

RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

Vorlage - 291/2010

Betreff:	Montessori Kinderhaus Petrisberg Sanierung des Gebäudes Max-Planck-Str.23	Anlagen:	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Petrisberg
Status:	öffentlich	Vorlage-Art:	StR öffentlich
Berichterstatter:	Bürgermeisterin Birk		Erdgeschoss_18.11.10
Federführend:	Jugendamt	Beteiligt:	Obergeschoss_18.11.10
Bearbeiter/-in:	Müller, Marcus		Dachgeschoss_1_200
Beratungsfolge:			
Stadtvorstand			Vorberatung
Jugendhilfeausschuss			Vorberatung
16.06.2010	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Jugendhilfeausschusses		
Steuerungsausschuss			Vorberatung
08.12.2010	Sitzung des Steuerungsausschusses		
Stadtvorstand			Vorberatung
Stadtrat			Entscheidung
14.12.2010	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates		ungeändert beschlossen
Jugendhilfeausschuss			Vorberatung
09.12.2010	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Jugendhilfeausschusses		
Ortsbeirat Trier-Kürenz			Anhörung
09.12.2010	öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Trier-Kürenz		ungeändert beschlossen

Gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 30.06.2009 (Drucksache 211/2009) soll das erworbene Gebäude in der Max-Planck-Str. 23 komplett saniert werden.

Baubeschreibung

Das bestehende Gebäude wurde ca. 1936 gebaut und entspricht in seinem äußeren Erscheinungsbild dem im Umfeld entstandenen, kasernenartigen Gebäudetyp.

Zur Zeit werden nur die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss genutzt. Das Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss stehen leer.

Das dreigeschossige Gebäude wurde in Massivbauweise erbaut. Die Wände wurden aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Decken sind als Betondecken mit vermutlich einem für die Bauzeit typischen Verbundestrich ausgeführt worden.

Der Ausbauzustand des Dachgeschosses beschränkt sich auf die Verkleidung der hölzernen Dachkonstruktion. Der jetzige Ausbauzustand lässt keine Nutzung zu.

Die Dacheindeckung erfolgte mit Bitumenschindeln, wobei zumindest die vorhandene Gaubeneindeckung und die Anschlusswahrungen schadenträchtig sind.

Die Fassade wurde als Putzfassade mit massiven Gesimsausbildungen erstellt. Die Fenster sind mit Natursteinen eingefasst. Das Sockelmauerwerk ist als sichtbares Schiefermauerwerk abgebildet.

Im Kellergeschoss wurden vom vorherigen Besitzer Installationsleitungen für Elektro, Gas, Wasser und Abwasser verlegt, die auf Grund des nicht fachgerechten Einbaus für eine zukünftige Nutzung nicht geeignet sind.

Das Kellergeschoss weist an den Außenwänden in vielen Bereichen starke Schädigungen der Putzoberflächen auf, die auf Feuchteschäden zurückzuführen sind.

Der Innenausbau im Erdgeschoss und Obergeschoss erfolgt nutzerspezifisch. Eine Wiederverwendung von Bauteilen oder deren Nachnutzung erscheint bis auf einzelne wenige Bauteile in der Kita nicht gegeben.

Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Gebäudes ist so ausgelegt, dass vier unterschiedliche Nutzungen im Gebäude untergebracht werden sollen.

Dies sind:

- das Montessori Kinderhaus im Erdgeschoss und Obergeschoss,
- ein Tanzstudio im Obergeschoss,
- ein Pflegestützpunkt im Obergeschoss und
- eine Einrichtung des Club Aktiv im Dachgeschoss des Gebäudes.

Die Erschließung erfolgt über das mittig im Gebäude liegende Haupttreppenhaus, das bis ins Dachgeschoss weitergeführt wird. Um das Gebäude behindertengerecht zu erschließen, wird in Anbindung an das Treppenhaus ein Aufzug eingebaut.

In der Zwischenzeit haben Gespräche mit den künftigen verschiedenen Nutzern stattgefunden und das Raumkonzept wurde den Anforderungen der Nutzer entsprechend angepasst.

Das Montessori Kinderhaus als größter Nutzer wird das gesamte Erdgeschoss und die Hälfte des 1. Obergeschosses nutzen. 5 Gruppen werden im Erdgeschoss untergebracht. Im Obergeschoss wird eine Hortgruppe, der Bewegungsraum und die Küche angesiedelt. Hinsichtlich der Anordnung und des Betriebes der Küche wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ursprüngliche Planung sah den Betrieb der Küche mit großzügig angegliedertem Speisesaal vor. Aufgrund des Kostendruckes fiel die Entscheidung letztendlich zu einem Wegfall des Speisesaales. Die Einnahme des Mittagessens erfolgt künftig in den Gruppenräumen. Der nun gewonnene Platz wird durch Ergänzung des Raumprogrammes genutzt. Die Nutzungsausdehnung wird erweitert, so dass künftig 6 Gruppen auf gleicher Fläche untergebracht werden.

