

RATSINFORMATIONSSYSTEM DER STADT TRIER

Vorlage - 352/2018

| | | |
|--|--|---|
| Betreff: | Neubau der Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus in Bauträgerschaft des Caritasverbandes Trier e. V. Anmietung des Gebäudes durch die Stadt Trier | Sachverhalt Beschlussvorschlag Finanzielle Auswirkungen Anlage/n |
| Status: | öffentlich | Vorlage- Art: Vorlage öffentlich |
| Berichterstatter: | 1. Frau Bürgermeisterin Garbes 2. Herr Beigeordneter Ludwig | Anlagen: Grundriss EG Grundriss OG Plan Außenanlagen Ansichten |
| Federführend: | Jugendamt | Beteiligt: Gebäudewirtschaft Trier |
| Bearbeiter/-in: | Theis, Werner | |
| Beratungsfolge: | | |
| Stadtvorstand | | Vorberatung |
| Jugendhilfeausschuss | | Vorberatung |
| 14.08.2018 Sitzung des Jugendhilfeausschusses | | ungeändert beschlossen |
| Dezernatsausschuss IV | | Vorberatung |
| 21.08.2018 Sitzung des Dezernatsausschusses IV | | ungeändert beschlossen |
| Dezernatsausschuss II | | Vorberatung |
| 22.08.2018 Sitzung des Dezernatsausschusses II | | ungeändert beschlossen |
| Ortsbeirat Trier-West/Pallien | | Anhörung |
| 28.08.2018 öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Trier-West/Pallien | | |
| Stadtrat | | Entscheidung |
| 30.08.2018 Sitzung des Stadtrates | | |

Mit Drucksache 572/2016 hat der Stadtrat Trier den Neubaubedarf der Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus anerkannt.

Auf Grundlage des von der Stadt Trier vorgegebenen Raumprogramms hat ein Architekturbüro im Auftrag des Caritasverbandes die Haushaltsunterlage Bau für den Neubau erstellt.

Das in massiver Bauweise im Passivhausstandard zu erstellende zweigeschossige Gebäude wurde auf Grundlage eines modularen Baukonzeptes geplant, das bereits mehrfach in RLP realisiert wurde und eine nutzerspezifische Anpassung an die jeweiligen Bedarfe ermöglicht.

Das Dach wird als flach geneigtes Pult-Dach ausgeführt. Im Obergeschoss ist ein Laubengang angeordnet, der über eine Aufgangstreppe einen unmittelbaren Zugang zum Außengelände ermöglicht. Die Fenster der südlich ausgerichteten Räume werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen.

Die beiden Geschosse werden über eine innenliegende Treppenanlage und barrierefrei über eine Aufzuganlage erschlossen.

Ein klares Konzept und logische Wegführungen gewährleisten eine gute Orientierung innerhalb des Gebäudes.

Der eingeschossige, dem Pater-Loskyll-Weg zugewandte Seitenflügel sieht 5 Räume für die Gemeinwesenarbeit und das Quartiersmanagement vor. Über einen Zugang zum Hauptgebäude ist ein multifunktionaler Raum sowie eine separate Küche für Angebote der Gemeinwesenarbeit erschlossen. Dieser durch eine mobile Trennwand abgegrenzte Raum kann mit dem Foyer der Kindertageseinrichtung für größere Veranstaltungen nutzbar gemacht werden.

Im Außenbereich wird zusätzlich ein Lagerraum hergerichtet.

Das Raumangebot sowie die Ansichten sind den Anlagen zu dieser Drucksache in detaillierter Darstellung zu entnehmen.

In der Bauzeit sowie während des zuvor notwendigen Abrisses des Bestandsgebäudes (s. hierzu Drucksache 059/2018) wird das Angebot der 6 Gruppen im Block 2 der Jägerkaserne (s. hierzu Drucksache 257/2017) untergebracht.

Die Fertigstellung des Neubaus ist für das 2. Quartal 2020 vorgesehen.

