Beschlussvorlage
Ö/0858/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 26 - Hochbau, Neubau, Unterhalt	Frau Ait

Az.:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.07.2019	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.09.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau eines Waldorfkindergartens, Sachvortrag durch Architekturbüro Kruppa (in BA-Sitzung), Vorstellung des Vorentwurfs, Planung und Kosten

1. **Sachverhalt:**
   Das Architekturbüro Kruppa stellte die Planung des Neubaus des Waldorfkindergartens in der Tassilostr.17 in Gauting im Bauausschuss am 23.07.2019 vor. Der Terminplan und die Kostenberechnung wurden ebenfalls vorgestellt. Nach Überarbeitung des Kostenrahmens konnte hier eine Reduzierung erzielt werden.

2. **Zusätzliche Investitionen:**

a. Vorbereitende Maßnahmen als Voraussetzung für eine evtl. nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage.
Investitionskosten in Höhe ca. 3.500 € brutto

b. Sommerlicher Wärmeschutz: Kühlung der Fußbodenheizung durch Einbau eines Moduls für Kühlung des Fußbodens im Sommer
Mehrkosten: ca. 12.000 € brutto
Vorteil: Sommerlicher Wärmeschutz (Sommerhalbjahr)
Nachteil: Geringfügig höherer Stromverbrauch

3. **Finanzierung/Deckung:**
   Für die Umsetzung der nochmals überarbeiteten Maßnahme werden nunmehr HH-Mittel i.H.v.**1.606.985,18 €** benötigt. Unter der Haushaltsstelle 4.46409.94500 sind für das Haushaltsjahr 2019 HH-Mittel i.H.v. 1.055.000 € sowie unter 4.46409.94200 i.H.v. 35.000 € vorhanden. Für das Haushaltsjahr 2020 stehen weitere 345.000 € zur Verfügung. Insgesamt stehen somit für 2019 und 2020 HHM in Höhe von 1.435.000€ zur Verfügung. Diese HHM sind ausreichend für die HHJahre 2019 und 2020, so dass keine zusätzlichen Haushaltsmittel in einem Nachtragshaushalt benötigt werden. Für 2021 sind unter der HHST 2.46409.95500 HM in Höhe von 67.000€ geplant. Hier werden aber insgesamt 171.985,18€ benötigt. Die Differenz von 104.985,18€ sollen unter der Haushaltsstelle 2.46409.94500 überplanmäßig bereit gestellt werden.
   Folgende Haushaltsmittel werden benötigt:
   2019: 100.000,00€ => vorhanden 1.090.000€; als HR in 2020 zu übertragen
   2020: 1.335.000.00€ => vorhanden 345.000€
   2021: 171.985,18€ => vorhanden 67.000€

4. **Zeitlicher Ablauf:**
   Im Jahr 2019 soll die Planung mit Erreichung der Baugenehmigung fortgesetzt werden und Fördermittel bei der Regierung Oberbayern beantragt werden. Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt in 2020/2021. Sobald der Neubau bezogen ist, erfolgt Ende 2021 der Abbruch

des Bestandsgebäudes.

1. **Finanzielle Auswirkungen**

NEIN _____ (damit sind die Angaben beendet)
JA x (bitte die weiteren Punkte ausfüllen)

1.1. Bei Einzelmaßnahmen:
Gesamtkosten lt. Beschlussvorschlag: 1.606.985 Euro
ggf. für Varianten: a) – c) 1.690.985 Euro

1.2. Bei Investitionen bzw. jahresübergreifenden Beschaffungen:
Kosten der Gesamtmaßnahme _____ Euro
davon
im Jahr 2019 : 100.000 Euro im Jahr 2020 : 1.335.000 Euro
im Jahr 2021 : 171.985 Euro

1.3. Bei längerfristigen Verträgen:
Laufzeit _____ Monate/Jahre

Gesamtkosten für die Vertragslaufzeit bzw. bei unbefristeten Verträgen für 5 Jahre:
_____ Euro