Folgende Angebotsstruktur ist für den Betrieb der Kindertageseinrichtung vorgesehen:

- 2 Krippengruppen mit 20 Plätzen über Kinder unter 3 Jahren
- 3 geöffnete Kindergartengruppen mit 57 Plätzen für 3 bis 6 Jahre alte Kinder und 18 Plätzen für Zweijährige
- 1 Hortgruppe für 20 Kinder im Grundschulalter

Das Angebot wird gegenüber der ersten Planung (Drucksache 211/2009) um die Hortgruppe erweitert. Somit kann eine Optimierung der zur Verfügung stehenden Fläche erreicht werden. Zugleich kann dem steigenden Betreuungsbedarf für Schulkinder nachgekommen werden.

Insgesamt sind rund 50% der Gebäudenutzfläche der Betreuungseinrichtung zugeordnet. Die zur Verfügung stehenden Flächen im Umfang von ca. 950 qm entsprechen durchweg dem Standard vergleichbarer Einrichtungen und gängiger Empfehlungen zu Raumprogrammen in Kindertageseinrichtungen. Damit werden die angemessenen Voraussetzungen zur Gewährleistung der vorgesehenen Betreuungsangebote geschaffen.

Das Tanzstudio wird an gleicher Stelle im 1. Obergeschoss verbleiben, allerdings unter modifizierter, verbesserter Raumaufteilung. Das Konzept ist mit dem Nutzer vollumfänglich abgestimmt.

Im gleichen Trakt werden 2 Büros inkl. Sanitärbereich als Pflegestützpunkt hergerichtet.

Im Dachgeschoss ist die Herrichtung von Büro- und Seminarräumen für den Qualifizierungsbereich des Club Aktiv vorgesehen.

Das Konzept wurde mit den künftigen Nutzern vereinbart.

Es ist der Einbau von Dachgauben zur Verbesserung der Nutzung und Belichtung der neu zu erstellenden Räume geplant. Die Erneuerung der Dacheindeckung wurde mit berücksichtigt, da durch den Ausbau des Daches eine hochwertige Nutzung entsteht, während die vorhandene Dacheindeckung auf Grund ihrer Lebenserwartung diesem widerspricht.

Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten belaufen sich auf **2.773.823 €**.

Die vom ehemaligen Eigentümer kalkulierten Kosten für den Umbau und die Ausstattung der Kindertagesstätte, die auch Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung waren und mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2009 (Drucksache 211/2009) zum Kauf der Immobilie führten, beliefen sich auf rd. 1.570.000 € zzgl. der Herrichtung des Außengeländes in Höhe von 130.000 € und des Erwerbes der Parkplätze in Höhe von 100.000 €.

Der damalige Entwurf und die Kostenschätzung des vom Eigentümer eingeschalteten Architekten bezogen sich auf die Planung vom Januar 2009. Weitestgehend betrafen diese Kosten die neuen Räumlichkeiten der KITA. Daraus errechnete sich für den Vermieter die Haupteinnahmequelle.

Damals wurden die im Gebäude eingebauten und genutzten Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss als Bestandsituation belassen und nur ergänzende Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten berechnet.

Diese wurden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Vermietung gerechnet.

Das Kellergeschoss wurde keiner Nutzung zugeführt und in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Bei den Installationsgewerken wurden nur geringe Kostenansätze in die damalige Berechnung aufgenommen.

Die darauf basierende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung stellte eine Vorteilhaftigkeit des Kaufes im Vergleich zur Miete dar.

Die nun vorliegende optimierte Planung ist mit den Fachämtern und den zukünftigen Nutzern abgestimmt.

Die vorgeschlagene Sanierung übersteigt den bisher angesetzten Finanzbedarf deutlich. Ein Vergleich mit den ursprünglichen Kostenansätzen ist jedoch nur bedingt möglich.

Die aktuelle Planung beinhaltet dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen, die bisher nicht berücksichtigt wurden und stellt auf das neu erarbeitete Planungskonzept ab.

Hier sind vor allem die Beseitigung des desolaten Zustandes der vorgefundenen haustechnischen Anlagen nicht enthalten. Die Gesamtanierungskosten in Höhe von 2.773.823 € liegen durchaus im Rahmen vergleichbarer Projekte, wenn man berücksichtigt, dass für den Betrieb der Kindertageseinrichtung etwa die Hälfte der Fläche benötigt wird.