Das Angebot der Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus soll in den dann zusammengeführten 8 Gruppen 30 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und 60 Plätze für 3 bis 6 Jahre alte Kinder vorhalten. Damit werden 30 zusätzliche Plätze für 3 bis 6 Jahre alte Kinder angeboten. Dies wird ermöglicht durch die Verlagerung der bisher angebotenen 20 Schulkinderplätze hin zur Spiel- und Lernstube Bauspielplatz sowie die Anhebung der Gruppenmesszahl für 5 Gruppen von je 10 auf dann 12 Plätze.

Auf Basis der Kostenberechnung hat der Caritasverband eine Mietkalkulation erstellt, die neben der Refinanzierung der eingesetzten Investitionsmittel die Gebäudeabschreibung sowie die hälftigen durchschnittlichen Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten der Immobilie sind mit 0,8 % der Baukosten zur Hälfte in der Mietpreiskalkulation berücksichtigt. Die genaue Definition der in der Miete enthaltenen Instandhaltungskosten ist im Mietvertrag zu erläutern.

Der Caritasverband hat für seine Berechnung eine Finanzierung mit 100 % Fremdkapital und einem Zinssatz von 2,78 % vorgesehen.

Die Betriebskosten sind nicht in der Mietpreiskalkulation berücksichtigt, da diese gem. einer noch abzuschließenden Sachkostenvereinbarung mit dem Betriebsträger direkt abgerechnet werden.

Im Ergebnis der Kostenmietkalkulation bietet der Caritasverband das Gebäude für eine Jahresmiete in Höhe von rund 196.965 € an. Das entspricht bei einer Nutzfläche von 1.311 m² einem Preis von 12.52 € je m². Die Kalkulation (siehe Anlage) berücksichtigt einen Risikoaufschlag in Höhe von 5 % der ermittelten Kosten. Ggf. anfallende Kostenfortschreibungen des Bauträgers werden keine Auswirkungen auf das Mietangebot haben. Die Planungen der Caritas sind soweit abgeschlossen und der Bauantrag ist eingereicht. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2019 geplant.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Trier hat die Wirtschaftlichkeit des Mietangebotes mit einer Eigenrealisierung bei einem Betrachtungszeitraum über 40 Jahre und einem Zinssatz von 1,5 % verglichen. Demzufolge ist im Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der aktuell anzunehmenden Parameter von einer fiktiven Miete in Höhe von 11,62 € je m² auszugehen. Das entspricht jährlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von rund 182.805 €.

Der Variantenvergleich lässt ein günstigeres Ergebnis der Eigenrealisierung erwarten.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation wird in diesem konkreten Fall allerdings abweichend von dem Ergebnis des vorstehenden Mietkostenvergleichs eine Realisierung durch den Caritasverband favorisiert und zwar aus folgenden Gründen:

Ein Neustart des Planungsprozesses in städtischer Bauträgerschaft würde – abgesehen von der Frage, ob die notwendigen Planungs- und Verwaltungskapazitäten im zuständigen Fachamt überhaupt zur Verfügung stünden - den Zeitraum bis zur Fertigstellung des Walburga Marx Hauses deutlich verlängern. Das heißt auch, dass sich der Auslagerungszeitraum in der Jägerkaserne verlängerte und das Gebäude damit für eine Folgenutzung nicht zur Verfügung stünde. Eine verspätete Folgenutzung beinhaltete auch, dass grundsätzlich mögliche Einnahmen durch das Gebäude (Miete/ Verkaufserlöse) in diesem Zeitraum nicht erzielt werden könnten.

Dem Caritasverband wären bei einer Eigenrealisierung die bisherigen Planungskosten zu ersetzen. Dies würde sich aber nicht in gleicher Höhe kostensenkend auf die Planungskosten bei der Stadt Trier auswirken, da im Ausschreibungsverfahren ggfs. andere Planungsbüros zum Zuge kämen, die die Vorplanungen nicht übernehmen, bzw. diese einer erneuten Prüfung unterziehen müssten.

Eine Auslagerung ist immer als vorübergehende Lösung vorgesehen. Sie sollte den betroffenen Kindern und Erzieher*innen nicht länger als notwendig zugemutet werden.

