gruppen	
735 (qm) x 10,20 €	7.497 €
Betriebskostenzuschuss – Land – maximal 32;6 % von 8,50 €	2.037 €
Monatlicher Eigenanteil	5.460 €
Abzüglich Vorteil aus Grundstücksverkauf	470 €
Monatliche Kosten	**4.990 €**

Anmerkung:

Die Option nach 15-jähriger Laufzeit auf ein 3 Gruppen-Angebot zu reduzieren, konnte nicht zahlenmäßig erfasst werden, da die Flächenanteile je Gruppe nicht bekannt sind.

5. Zusammenstellung

Kosten	Sanierung	Neubau Stadt	Investor Miete 15 J.	Investor Miete 20 J.	Investor Miete 25 J.
monatlich	1.032 €	5.525 €	6.313 €	5.211 €	4.990 €
jährlich	12.384 €	66.300 €	75.756 €	62.532 €	59.880 €

Finanzielle Auswirkungen:

keine ☐
folgende ☒

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		282.000
jährlich		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig		614.000
Jährlich		

Haushaltsmittel stehen: ☐ zur Verfügung ☒ teilweise zur Verfügung
Landeszuschuss frühestens 2004 Haushaltsrest aus 2002 350.000 €

Beschlussentwurf:

Der Jugendhilfeausschuss stimmt der Fortführung der begonnenen Arbeiten zur Sanierung des städtischen Kindergartens Voßstraße zu.

Der Bürgermeister
I. V.

Hommel
Beigeordneter/Stadtkämmerer

In der Sitzung des
☐ _____-Ausschusses
☐ Rates
☐ Haupt- und Finanzausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: