

BESCHLUSSVORLAGE V613/20 öffentlich	Referat	Referat III
	Amt	Stiftung Waisenhaus
	Kostenstelle (UA)	WH
	Amtsleiter/in	Bülow, Sabine
	Telefon	3 05-46 101
	Telefax	3 05-46 199
E-Mail	peter-steuart-haus@psh-ingolstadt.de	
Datum	28.10.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	12.11.2020	Entscheidung	
Finanz- und Personalausschuss	01.12.2020	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

Projektgenehmigung für die Waisenhausstiftung
Neubau eines Gebäudes mit gemischter Nutzung in Ingolstadt, Maximilianstraße 26
(Referent: Herr Müller)

Antrag:

1. Für den Neubau eines Gebäudes mit gemischter Nutzung zur Familien- bzw. Kinderbetreuung und einer betreuten Wohngruppe in Ingolstadt, Maximilianstraße 26 wird die Projektgenehmigung gemäß beiliegender Planung erteilt.
2. Die Kosten laut Kostenberechnung in Höhe von rund 1.200.000 € brutto inkl. Planungskosten werden bestätigt. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus eigenen Mitteln der Stiftung gemäß Investitionsprogramm der Finanzhaushalte 2021 und 2022.
3. Die Beauftragung der weiteren Planungsstufen wird freigegeben.

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Vorhaben und Historie:

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1966 errichtet. Die Eigentumsübertragung an die Waisenhausstiftung fand im Dezember 2019 statt; bis dahin kamen die Erträge bereits der Stiftung zugute.

Das Haus verfügt über zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 71 qm. Die Sanitärbereiche der Wohnungen sind im gemeinsamen Treppenaufgang angesiedelt und sehr klein (4,6 qm und 4,5 qm), das bedeutet eine Nutzung der Bereiche ist nur mit Verlassen der Wohnungen möglich. Beide Wohnungen werden mit jeweils drei Öfen beheizt. Die Dämmung des Hauses ist altersentsprechend und die alten Doppelglasfenster entsprechen keinem modernen energetischen Standard. Der Keller ist feucht und nur eingeschränkt nutzbar. Zum Haus gehören noch zwei Garagen, davon ist eine an den Mieter der Obergeschoßwohnung vermietet. Es sind keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Aufgrund der oben genannten Tatsachen ist eine Sanierung des Hauses insgesamt unwirtschaftlich.

In der Maximilianstrasse 26 soll ein Neubau mit gemischter Nutzung entstehen. Angedacht sind im Erdgeschoss Büro- und Besprechungsräume für den Bereich „Ambulante Hilfen“ und den bereits etablierten Bereich „Elterntaining“.

Aufgrund der großen Nachfrage der beiden oben genannten Bereiche sind Büro- und Besprechungszimmer im Haupthaus stark nachgefragt und teilweise mehrfach belegt. Durch den Neubau und die damit verbundene Schaffung neuer Bürokapazitäten soll sich die räumliche Situation in der Einrichtung entspannen.

Im Obergeschoß der Maximilianstrasse soll der schon vorhandene Bereich „Teilbetreutes Wohnen“ ausgebaut werden. Es entstehen drei Appartements für junge Volljährige, die durch pädagogische Fachkräfte des teilbetreuten Wohnens begleitet werden.

Hintergrund des Neubaus ist eine dringende Empfehlung des RPA zum Jahresabschluss 2018, alternative Anlagestrategien für die Geldanlagen der Stiftung zu entwickeln, um höhere Renditen zu erwirtschaften. Aufgrund der schlechten Zinssituation in den zurückliegenden Jahren konnten aus den Geldanlagen der Stiftung keine auskömmlichen Renditen gesichert werden. Stattdessen sichert der Betrieb des PSH in den letzten Jahren die positiven Ergebnisse der Trägerstiftung

Der Neubau wird insoweit auch komplett aus eigenen Mitteln der Stiftung finanziert.

Aktuelle Nutzung der Maximilianstrasse:

Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell noch bis 31.08.2020 vermietet; dem Mieter wurde fristgerecht gekündigt. Die Mieterträge liegen monatlich bei 415,- Euro.

Die Erdgeschosswohnung wird bereits von der Einrichtung für den Elterntrainingsbereich und sonstige Angebote der Einrichtung genutzt.

Geplante Nutzung der Maximilianstrasse:

Im Erdgeschoss sind zwei Büros mit entsprechenden Besprechungsräumen geplant. Dazu gehören noch eine kleine Küchenzeile sowie zwei Sanitärbereiche. Die Nutzung der Büros und Besprechungsräume wird aufgeteilt zwischen den Fachbereichen „Ambulante Hilfen“ und dem „Elterntraining“.

Im Obergeschoss sind drei Appartements für junge Volljährige geplant, die über einen Tagessatz finanziert werden und analog zum teilbetreuten Wohnbereich (TBW) in der Hildebrandtstraße 23 durch pädagogische Fachkräfte betreut und begleitet werden. Geplant sind drei Einzelappartements mit eigener Nasszelle und einer Gemeinschaftsküche mit kleinem Wohnbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung, um den jungen Volljährigen soziale Kontakte untereinander zu ermöglichen und soziales Miteinander zu lernen und auszuprobieren.

Der Tagessatz für das Teilbetreute Wohnen liegt aktuell bei 130,72 Euro pro Tag/ pro Kind. Es ist mit starker Nachfrage und einer guten Auslastung der drei Appartements zu rechnen.

Konzept des teilbetreuten Wohnens:

Der Fachbereich „Teilbetreutes Wohnen“ verfügt aktuell über 8 Plätze und wird von ambulanten pädagogischen Fachkräften betreut. Mit den drei Appartements in der Maximilianstraße wird das Angebot aufgestockt.

Die Fachkräfte begleiten die jungen Volljährigen entsprechend der Aufträge des Jugendamtes bei der Verselbstständigung und Entwicklung einer beruflichen Perspektive. Diese zwei Punkte umfassen alle Bereiche von Haushaltsführung, Stellung von Anträgen bis Suchen einer Arbeitsstelle / eines Studienplatzes sowie einer Wohnung nach Beendigung der Jugendhilfe. Begleitet werden die jungen Volljährigen aber auch bei der Persönlichkeitsentwicklung sowie bei Kontakten zur Familie.

Die Hilfe kann bis zum 21. Lebensjahr durch das Jugendamt auf Antrag der jungen Volljährigen gewährt werden.

Das Angebot der Betreuung von jungen Volljährigen ist in der Region 10 gut nachgefragt und wird von anderen Trägern selten angeboten. Laut Studie aus „*unsere Jugend 1/2020*“ ist das sogenannte „leaving care“, also die Phase des Überganges nach einer Betreuung im Rahmen einer institutionalisierten Hilfe z.B. stationäre Unterbringung sehr herausfordernd und schwierig. Es kann vermehrt zu Abbrüchen und gefährdeten Übergängen führen. Das bedeutet, je länger die jungen Volljährigen durch pädagogische Fachkräfte begleitet werden, desto besser kann der Übergang aus der Jugendhilfe in die eigene Selbstständigkeit gelingen und desto sicherer ist ein Verbleib in der Erwerbswelt.

Alternativ können die Appartements, bei schlechter Belegung durch die Jugendhilfe, auch an Studenten vermietet werden zu einem marktüblichen Mietpreis.

Ablauf der bisherigen Planung:

- Erstes Treffen zur Planung eines Neubaus mit der GWG im August 2019 mit dem vorherigen Einrichtungsleiter Herrn Herrmann
 - erste Ideensammlung zur Konzipierung einer Nutzung
 - Suche nach einem Architekten durch die GWG
- Übertragung der Eigentümerrechte auf die Waisenhausstiftung im Dezember 2019
- Zweites Treffen mit der GWG und dem Architekten Herr Dier vom Architekturbüro Cubus 33 im November 2019
 - Konkretisierung der Pläne und der einzelnen Bereiche und Besprechung der geplanten Nutzung (zwei Büros und Besprechungsräume und drei Appartements)
- Konzepterstellung mit Kostenberechnung durch Architekturbüro im Januar 2020
 - Überarbeitete Kostenberechnung August 2020
- geplante Vorstellung im Ausschuss März 2020 (verschoben aufgrund Corona)
- Vorstellung des Neubaus in der Maximilianstraße 26 mit Projektgenehmigung im Sozial – und Stiftungsausschuss am 12.11.2020

Kostenaufstellung:

Die Kostenaufstellung in der folgenden Tabelle wurde aufgrund der geplanten Nutzung vom Architekturbüro Cubus 33 erstellt und bietet einen Überblick über die zu erwartenden Kosten (Stand Berechnung August 2020).

Kostenschätzung Neubau Maximilianstr. 26 cubus 33 vom 06.08.2020

Nr.	Kostengruppe	Erläuterung / Bemerkung	Schätzung
100	Grundstück		- €
	gem. Berechnung cubus33		- €
200	Herrichten und Erschließen		67.500,00 €
	gem. Berechnung cubus33	(Abbruch und Öffentliche Erschließung enthalten)	67.500,00 €
300	Bauwerk		620.300,00 €
	gem. Berechnung cubus33	(Schließenanlage in 027 enthalten)	604.100,00 €
034	Malerarbeiten	Wände und Decken ca. 1350 m ² x 12 €	16.200,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		138.950,00 €
	gem. Berechnung cubus33		131.000,00 €
058	Leuchten und Lampen	Deckenleuchten Büro 24 x 150 €	3.600,00 €
		Beleuchtung Wohnbereich 16 x 100 €	1.600,00 €
		Allgemeinbeleuchtung 15 x 50 €	750,00 €
		Außenbeleuchtung (am Haus) 5 x 100 €	500,00 €
		Klingelanlage	1.500,00 €
500	Aussenanlagen		50.900,00 €
	gem. Berechnung cubus33		- €
080	Straßen, Wege, Plätze	Weg zum Hinterlieger (3,0 m x 36,00 m) x 150 €	16.200,00 €
		Stellplätze, befestigte Fläche bis Treppe) Giebelseite (6,00 x 10,0 m) x 150 €	9.000,00 €
		Seitlich (3,0 x 22,0 m) x 150 €	9.900,00 €
		Pflanzfläche 20 m ² x 100 €	2.000,00 €
		Rasenfläche 270 m ² x 15 €	4.050,00 €
080	Einfriedung	ca. 65 lfdm x 150 €	9.750,00 €
600	Ausstattung		54.900,00 €
	gem. Berechnung cubus33		- €
611	Allgemeine Ausstattung	EG Büromöbel 4 x 1.500 €	6.000,00 €
		Besprechung 2 x 3.200 €	6.400,00 €
		Schränke ca. 20 lfdm a 700 €	14.000,00 €
		Küchenzeile	5.000,00 €
		Garderobe	500,00 €
		OG Appartments (Bett, Schrank, Stühle, Tisch, Kühlschrank, Bad-Utensilien) 3 x 2000 €	6.000,00 €
		Küchenzeile	5.000,00 €
		Wohnzimmer (Sideboard Sofa, Sessel)	2.500,00 €
		Esszimmer (Tisch, Stühle)	500,00 €
		Garderobe	500,00 €

Nr.	Kostengruppe	Erläuterung / Bemerkung	Schätzung
	612 Besondere Ausstattung	Arbeitsplätze PC, Software, Maus, Tastatur, Telefon 4 x 2.000 €	8.000,00 €
	619 Schilder, Wegweiser		500,00 €
700	Baunebenkosten		189.812,50 €
	gem. Berechnung cubus33	ca. 25 % der KG 300+400	- €
	KG 300 + 400	ca. 25% von 759250 €	189.812,50 €
	Gesamtkosten brutto		1.122.362,50 €
	Zuzüglich	ca. 6 % von 1.123.000	1.200.000,00

Die Pläne und Kostenaufstellungen wurden vorab dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt, um die Kosten überprüfen zu lassen. Dessen Empfehlung lautet zur Sicherheit auf die Gesamtsumme von 1.123.000 Euro noch einen Aufschlag von 6 % für Unvorhergesehenes anzusetzen, sodass sich ein Gesamtpreis von 1.200.000 Euro ergibt. Ein weiterer Vorschlag lautet für die Kostengruppe 700 – Baunebenkosten – noch zusätzliche 10.000 Euro zu veranschlagen z.B. für Gutachten und Beratung, Finanzierungskosten und allgemeine Baunebenkosten. Die Entwurfspläne sind in der beigefügten Anlage einsehbar, neben aktuellen Fotos der Maximilianstraße 26.

Kosten- und Nutzendarstellung Maximilianstraße 26

Einnahmen

		Belegung 90,00%	Belegung 80,00%
Tagessatz: 130,72 Euro pro Tag * 3 Betreute * 365 Tage	=	143.138,40	128.824,56
			114.510,72

Ausgaben

Betreuer bezogene Aufwendungen

Haushaltsgeld 260,00 Euro * 3 Betreute * 12 Monate	=	9.360,00		
Taschengeld 120,00 Euro * 3 Betreute * 12 Monate	=	4.320,00		
Bekleidungs-geld 35,00 Euro * 3 Betreute * 12 Monate	=	<u>1.260,00</u>		
		14.940,00	13.446,00	11.952,00
Personalkosten	=		50.001,54	50.001,54
Gruppen- und Freizeitpauschale	=	2.000,00	1.800,00	1.600,00

Allgemeine Aufwendungen gesamtes Gebäude

Energiekosten	=		5.800,00	5.700,00
Betriebsmittel, Verwaltungsaufwand	=		900,00	900,00
Versicherungen, Gebühren	=		2.000,00	2.000,00
Instandhaltungspauschale	=		500,00	500,00
Abschreibung gesamtes Gebäude/Ausstattung	=		30.258,00	30.258,00

<u>Gewinn</u>	=	<u>24.119,02</u>	<u>11.599,18</u>
----------------------	----------	-------------------------	-------------------------

Verzinsung der Investitionssumme 1.200.000 Euro	≈	2,01%	0,97%
--	----------	--------------	--------------

Durch den Neubau und einer Investition von 1.200.000 Euro können jährlich etwa 24 T€ zusätzlich erwirtschaftet werden. Ein weiterer nichtfinanzieller Gewinn ist dabei die geplante **Entstehung von neuen Büro- und Besprechungsräumen**, die dringend zur Entlastung der angespannten Raumsituation in der Einrichtung benötigt werden. Der Fachbereich ambulante Hilfen wurde in den letzten Jahren aufgrund der starken Nachfrage immer größer und wird zukünftig in die Maximilianstraße ausgelagert. Dadurch werden für die Fachdienste und die Kita-Leitung neue Büromöglichkeiten geschaffen und aktuelle Doppel- und Dreifachnutzungen gemindert.