

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**
am 25.05.2020
TOP 3.

öffentlich
DSNR.: SR 70/2020

Ersatzneubau Kindergarten St. Maria; hier: Abschluss einer Bauvereinbarung zwischen der Kath. Pfarrkirchenstiftung "Mariä Himmelfahrt" Weißenhorn und der Stadt Weißenhorn

Anlage/n: Baukostenvereinbarung mit Baukostensimulation (Anlage 1)
Sitzungsvorlage Grundsatzbeschluss vom 25.03.2019 (Anlage 2)
vorläufiger Finanzierungsplan (Anlage 3)

Sachbericht:

Im Anschluss an den vom Stadtrat am 25.03.2019 gefassten Grundsatzbeschluss (Anlage 2) zum Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria soll nun der Abschluss der erforderlichen Bauvereinbarung zwischen der Kath. Pfarrkirchenstiftung „Mariä Himmelfahrt, Weißenhorn und der Stadt Weißenhorn folgen.

Damit das Projekt seitens der Kirchenstiftung weiterverfolgt werden kann, ist es erforderlich, dass der Stadtrat der Bauvereinbarung zustimmt.

Gegenstand der Bauvereinbarung (Anlage 1) ist im Wesentlichen die Ausübung der Bauherrschaft (§ 1 und § 4), die Aufteilung der Baukosten und der Finanzierung (§ 2), die Baudurchführung (§ 3), die Sicherung der Zuwendung (§ 5) sowie Betrieb und Betriebskosten der Kindertagesstätte (§ 6).

Die mit der Baukostenvereinbarung vorgelegte Baukostensimulation der Diözese (vertreten durch das KiTA-Zentrum St.Simpert) geht derzeit von geschätzten Baukosten von rd. 2.500.000,00 Euro für die Baumaßnahme aus.

Die Kath.Pfarrkirchstiftung St. Maria übernimmt von den Gesamtbaukosten 150.000,00 Euro, wobei es sich bei diesem Betrag um einen Festbetrag handelt selbst wenn die Baukosten steigen sollten. Die Stadt trägt die verbleibenden Kosten in Höhe von vorläufig rd. 2.350.000,00 Euro. Entsprechend dem beigefügten Finanzierungsplan ist für die Maßnahme derzeit von einer staatlichen Förderung in Höhe von 1.012.000,00 Euro auszugehen. Nach Abzug der staatlichen Förderung und des Zuschusses der Kirchenstiftung würde der Eigenanteil der Stadt auf Basis der Baukostensimulation bei rd. 1.278.000,00 Euro liegen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2021 und in der Finanzplanung 2022 ff. bereitzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat ermächtigt den 1. Bürgermeister zum Abschluss der in der Anlage 1 beigefügten Bauvereinbarung zwischen der Kath. Pfarrkirchenstiftung „Mariä Himmelfahrt“, Weißenhorn und der Stadt Weißenhorn betreffend den Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria, Johannes-Brahms-Straße 2 in Weißenhorn.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushaltsjahr 2021 und in der Finanzplanung 2022 ff. bereitgestellt.

Konrad
Stadtkämmerer

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung: Bekanntgabe von NÖ-TOP 's: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Bauvereinbarung

zwischen

der Stadt Weißenhorn- nachfolgend Stadt genannt - vertreten durch den Ersten Bürgermeister Herrn Dr. Wolfgang Fendt

- einerseits -

und

der Kath. Kirchenstiftung „ Mariä Himmelfahrt“ - Stiftung des öffentlichen Rechts - mit dem Sitz in Weißenhorn - nachfolgend Kirchenstiftung genannt - vertreten durch die Kath. Kirchenverwaltung

- andererseits -

über den Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria in Weißenhorn

Präambel

Das Kindergartengebäude der Kindertageseinrichtung St. Maria in Weißenhorn wurde 1970 errichtet. Der Kindergarten besteht derzeit aus drei Gruppen, in denen 75 Kinder betreut werden. Nachdem das Gebäude bereits erhebliche Mängel aufweist, wurde zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit eine Machbarkeitsstudie erstellt. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie wurde von beiden Parteien der Beschluss gefasst, den bestehenden Kindergarten zurückzubauen und durch einen Ersatzneubau zu ersetzen.

