



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	06.06.2023		
Geschäftszeichen	SR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 221/23

**Betreff:** Kindertagesstätten - Ausbauoffensive 4  
- Evangelische Kindertagesstätte in Mähringen - Erweiterung  
- Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 31.05.2023 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 06.06.2023 (Anlage 2)  
Lageplan vom 17.01.2023 (Anlage 3)  
Pläne des Architekturbüros Studio Fink,  
Maßstab 1:50 vom 26.05.2023 (Anlage 4)

### Antrag:

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

1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Studio Fink und des Zentralen Gebäudemanagements vom 26.05.2023

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

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 2.500.000 € an. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 2.658.000 € an. Damit ergeben sich gegenüber dem Projektbeschluss (vgl. FBA 07.03.2023, GD 045/23) keine Änderungen an den Gesamtinvestitionsauszahlungen.

1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Studio Fink vom 30.05.2023.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KITA, MÄ, OB, RPA, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

- 1.3. den Plänen des Architekturbüros Studio Fink vom 26.05.2023.
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:50 des Architekturbüros Studio Fink vom 26.05.2023

zu genehmigen.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Ausbauoffensive 4 bei Projekt Nr. 7.35600019 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. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 13.500 € zur Verfügung gestellt.

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

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500019 (AO IV)			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.500.000 €	Ordentlicher Aufwand	63.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	158.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	58.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	29.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.658.000 €	Nettoressourcenbedarf	92.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2024	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städt. Kindertages- einrichtungen)	5.000 €
Verfügbar:	1.000.000 €		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b> PRC	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Kalk. Verzinsung, kalk. Abschreibung)	87.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.500.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\*vgl. Ziffer 6.4 der Sachdarstellung: Aktuell ist, nachdem das Förderprogramm überzeichnet ist, mit keinem Zuschuss zu rechnen.

## **1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 1.1. Beschlusslage

Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung am 07.03.2023, GD 045/23

Ortschaftsrat Mähringen 08.02.2023, Vorstellung der Planung

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

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

### 2.1. Auf Basis des Projektbeschlusses vom 07.03.2023 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, handelt es sich bei der Maßnahme um die Erweiterung eines zweigruppigen Kindergartens um eine Krippengruppe und der Änderung in einen Ganztagsbetrieb.

### 2.2. Gemäß dem Raumprogrammbeschluss ist der bestehende zweigruppige Kindergarten mit einer Nutzfläche von 283 m<sup>2</sup> um eine Nutzfläche von 229 m<sup>2</sup> 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, seit Anfang 2023 mit dem Projektbeschluss erfolgte die Genehmigungs- und Werkplanung durch das Architekturbüro Studio Fink aus Ulm.

Schlicht und selbstverständlich ergänzt die geplante Erweiterung den bestehenden Kindergarten und wird in Volumen und städtebaulicher Anordnung ein respektvoller Begleiter des bestehenden Altbaus von 1978. So skulptural der Bestandsbau ist, so zurückgenommen und puristisch zeigt sich der Anbau. Angedockt wird minimalinvasiv, so dass ein Nebeneinander von Alt- und Neubau entsteht, das übergeordnet und im Inneren miteinander verwoben ist. Der ursprüngliche Gedanke von einfachen Strukturen soll wiederbelebt werden und sowohl im Bestand, als auch im Neubau für geordnete und klare Räume sorgen. Mit großzügigen Öffnungen zum Garten hin und präzise gesetzten Fenstern zur Straßenseite, orientiert sich die Erweiterung hin zum Grünen. Der schlanke eingeschossige Baukörper überschiebt den Bestand im Süden, sodass der Garten gefasst wird und einen geschützten Raum zum Spielen und Verweilen bietet. Die Erfahrbarkeit der Umgebung und der Jahreszeiten bilden einen Grundbaustein der Entwurfsidee. Der kompakte Erweiterungsbau tritt in Beziehung jedoch nicht in Konkurrenz zum Altbau. Die Innenräume werden konzeptionell gegliedert. Die Erschließungssachse mit Garderobenflur mündet in der Mehrzweckhalle im Altbau mit neuem Essensbereich und wird farblich in Boden, Wand und Decke hervorgehoben. Die Aufenthaltsräume erhalten weiße helle Wände und Holz, sowohl im Boden als auch in der Akustikdecke, während die Sanitärbereiche der Kinder erneut mit Farbe versehen werden. Nicht bunt, sondern in räumlicher Gesamtheit farblich gestaltet, in Kombination mit Holzoberflächen und hellen Räumen.

Der Bestand wird in die neue Raumstruktur mit einbezogen. Ein neuer Essensbereich an die bestehende Halle angegliedert, das Kinder-WC grundsaniert und neugestaltet sowie ein Raum zum Schlafen für die Ganztageskinder integriert im bisherigen Leitungsbüro. In Achse zur Halle hin, erstreckt sich ein großzügiger Verbindungsflur mit Garderoben für die Ü3-Kinder und mit zentralem Gartenzugang. In dieser Flucht mündet wie selbstverständlich der neu angeordnete Gebäudezugang mit Windfang und direkt anschließenden Büro- und Personalräumen. Der neue U3- Bereich funktioniert eigenständig mit Wickel- und Schlafräum, sowie eigenen Garderoben und dem gartenzugeordneten Gruppenraum. Nebenräume wie Küche, Personal-WC und Wäsche wurden im Norden platziert, während nun der zweite Kleingruppenraum sich hin zum Garten öffnet. Klare Strukturen, gezielte Ausblicke und eine konsequente Ausrichtung der Kinderräume zum Garten hin, bilden das Gestaltungsprinzip.

Die tragende Bodenplatte wird unterseitig gedämmt. Halbfertigteile in Form von Thermowänden bilden die raumabschließenden Außenwände. Elementierung und Vorfertigung sind hier als Grundprinzip angewendet. Die Sichtbetonaußenhaut erhält bis zur auskragenden Attika eine bodengebundene Begrünung als zweite Fassadenebene. Auch die Decke wird als Halbfertigteil geschalt, während das Attikaelement mit Sichtbetonfertigteilen verkleidet wird.

Raumhohe Fensterelemente aus Holz trennen die einzelnen Segmente der Außenwände. Im Inneren, wo möglich, mit Leichtbauwänden, nur gebäudemittig eine zentrale verputzte Betontragwand.

Im Erweiterungsbau werden alle Räume außer Büro und Personal mechanisch be- und entlüftet mit Wärmerückgewinnung. Um die Gerätegrößen klein zu halten und keinen eigenen Technikraum für ein großes Lüftungsgerät zu benötigen, wird die Luftmenge auf zwei Geräte aufgeteilt. Die Fußbodenheizung im Neubau wird über eine Wärmepumpe betrieben. Der Bestand bleibt zunächst an der bestehenden Heizzentrale des Sportheims angeschlossen.

Der Neubau erhält eine Photovoltaikanlage mit aufgeständerten Modulen auf dem Flachdach. Die Einspeiseleistung wird ca. 20 kWp betragen.

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 Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

### **3. Energiestandard**

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, entspricht der Neubau dem "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 mit der Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle des Neubaus im 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.

#### **4. 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.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

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 40.000 €/netto an. Die Haushaltsmittel müssen dann im Rahmen des Vollzugs 2024 ggf. noch gesondert bereitgestellt und finanziert werden.

#### **5. Zeitlicher Ablauf**

Baubeginn	voraussichtlich Oktober 2023
Fertigstellung:	voraussichtlich September 2024

#### **6. Kosten und Finanzierung**

##### **6.1. Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Studio Fink und des Zentralen Gebäudemanagements vom 31.05.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 2.658.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.400.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.500.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>158.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.658.000 €

Damit ergeben sich gegenüber dem Projektbeschluss (vgl. FBA 07.03.2023, GD 045/23) keine Änderungen an den Gesamtinvestitionsauszahlungen.

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Kita 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.

6.3. 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, die dann je nach Bedarf zusätzlich bereitgestellt werden müssen.

6.4. 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.

6.5. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten 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	<u>2.658.000</u> 2	2,2 %	29.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>87.000</b>
<b>Wartungskosten</b>				<b>5.000</b>
<b>Stromkosten *</b>				-
<b>Reinigungskosten *</b>				-
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>92.000</b>

\* 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.

6.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 13.500 € zur Verfügung gestellt (1 % Bauwerkskosten, KG 300+400 aus dem Neubauanteil des Vorhabens).