2. Einnahmen zur anteiligen Finanzierung der einmaligen Kosten:
Folgende Einnahmen werden erwartet
Art der Einnahme: Förderung nach Art. 10 FAG
Gesamtsumme: geschätzt. ca. 700.000 Euro
davon
im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro
im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

3. Folgekosten
3.1.Durch die Maßnahme entstehen Folgekosten: **NEIN** _____

JA, jährlich ca. 10.000 Euro

Art der Folgekosten: Gebäudeunterhalt
ggf. Kostenaufteilung nach Arten:

_____
_____

3.2.Einnahmen zur Finanzierung bzw. Deckung der Folgekosten
Folgende Einnahmen werden erwartet:

Art der Einnahme: _____ jährliche Summe: _____ Euro

4. . Haushaltsmittel
Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:
teilweise
JA x für das Planjahr 2019 i.H.v. 1.055.000 Euro
für das Planjahr 2020 i.H.v. 345.000 Euro

auf HHSt: 2.46409.94500

für das Planjahr 2019 i.H.v. 35.000 Euro

auf HHSt: 2.46409.94200

NEIN _____ Deckungsvorschlag:

Die Deckung kann über
Minderausgaben bei HHst _____ i.H.v. _____ Euro
Mehreinnahmen bei HHst _____ i.H.v. _____ Euro
erfolgen

Die Kosten i.H.v. 104.985,18 Euro + 67.000 Euro sind im nächsten Finanzplan für das Jahr/die Jahre 2021 einzustellen.

Stellungnahmen:
GB 4 Finanzen, Kämmerei
Der Förderantrag für diese Maßnahme wurde von der Kämmerei bereits mit Schreiben vom 26.08. 2019 gestellt, da die Antragsfrist für das Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2017 – 20120“ am 31.08.2019 abgelaufen ist.
Im Förderantrag wurden die Gesamtkosten der Maßnahme, entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung des Architekten mit 1.606.985,18 € beziffert.
Es wurde für die Gesamtmaßnahme eine Förderung nach Art. 10 FAG und nach dem Sonderprogramm beantragt. Aus der Förderung nach Art, 10 FAG kann in etwa mit einer Förderquote von ca. 40 – max. 50 % aus den förderfähigen Kostenpauschalen gerechnet werden. Das Sonderprogramm ist eine ergänzende Förderung, aus ein Förderzuschlag bis zu einer Gesamtförderhöhe von 90 % der förderfähigen Kosten (dies sind nicht die Gesamtkosten, sondern Kostenpauschalen, die auf Basis des Raumprogramms berechnet werden) gewährt werden kann. Diese Sonderförderung wird jedoch nur für neue geschaffene Betreuungsplätze gewährt und ausnahmsweise für Plätze, die vom Wegfall bedroht sind.
Für Letzteres wird ein sehr enger Maßstab angesetzt, sodass die Kindergartenaussicht dies für die im Altgebäude bereits bestehend Kindergartengruppe nicht bestätigen konnte.
Die Verwaltung hat dennoch diese Fördermittel beantragt und versucht dennoch, den Zuwendungsgeber die Baufälligkeit des alten Gebäudes darzulegen, sowie den Mangel an für die Betreuung wichtigen Räumen im Altbestand.
Allerdings eine Gewährung diese Zuschussanteils bisher nicht gesichert, sodass dringend versucht werden sollte, die Baukosten auf das absolut Notwendige zu begrenzen.

Schon jetzt übersteigt die Kostenschätzung die hierfür bereitgestellten Haushaltsmittel.
Im Doppelhaushalt sind die folgenden Mittel eingestellt:

Vermögenshaushalt/Unterabschnitt 46409 – Waldorfkindergarten Tassilostraße 17

UA 2.46409	Gruppierung	HH 2019	HH 2020	FPL 2021	Gesamt
		Ansatz	Ansatz	Ansatz	
Baunebenkosten/Honorare	94200	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	35.000,00 €
Hochbau	94500	1.055.000,00 €	345.000,00 €	0,00 €	1.400.000,00 €
Aussenanlagen	95500	0,00 €	0,00 €	67.000,00 €	67.000,00 €
separate Technische Anlagen/Z.B.Photovoltaikanlagen (bisher nicht angelegt)	96000	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe verfügbare Haushaltsmittel					**1.502.000,00 €**

Kostenschätzung des Architekten (wie Förderantrag) 1.606.985,18 €

Somit fehlen gegenüber der vorliegenden Kostenschätzung bisher bereits 104.985,18 € die im Wege einer überplanmäßigen Mittelbreitstellung für 2019 oder 2020 zur Verfügung gestellt werden müssen. **Hierfür muss (ggf. in nächster Sitzung) ein separater Beschluss gefasst werden, sobald der entsprechende Deckungsvorschlag des Bauamtes vorliegt.** Die im jeweiligen Jahr nicht verbrauchten Mittel können bis zum Abschluss der Maßnahme als Haushaltsausgabereste jeweils in die Folgejahre übertragen werden.

Nicht darin enthalten sind bisher die vom Bauamt zu entscheidenden ergänzenden Maßnahmen, die darüber hinaus zusätzliche Kosten von 15.500€ verursachen, jedoch keine Erhöhung der Fördermittel ermöglichen. Auch diese Mittel müssten überplanmäßig bereitgestellt und durch Minderausgaben an anderer Stelle gedeckt werden.

Bei den zusätzlich vorgeschlagenen Maßnahmen bitten wir, auch aus Sicht der kaufmännischen Gebäudeverwaltung zu bedenken, dass es sich um ein Gebäude für einen Kindergarten handelt, das an den Träger vermietet wird. Daher sollten Maßnahmen vermieden werden, die Folgekosten oder einen höheren Unterhaltsaufwand verursachen.
Die Folgekosten einer Sommerkühlung sind Kosten des Mieters und können im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen auf ihn umgelegt werden.
Falls der Aufbau einer Photovoltaikanlage gewünscht wird, sollte vor Auftragsvergabe eine Prüfung in Bezug auf steuerliche Auswirkungen und Möglichkeiten erfolgen.

Da das Gebäude auf einem Grundstück der Stiftung errichtet werden soll, wird vom GB 4, FB 41-Liegenschaften derzeit ein Erbbaupachtvertrag vorbereitet, der in Kürze dem Gemeinderat zur Entscheidung über die Eckdaten vorgelegt wird.
Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der FB 41 dann auch einen neuen Mietvertrag zwischen Gemeinde und Waldorfkindergarten e.V: abschließen
04.09.2019, gez, Seyberth, Kämmerin

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss am 23.07.2019:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0858/XIV.WP vom 04.07.2019.

2. Der Bauausschuss stimmt dem Neubau eines Waldorfkindergartens in der Tassilostrasse 17 nach den vorgestellten Plänen des Architekturbüros Kruppa zu und beauftragt die Verwaltung bei der Regierung von Oberbayern einen Förderantrag zu stellen.

3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Mehrausgaben i.H.v. 246.200 € in den Nachtragshaushalt aufzunehmen und die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme zu beauftragen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat am 24.09.2019:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0858/XIV vom 03.09.2019.

2. Der Gemeinderat beschließt den Neubau des Waldorfkindergartens Gauting für eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe, da diese Plätze bedarfsnotwendig sind und ohne den Neubau die bereits bestehende Halbtags-Kindergartengruppe absehbar wegfallen würde.

3. Der Gemeinderat stimmt der Entwurfsplanung zum Neubau eines Waldorfkindergartens in der Tassilostrasse 17 nach den Plänen des Architekturbüros Kruppa mit einer Gesamtbausumme von 1.606.985,18€ zu

4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme.

5. Die Verwaltung wird beauftragt folgende zusätzliche Investitionen in die Gesamtmaßnahme aufzunehmen:

   a) Vorbereitung Photovoltaikanlage: Mehrkosten ca. 3.500€
   b) Sommerlicher Wärmeschutz durch Kühlung im Fußboden: Mehrkosten: ca. 12.000€

Gauting, 18.09.2019

Unterschrift