Auf Grund der geänderten Kostensituation wurde die im Mai 2009 erstellte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aktualisiert. Die Vorteilhaftigkeit des Kaufes wird weiterhin erhalten, wenn die kalkulierte Mindestmiete zu den Einrichtungen außerhalb der Kindertageseinrichtung sich in einer Spanne von ca. 7,10 €/m² bis 8,00 €/ m² befindet (siehe Anlage).

Die vorliegende Planung ist in allen Geschossen barrierefrei konzipiert.

Nach Fertigstellung des Gebäudes fallen für den Unterhalt jährlich Kosten in Höhe von 23.796 € an.

Der Kauf und die Sanierung des Gebäudes führt zu weiteren Landeszuweisungen in Höhe von 255.600 €. Die Zahlung erfolgt nach Inbetriebnahme der Gruppen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages ist ein weiterer Investitionszuschuss in Höhe von 75.000 € zu erwarten. Mit der Maßnahme wird erst begonnen wenn der Bewilligungsbescheid des Landes vorliegt.

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das von der Stadt Trier erworbene Gebäude in der Max-Planck-Str. 23 wird bei veranschlagten Gesamtkosten von 2.773.823 € saniert.
2. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden etwa die Hälfte der Räume dem Montessori Kinderhaus Petrisberg (2 Krippengruppen, 3 geöffnete Kindergartengruppen und eine Hortgruppe) zur Nutzung überlassen und die übrigen Räume an Drittnutzer vermietet.
3. Zur Finanzierung der Maßnahme stehen bei Projekt 7.365106 –Montessori-Kinderhaus Petrisberg- im Finanzhaushalt 2010 –Teilhaushalt 2.2 –Jugend, Familie und Gesundheit- 1.324.296 €, im Änderungsnachweis zum Finanzhaushalt 2011 weitere 1.119.097 € sowie Haushaltsausgabereste aus 2009 in Höhe von 330.430 €, insgesamt somit 2.773.823 € zur Verfügung.
4. An Investitionszuwendungen (Landeszuwendungen sowie Mittel aus städtebaulichem Vertrag) sind in den Jahren 2010 und 2011 insgesamt 504.600 € veranschlagt.
5. Nach Fertigstellung des Gebäudes fallen für den Unterhalt jährliche Kosten in Höhe von 23.796 € an. Dieser Betrag ist im Ergebnishaushalt bei PSP-Element 1.100.3.6.05.01.00.01 – Kindertagesbetreuung – Sachkonto 5231030 ab dem Jahr 2012 einzuplanen. Die anfallenden Betriebskosten werden in Form eines Vorauszahlungsbetrages auf die künftigen Nutzer umgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Das von der Stadt Trier erworbene Gebäude in der Max-Planck-Str. 23 wird bei veranschlagten Gesamtkosten von 2.773.823 € saniert.
2. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden etwa die Hälfte der Räume dem Montessori Kinderhaus Petrisberg (2 Krippengruppen, 3 geöffnete Kindergartengruppen und eine Hortgruppe) zur Nutzung überlassen und die übrigen Räume an Drittnutzer vermietet.
3. Zur Finanzierung der Maßnahme stehen bei Projekt 7.365106 –Montessori-Kinderhaus Petrisberg- im Finanzhaushalt 2010 –Teilhaushalt 2.2 –Jugend, Familie und Gesundheit- 1.324.296 €, im Änderungsnachweis zum Finanzhaushalt 2011 weitere 1.119.097 € sowie Haushaltsausgabereste aus 2009 in Höhe von 330.430 €, insgesamt somit 2.773.823 € zur Verfügung.
4. An Investitionszuwendungen sind in den Jahren 2010 und 2011 insgesamt 504.600 € veranschlagt. Es handelt sich hierbei um Investitionszuwendungen aus dem Investitionsprogramm des Landes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013“ in Höhe von 429.600 €, sowie einem Investitionszuschuss aus dem städtebaulichen Vertrag in Höhe von 75.000 €.
5. Nach Fertigstellung des Gebäudes fallen für den Unterhalt jährliche Kosten in Höhe von 23.796 € an. Dieser Betrag ist im Ergebnishaushalt bei PSP-Element 1.100.3.6.05.01.00.01 – Kindertagesbetreuung – Sachkonto 5231030 ab dem Jahr 2012 einzuplanen. Die anfallenden Betriebskosten werden in Form eines Vorauszahlungsbetrages auf die künftigen Nutzer umgelegt.

Anlagen:

Nr.	Status	Name
 1	(wie Dokument)	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Petrisberg (132 KB)
 2	(wie Dokument)	Erdgeschoss_18.11.10 (1907 KB)
 3	(wie Dokument)	Obergeschoss_18.11.10 (190 KB)
 4	(wie Dokument)	Dachgeschoss 1_200 (263 KB)