Bei einer späteren Realisierung stehen auch die durch die Maßnahme entstehenden zusätzlichen Plätze erst später zur Verfügung. Die Stadt Trier ist für eine Bedarfsdeckung aber u.a. auf diese zusätzlichen Plätze angewiesen. Eine Verzögerung der Maßnahme erhöht den Betreuungsdruck bei den Familien und damit auch auf den Träger der öffentlichen Jugendhilfe, gegen den sich der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz richtet.

Die Berechnung für die Eigenrealisierung sieht einen sehr günstigen Zinssatz vor verbunden mit einem Zinsänderungsrisiko, das in der Berechnung nicht abgebildet wurde. Die Fremdrealisierung durch den Caritasverband sichert einen festen Mietzins zu.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich lässt zudem unberücksichtigt, dass im Fall der Eigenrealisierung die Ausführung und Verwaltung der Bewirtschaftung durch die Verwaltung erfolgen müsste und damit der Stadt Trier weitere Kosten entstünden, die bei der Fremdrealisierung nicht entstehen.

Der Stadtrat möge entscheiden:

Die Spiel- und Lernstube Walburga-Marx-Haus wird entsprechend der zwischen dem Caritasverband Trier e. V. und der Stadt Trier abgestimmten Planung neugebaut.

Durch Umwandlung des bisherigen Angebotes werden 30 zusätzliche Plätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren eingerichtet.

Der Neubau wird über das Angebot der Kindertagesbetreuung hinaus die Räume für die Gemeinwesenarbeit und das Quartiersmanagement berücksichtigen.

Nach Fertigstellung wird die Stadt Trier das Gebäude für zunächst 20 Jahre für den Betrieb der Kindertageseinrichtung anmieten.

Die Anmietung nach Fertigstellung, die für das 2. Quartal 2020 vorgesehen ist, erfolgt durch die Gebäudewirtschaft Trier. Im Rahmen des Vermieter- / Mietermodells wird die Gebäudewirtschaft Trier (GWT) den entstehenden Mietaufwand über interne Leistungsverrechnung dem Dezernat II - Amt 51 - in Rechnung stellen.

Die Gesamtaufwendungen der Anmietung sind mit 197.000 € jährlich kalkuliert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die im Haushaltsjahr 2020 erforderlichen konsumtiven Mittel für die Kaltmiete in Höhe von 98.500 € werden über den Teilergebnishaushalt 4.3 - Gebäudemanagement bei der Leistung 1.100.1.1.04.01.00.31 – Bereitstellung von Gebäuden – zusätzlich bereitgestellt. Ab dem Haushaltsjahr 2021 sind Mittel in Höhe von 197.000 € zu berücksichtigen

Im Rahmen der Internen Leistungsverrechnung (ILV-Kaltmiete) zwischen der Gebäudewirtschaft Trier und dem Jugendamt sind im Teilergebnishaushalt 4.3 - Gebäudemanagement bei der Leistung 1.100.1.1.04.01.00.31 - Bereitstellung von Gebäuden - das Sachkonto 4811050- Erträge aus ILV-Kaltmiete und im Teilergebnishaushalt 2.2 – Jugend, Familie und Gesundheit bei der Leistung 1.100.3.6.05.01.00.01 Kindertagesbetreuung - das Sachkonto 5811050 - Aufwendungen aus ILV-Kaltmiete ebenfalls zu berücksichtigen.

Anlagen:

Grundriss EG

Grundriss OG

Plan Außenanlagen

Ansichten

Kostenmietkalkulation Caritas

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Eigenrealisierung

Anlagen:

| Nr. | Status | Name |
|--|----------------|---|
|  1 | (wie Dokument) | Grundriss EG (2618 KB) |
|  2 | (wie Dokument) | Grundriss OG (2433 KB) |
|  3 | (wie Dokument) | Plan Außenanlagen (4753 KB) |
|  4 | (wie Dokument) | Ansichten (3455 KB) |