Die Kosten der Maßnahme in Höhe von 2.500.000,00 EUR tragen die Stadt und die Kirchenstiftung gemeinsam. Die Stadt und die Kirchenstiftung vereinbaren dazu Folgendes:

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

Die Kirchenstiftung errichtet auf dem in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück, Fl.-Nr.2135/3 der Gemarkung Weißenhorn, einen Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria. Dieser wird als Anbau an das bestehende Krippengebäude realisiert.

§ 2 Baukosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten in Höhe von vorläufig 2.500.000,00 EUR werden wie folgt finanziert: Die Stadt trägt hiervon einen Kostenanteil in Höhe von 2.350.000,00 EUR (i.W. Zweimillionendreihundertfünfzigtausend EUR). Die Kirchenstiftung trägt hiervon max. 150.000,00 EUR (i. W.: Einhundertfünfzigtausend EUR). Bei diesem Betrag handelt es sich um einen Festbetrag, der von Seiten der Kirchenstiftung unverändert bleibt, selbst wenn die Gesamtbaukosten steigen sollten. Das KiTA-Zentrum St. Simpert bezuschusst den Anteil der Kirchenstiftung. Der Zuschuss der Kirchenstiftung kommt in 2021 bis 2022 zur Auszahlung.

Die berechneten Gesamtkosten beruhen auf einer detaillierten Kostenberechnung des Architekturbüros XXXXXXXX, die als Anlage beigefügt ist. Mehrkosten werden im Ausschuss besprochen und dem bereits gewährten Zuschuss der Diözese prozentual angepasst.

§ 3 Baudurchführung

Es wird ein Ausschuss gebildet. Dieser wird mit jeweils zwei Vertretern der Kirchenstiftung und zwei Vertretern der Stadt, sowie dem St. Ulrichswerk als Projektsteuerer gebildet. Der Ausschuss kann zu seinen Sitzungen beratend den Architekten, die Kindergartenleitung und weitere Personen hinzuziehen. Der Bauplan, die Bauweise und grundlegende Entscheidungen wie Auswahl der Heizungsart, die Farbgestaltung, die Bauzeitplanung, etc. gehört zu den Aufgaben des Ausschuss. Über den Verlauf der Baumaßnahme wird im Ausschuss informiert.

Der Ausschuss tagt nach Bedarf. Die Baumaßnahme wird durch das von der Kirchenstiftung beauftragte Architekturbüro XXXXXXXXX (§ 15 HOAI), sowie dem St. Ulrichswerk als Projektsteuerer betreut.

§ 4 Aufträge und Zahlungen

Die Kirchenstiftung ist Bauherr für den Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria. Nach Ausschreibung durch das Architekturbüro XXXXXXXX werden die Aufträge sowie die Vergabe treuhänderisch durch das St. Ulrichswerk erteilt.

Die neue Einrichtung muss die Fördervoraussetzungen des BayKiBiG erfüllen. Die Kirchenstiftung als Maßnahmenträger erkennt das Recht der zuständigen staatlichen und kommunalen Stellen zu einer Prüfung der Baumaßnahme an. Bei der Auftragsvergabe sind durch die Kirchenstiftung zwingend die Zuwendungsrichtlinien der Regierung von Schwaben zu beachten und die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) einzuhalten. Die ANBest-K ist dieser Vereinbarung als Anlage beizufügen.

Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit Dritten erfolgt treuhänderisch durch das St. Ulrichswerk. Die Stadt wird die Abschlagszahlungen auf die Gesamtkosten entsprechend dem Planungs- und Baufortschrittes auf dieses Konto anweisen.

§ 5 Sicherung der Zuwendung

Wird die geförderte Kindertageseinrichtung St. Maria innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren anderen Zwecken zugeführt, so hat die Kirchenstiftung der Stadt den gewährten Baukostenzuschuss anteilmäßig zurück zu erstatten. Die Rückerstattung beträgt je 1/25 der Gesamtbaukosten, für jedes Jahr, welches die Kindertageseinrichtung vor dem Jahr 2047 einem anderen Zweck zugeführt wird. Dies gilt nicht, wenn die Stadt die von ihr mit einem Baukostenzuschuss geförderte Kindertageseinrichtung nach § 1 für andere kommunale Aufgaben verwendet und dies zu keinen entsprechenden Einnahmen für die Kirchenstiftung führt.

§ 6 Betrieb und Betriebskosten

Für Betrieb und Finanzierung der Betriebskosten gelten die Regelungen der bestehenden Betriebsvereinbarung.

§ 6a Mitteilung-, Informations- und Publizitätspflichten

Die Kirchenstiftung hat der Stadt den Beginn und den Abschluss der Maßnahme sowie jede Änderung des Verwendungszwecks oder der Finanzierung vorher mitzuteilen.

Die Kirchenstiftung gibt einen deutlichen Hinweis darauf, dass der Kindergartenneubau mit Haushaltsmitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen (Sozialministerium) gefördert wird. Insbesondere sollen alle Unterlagen wie Bescheinigungen und Hinweisschilder diese Angabe enthalten. Der Hinweis auf die finanzielle Förderung lautet: „Dieses Projekt wird aus Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen gefördert.“ Vom Freistaat Bayern zur Verfügung gestellte Materialien (Schilder, Plakate, Flyer) sind in geeigneter Weise anzubringen oder zu verteilen.

Während der Bauphase ist ein gut sichtbares Hinweisschild aufzustellen, das auf die Förderung der Maßnahme aus Haushaltsmitteln des Sozialministeriums hinweist.

Spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Kindergartenneubaus ist am Eingang des Kindergartens ein Hinweisschild (mind. DIN A 4) mit einem Verweis auf die Förderung aus Mitteln des Sozialministeriums anzubringen. Das Schild hat für den Zeitraum der Zweckbindung dort zu verbleiben.

§ 7 Inkrafttreten

Die Vereinbarung tritt zum 01.06.2020 in Kraft.

§ 8 Streitigkeiten

Können Meinungsverschiedenheiten unter den Beteiligten nicht gütlich bereinigt werden, so sind die Regierung von Schwaben und das KiTA-Zentrum St. Sempert, kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, zur Schlichtung anzurufen.

§ 9 Änderungen und Ergänzungen

Von dieser Vereinbarung erhalten die Vertragsparteien und das KiTA-Zentrum St. Sempert je eine Ausfertigung. Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit hinsichtlich der Erklärungen der Kirchenstiftung noch der stiftungs- und kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das KiTA-Zentrum St. Sempert. Das Gleiche gilt für ihre Änderung oder Ergänzung. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen der Bauvereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtmäßigkeit der Schriftform.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte die Vereinbarung oder Teile davon nichtig sein oder werden, erklären die Vertragsparteien schon heute, diese durch eine rechtmäßige, dem Vertragssinn und -inhalt entsprechende schriftliche Vereinbarung zu ersetzen.

,

,

(Siegel)

(Siegel)

.....

.....

(Dr. Wolfgang Fendt)
Erster Bürgermeister

(Lothar Hartmann)
Pfarrer u. Kirchenverwaltungsvorstand

.....

(Alfred Rudolf Haas)
(Kirchenpfleger)

.....

.....

.....

.....

.....

Kirchenverwaltungsmitglieder

Die Vereinbarung wird hiermit hinsichtlich der Erklärungen der Kirchenstiftung stiftungs- und kirchenaufsichtlich genehmigt.

Augsburg,

Für das KiTA-Zentrum St. Simpert
als kirchliche Stiftungsaufsichtsbehörde

(Siegel)

.....

(Brigitte Helfer)

Projekt: **Neubau KiTa St.Maria Weißenhorn**

Datum: 10.03.2020

Baukostensimulation mit Planungskennzahlen aus BKI Baukosten Gebäude

für einen Kindergarten nicht unterkellert, mittlerer Standard

1. Grundstücksangaben (Vorgaben aus dem Projekt)

Der Flächennachweis wurde in der Machbarkeitsstudie geführt

2. Planungskennwerte BKI (Vorgaben aus BKI)

Grundflächen:		Fläche BGF (%)	
NUF	Nutzfläche (Summenraumprogramm)	60,00%	393,00 m ²
TF	Technikfläche (inkl. Garderoben, Sanitäreinrichtung)	8,10%	53,06 m ²
VF	Verkehrsfläche	16,10%	105,46 m ²
NRF	Netto-Raumfläche	84,20%	551,51 m ²
KGF	Konstruktions-Grundfläche	15,80%	103,49 m ²
BGF	Brutto-Grundfläche	100,00%	655,00 m ²
BGF	Eingriff Bestand		50,00 m ²
Gesamt			705,00 m ²

Brutto-Rauminhalte:		BRI/BGF (m)	
BRI	Bruttorauminhalt	3,81	2.495,55

Fläche von Nutzungseinheiten:		BGF/Einheit (m ²)	
Nutzungseinheit: Kinder		15,11	

Lufttechnische behandelte Flächen:		Fläche BGF in %	
Entlüftete Fläche		5,70%	37,34
Be- und entlüftete Fläche		54,30%	355,67
Teilklimatisierte Fläche			-
Klimatisierte Fläche			-

3. Kostensimulation mit Planungskennzahlen

Regionalfaktor					1,096	Anpassungsfaktor
Anpassung Baupreisindex		Kostenstand BKI Buch	Akt. Quartal	Aktueller Index		
		108,90	4.Quartal	116,70	0,062	1,158
KG	Kostengruppen	Menge	Einh.	PKW/BGF	KKW/€	Kosten €
100	Grundstück	3.960,00	m ² GF			- €
200	Herrichten und Erschließen	2.000,00	m ² GF		70,00 €	162.181,97 €
	Ausweichquartier Container					200.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	705,00	m² BGF		1.239,00 €	1.011.926,49 €
310	Baugrube	225,60	m ² BGI	0,32	22,00 €	5.749,58 €
320	Gründung	521,70	m ² GRF	0,74	247,00 €	149.276,80 €
330	Außenwände	662,70	m ² AWF	0,94	416,00 €	319.363,17 €
340	Innenwände	726,15	m ² IWF	1,03	194,00 €	163.193,40 €
350	Decken	267,90	m ² DEF	0,38	314,00 €	97.448,89 €
360	Dächer	662,70	m ² DAF	0,94	291,00 €	223.400,68 €
370	Baukonstruktive Einbauten	705,00	m ² BGF	1,00	23,00 €	18.784,15 €
390	Maßnahmen für Baukonstruktionen	705,00	m ² BGF	1,00	42,50 €	34.709,84 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	705,00	m² BGF		354,00 €	343.831,56 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	705,00	m ² BGF	1,00	100,00 €	81.670,20 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	705,00	m ² BGF	1,00	98,00 €	80.036,80 €
430	Lufttechnische Anlagen	705,00	m ² BGF	1,00	80,00 €	65.336,16 €
440	Starkstromanlagen	705,00	m ² BGF	1,00	90,00 €	73.503,18 €
450	Femmelde- und informationstechnische Anlagen	705,00	m ² BGF	1,00	30,00 €	24.501,06 €
460	Förderanlagen	705,00	m ² BGF	1,00	- €	- €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	705,00	m ² BGF	1,00	9,00 €	7.350,32 €
480	Gebäudeautomation	705,00	m ² BGF	1,00	- €	- €
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	705,00	m ² BGF	1,00	14,00 €	11.433,83 €
300+400	Bauwerk	705,00	m² BGF		1.923,06 €	1.355.758,05 €
500	Außenanlagen	2.000,00	m ² AF	1,00	65,00 €	150.597,54 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	705,00	m ² BGF	1,00	65,00 €	53.085,63 €
200-600						1.921.623,19 €
700	Baunebenkosten	27%				518.838,26 €
100-700	Gesamtkosten					2.440.461,45 €
Budget	Entwicklung Baupreisindex				10,00%	2.904.507,59

0241.42

28.02.2019

Sitzungsvorlage **des Stadtrates**
am 25.03.2019
TOP 6.

öffentlich
DSNR.: SR 21/2019

Ersatzbau für den Kindergarten St. Maria - Grundsatzbeschluss zur Förderung der Baumaßnahme

Anlage/n:

Sachbericht:

Der im Jahre 1970 erbaute Kindergarten St. Maria muss aufgrund der problematischen Bausubstanz neu gebaut werden. Mehrfach haben diesbezüglich im Vorfeld Gespräche stattgefunden. Hierbei wurde deutlich, dass die Problematik der schlechten Bausubstanz nur durch einen Neubau gelöst werden kann. Bezüglich der Förderung kommt das zusätzliche SIP (Sonderinvestitionsprogramm) leider nicht in Frage, da hierbei keine neuen Plätze geschaffen werden. Die reguläre Förderung nach dem FAG wurde bereits durch den Sachbearbeiter der Regierung von Schwaben (Herr Nittbauer) erläutert.

Sodass die Kirche in die weitere Planung einsteigen kann, benötigt Sie von der Stadt Weißenhorn einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Förderung der Baumaßnahme. Diesbezüglich wurden uns folgende Kosten dargestellt:

1. Voraussichtliche Baukosten lt. Kostenschätzung	2.200.000,00 €
2. Hiervon förderfähige Kosten (Förderfähige Fläche 320m ²)	1.425.600,00 €
3. Förderung nach dem FAG (45%)	641.520,00 €
4. Zuschuss durch die Diözese Augsburg	150.000,00 €
Finanzierungslücke	1.408.480,00 €

Die genannten Kosten basieren auf einer Schätzung und stehen insoweit unter Vorbehalt. Ergänzend wird zum Neubau ein Ausweichquartier zum Übergang benötigt um die wichtigen Plätze in dieser Zeit weiterhin nutzen zu können. Die hierfür geplanten Kosten sind in den Baukosten bereits mit enthalten (220.000,00 €). Vom Zeitrahmen ist ein Baubeginn im Frühjahr 2020 angedacht.

Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss muss eine Baukostenvereinbarung zwischen der Stadt Weißenhorn und der Kirche geschlossen werden, um festzulegen welche Partei welche Kosten übernimmt.

Beschlussvorschlag:

„Die Stadt Weißenhorn unterstützt den Neubau des Kindergartens und sichert die Kostenübernahme des Defizites grundsätzlich zu. Die Stadt Weißenhorn ist in die Planungen einzubeziehen. Sobald eine detaillierte Kostenaufstellung vorhanden ist, soll diese übermittelt und durch den Stadtrat beschlossen werden. Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss muss eine Baukostenvereinbarung zwischen der Stadt Weißenhorn und der Kirche geschlossen werden.“

Melanie Müller
Leiterin Fachbereich 1

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Finanzierungsplan**BV: Ersatzneubau des Kindergartens St. Maria, Johannes-Brahms-Straße 2 in Weißenhorn mit 3 Kindergartengruppen (75 Plätze),****Bauherr: Kath.Pfarrkirchenstiftung „Mariä Himmelfahrt“, Weißenhorn, Fuggerstraße 2 b, 89264 Weißenhorn****Bauort: Johannes-Brahms-Straße 2, 89264 Weißenhorn****Baukosten:**

100 Grundstück (kein Ansatz, Erwerb im Jahr 2018)	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	362.181,97 €
300 Bauwerk, Baukonstruktion	1.011.926,49 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	343.831,56 €
500 Außenanlagen	150.597,54 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	53.085,63 €
700 Baunebenkosten	518.838,26 €
Summe Baukosten	2.440.461,46 €

Berechnung Zuwendung (Kommune ist Bauträger)

Kindertageseinrichtung mit 75 Kindergartenplätzen:

Summenraumprogramm FAZR: maximal förderfähige Nutzfläche: 393 m² (vgl. Anlage 2 FAZR)

Zuweisungsfähige Ausgaben (Kostenhöchstwert):

393 m² x 4.682 €/m² (derzeit gültiger Kostenrichtwert) Stand 01.01.20193 Kindergartengruppe a 25 Plätze (ab 3 Jahre bis Einschulung)**Förderung nach Art. 10 FAG:**

Vorläufige Gesamtkosten:	2.440.461,46
Zuweisungsfähige Ausgaben (393 m ² x 4.682 €)	1.840.026,00
(=Basis für die Berechnung der Förderung)	
Fördersatz (55 %)	
Voraussichtliche Zuweisung	1.012.000,00
(kaufmännisch gerundet auf volle 1.000 Euro)	

Förderung nach 4. Sonderinvestitionsprogramm: (entfällt)

Gesamtkosten	0,00
Zuweisungsfähige Ausgaben (35 % der nach Art. 10 FAG zwf. Ausgaben)	0,00
Fördersatz 35 %	
Voraussichtliche Zuweisung	0,00
(kaufmännisch gerundet auf volle 1.000 Euro)	

Finanzierung:

Zuweisung nach Art. 10 FAG	1.012.000,00
Kostenanteil Kath.Pfarrkirchenstiftung "Mariä Himmelfahrt"	150.000,00
<u>Eigenmittel Kommune</u>	<u>1.278.461,46</u>
Gesamtkosten	2.440.461,46