Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	17.01.2023		
Geschäftszeichen	GM-SR-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 045/23

Betreff: Kindertagesstätten-Ausbauoffensive 4
Evangelische Kindertagesstätte in Mähringen - Erweiterung
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen:	Kostenberechnung vom 17.01.2023	(Anlage 1)
	Baubeschreibung vom 17.01.2023	(Anlage 2)
	Lageplan	(Anlage 3)
	Pläne des Architekturbüros Studio Fink, Maßstab 1:100 vom 17.01.2023	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Erweiterung der Kindertagesstätte in Mähringen bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Studio Fink und des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.01.2023

Hochbau	2.400.000 €
Ausstattung/Mobiliar	100.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.500.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	158.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.658.000 €

Gegenüber den im Raumprogrammbeschluss im Gemeinderat am 15.12.2021 (GD 441/21) angenommenen Baukosten von 2.500.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) ergeben sich durch den Projektbeschluss keine Mehrkosten.

1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Studio Fink vom 17.01.2023

1.3. dem Lageplan des Architekturbüros Studio Fink vom 17.01.2023

1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros vom 17.01.2023 zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:	
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KITA, MÄ, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G	
	Versand an GR	
	Niederschrift §	
	Anlage Nr.	

2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) zu beauftragen.

3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Ausbauoffensive 4 bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 22.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

   Die Mittel in 2023 in Höhe von 1.000.000 € reichen für die Durchführung der Maßnahme in 2023 aus. Die restlichen Mittel werden entsprechend dem Bedarf in den Folgejahren veranschlagt, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats und der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 92.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	**Ja**
Auswirkungen auf den Stellenplan:	**Nein**

MITTELBEDARF				
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)			ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (städtische Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500019 (Kita-Ausbauoffensive 4)				
Einzahlungen	0 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.500.000 €		Ordentlicher Aufwand	63.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	158.000 €		*davon Abschreibungen*	58.000 €
			Kalkulatorische Zinsen (netto)	29.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.658.000 €		Nettoressourcenbedarf	92.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt 2023			2023	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €		Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städtische Kindertageseinrichtungen)	5.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.305.400 €			
Ggf. Minderbedarf *	305.400 €		Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €			
PS-Projekt 7	0 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	87.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €			
2. Finanzplanung 2024 ff				
Auszahlungen (Bedarf):	1.455.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.000.000 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Mittel werden in 2023 für die Abwicklung der restlichen Vorhaben im Rahmen der Kindertagesstätten-Offensive 2-4 benötigt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogrammbeschluss Gemeinderat am 15.12.2021, GD 441/21 (Niederschrift § 138)

Ortschaftsrat Mähringen am 08.02.2023 (über das Ergebnis wird mündlich berichtet)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Gemäß dem Raumprogrammbeschluss ist der bestehende zweigruppige Kindergarten mit einer Nutzfläche von 283 m² um eine Nutzfläche von 229 m² zu erweitern, um den Ganztagsbetrieb einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung einschließlich der Unterbringung von Kindern unter drei Jahren zu ermöglichen.

Durch den Anbau werden alle für eine ganztägige Kindertageseinrichtung notwendigen Räume abgedeckt, so dass auch die Bestandsgruppen einen Ganztagsbetrieb abbilden können.

Seit Sommer 2022 erfolgt auf Basis des Raumprogramms die Vor- und Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Studio Fink aus Ulm.

Das vorliegende Entwurfskonzept stellt sich wie folgt dar:
Um nach Süden und Westen genug Außenspielfläche für die Kindertageseinrichtung erhalten zu können, wird im Osten mit einem eingeschossigen Anbau an den Bestand angeschlossen.
Der Neubau ergänzt in einer zurückhaltenden Architektursprache als schlichter und kompakter Baukörper den Bestand. Der Zugang wird nach Osten Richtung Wendekreis verlagert und bekommt somit, seiner öffentlichen Nutzung angemessen, einen repräsentativeren Eingang.
Die bestehenden Gruppen- sowie Sanitär- und Nebenräume bleiben erhalten. Die Krippengruppe (U3) wird im Neubau untergebracht. Der breite Verbindungsflur wird als Garderobe und Materialschrank genutzt. Das Herz des bestehenden Gebäudes, die zentrale Halle, bleibt erhalten und zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Gruppen zur Verfügung gestellt. Im Westen, an die Halle angeschlossen, entsteht der neue Essbereich für bis zu 25 Kinder. Der nördliche ehemalige Büroraum wird zum Schlafraum umgenutzt. Die Küche der zukünftigen Ganztagsbetreuung sowie das Büro und der Personalraum werden im Neubau im Norden angeordnet.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	308 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	1.233 m²
Nettorauminhalt (NRF)	616 m²
Nutzfläche (NF)	172 m²
Verkehrs-Technikfläche (VF/TF)	39 m²

Das Verhältnis der Nutzfläche zur Verkehrsfläche beträgt 82% zu 18%.
Der Gebäudekomplex ist eingeschossig und wird komplett barrierefrei erschlossen. Es ist ein rollstuhlgerechtes WC geplant. Der Neubau wird in Stahlbeton-Fertigteilen massiv errichtet.
Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

4. Energiestandard

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 entspricht die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle des Neubaus dem Passivhausstandard.

Sämtliche von Kindern genutzte Räume werden mechanisch be- und entlüftet.
Darüber hinaus ermöglichen Fensteröffnungsflügel in ausreichender Anzahl und Größe eine natürliche Be- und Entlüftung der Nebenräume und gewähren eine gleichmäßige Luftqualität im gesamten Gebäude.

Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sind ausreichende Speichermassen (Massivbauweise) und ein wirksamer außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Auch im Bestandsgebäude werden schrittweise energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde 2018 bzw. 2019 saniert. Fenster und Türen, die im Zuge der Umbaumaßnahmen ausgetauscht werden müssen, werden dem Energiestandard der Stadt Ulm gerecht. Die Dämmung der Gebäudehülle ist nicht Bestandteil der Maßnahme und soll im nächsten Schritt, im Zuge der Erneuerung der Heizungsanlage, durchgeführt werden.

5. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Im Bestand hat sich auf Grund der aufwendigen Dachform das Aufbringen einer PV-Anlage als unwirtschaftlich dargestellt.

Der Neubau erhält eine vollflächige PV Anlage, die auf dem Flachdach aufgestellt wird. Für die Anlagen fallen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 65.000 €/netto an. Die Mittel werden zum Haushaltsplanentwurf 2024 separat angemeldet.

6. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss:	voraussichtlich Juli 2023
voraussichtlicher Baubeginn	voraussichtlich Oktober 2023
voraussichtliche Fertigstellung:	voraussichtlich September 2024

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Studio Fink und des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.01.2023 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 2.658.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.400.000 €
Ausstattung/Mobiliar	100.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.500.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	158.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.658.000 €

7.2. Risiken

Die allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

Trotz detaillierter Projektvorbereitung können wie bei jeder Sanierungsmaßnahme unvorhergesehene Befunde nicht ausgeschlossen werden. Auch die weitere Entwicklung der angespannten Marktlage kann nicht abgeschätzt werden.

So werden für die Risiken insgesamt (Bauherrenrisiko + Baupreisrisiko) zusätzliche Mittel in Höhe von rund 300.000 € voraussichtlich benötigt.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Ausbauoffensive 4 - Kita Mähringen bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 22.000.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Die Mittel in 2023 in Höhe von 1.000.000 € reichen für die Durchführung der Maßnahme in 2023 aus. Die restlichen Mittel werden entsprechend dem Bedarf in den Folgejahren veranschlagt, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats und der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

7.4. Zuschüsse

Zuletzt wurden die Kindertageseinrichtungen der Ausbauoffensive 2 nach dem "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung" bezuschusst.

Da das Förderprogramm überzeichnet ist, ist für die Kitaerweiterung in Mähringen mit keinem Zuschuss zu rechnen.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten (Massivbau) Ausstattung/Mobiliar	2.558.000 100.000	50 Jahre 15 Jahre	51.000 7.000
Summe Abschreibung				58.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	2.658.000 / 2	2,2 %	29.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				87.000
Wartungskosten				5.000
Stromkosten*				0
Reinigungskosten*				0
Summe Folgekosten/Jahr				**92.000**

* Strom- und Reinigungskosten fallen nicht an, da der Betreiber die Diakonie ist. Die Kosten werden später im Rahmen der Kita-Vereinbarungen mit der Stadt Ulm Abteilung Kita verrechnet.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (städtische Kindertageseinrichtungen (Kita) in Ulm) ab dem Haushaltsjahr 2024.