

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.10.2011		
Geschäftszeichen	GM-bel-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 376/11

Betreff: Neubau Kindertagesstätte Lettenwald
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 10.10.2011
2. Baubeschreibung vom 10.10.2011
3. Bauzeichnungen des Büros D´Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach vom 10.10.2011 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau der Kindertagesstätte Lettenwald bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros D´Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach vom 10.10.2011
 - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements, vom 10.10.2011
 - 1.3. der Kostenberechnung des Büros D´Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach und des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.10.2011 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 2.835.000 €
Einrichtung von 135.000 €
wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung nach den Leistungsphasen 5 bis 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung) beauftragt.
3. Kostendeckung: Finanzhaushalt bei Vorhaben 7.36500104.

Michnick

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, C 3, FAM, OB, RPA, ZS/F, ZS/S	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500104			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	2.970.000 €	Ordentlicher Aufwand	109.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	39.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	55.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.970.000 €	Nettoressourcenbedarf	164.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf):	350.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar (inkl. HH-Reste):	350.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	164.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.620.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.350.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+270.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlusslage/Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales (Vorberaten durch den Jugendhilfeausschuss am 29.06.2010) genehmigte in seiner Sitzung am 07.07.2010 (GD 192/10) das Raumprogramm für einen Neubau einer Kindertagesstätte im Wohngebiet Lettenwald in Böfingen. Dem Raumbedarf für den Neubau mit 912 m² Gesamtfläche wurde zugestimmt. Der Kostenrahmen für die Kindertageseinrichtung-(5 Gruppen), Großtagespflege und multifunktionalen Räume wurde auf 2.700.000 € geschätzt. In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde am 28.09.2010 (GD 327/10) der Durchführung eines Gutachterverfahrens zugestimmt. Als

Ergebnis dieser Planungskonkurrenz ging das Architekturbüro D`Inka, Scheible, Hoffmann aus Fellbach als Sieger hervor.

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.03.2011 (GD117/11) wurden die Ergebnisse der Planungskonkurrenz zur Kenntnis genommen. Das Architekturbüro D`Inka, Scheible, Hoffmann aus Fellbach wurde mit der Planung beauftragt.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Auf der Basis des Raumprogramms und des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung wurde vom Büro D`Inka Scheible Hoffmann, Fellbach, die vorliegende Entwurfsplanung gefertigt.

- 3 Krippengruppen orientieren sich im Erdgeschoss nach Süden
- 2 Kindergartengruppen befinden sich im Obergeschoss, ebenfalls nach Süden orientiert.
- Die Großtagespflege befindet sich räumlich in der Nähe der Kindergartengruppen im Obergeschoss.

Die Funktionsbereiche der Großtagespflege und die multifunktionalen Räume im Obergeschoss sind direkt vom Windfang über die vertikalen Erschließungselemente Treppe und Aufzug separat zugänglich.

Die Vorgaben des genehmigten Raumprogramms werden eingehalten.

Gebäudedaten Entwurf:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.436 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	5.323 m ³
Nettogrundfläche	1.176 m ²
Nutzfläche	906 m ²
Verkehrs-/Funktionsfläche	270 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt demnach 70 % zu 30 %.

Die Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen und dem Nutzer einvernehmlich abgestimmt.

Die barrierefreie Erschließung nach § 39 LBO wird durch den Einbau eines Aufzugs erreicht. Beide Geschosse erhalten ein behindertengerecht ausgestattetes WC. Die vom vorbeugenden Brandschutz geforderten Auflagen wurden in die Entwurfspläne eingearbeitet, die übrigen Baurechtsanforderungen wurden beachtet.

Die Genehmigungsplanung wurde im Oktober 2011 eingereicht.

3.2. Konstruktion und Materialien

Mit einem Massivbau, Wärmedämmverbundsystem, Lüftungsanlage und 3-fach Verglasung wird der zertifizierte Passivhausstandard erreicht. Ansonsten gelten die Vorgaben der Baubeschreibung. (siehe Anlage 2).

3.3. Freiflächen

Die Außenanlagen der Kindertagesstätte sind nach Süden und Westen durch großzügige Spielbereiche mit Bäumen geprägt. Dort werden verschiedene Spielgelegenheiten wie Sand- und Matschbereiche, Spielgeräte usw. vorgeschlagen.

3.4. Energiestandard

Gemäß Beschluss des Gemeinderats zum Energiestandard Ulm für städtische Liegenschaften vom 18.06 2008 (GD 222/08) sind die städtischen Neubauten in zertifiziertem Passivhausstandard zu errichten. Sachliche Gründe für eine Ausnahme von dieser Vorgabe liegen bei dem Vorhaben nicht vor. Ergänzend werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die finanziellen Auswirkungen für den Passivhausstandard mit dem Standard nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) verglichen. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Betrachtungszeitraum	40 Jahre
Kapitalzins	4,5 %
Preissteigerung Energie	6 % p.a.
Preissteigerung sonstiges	3 % p.a.

	EnEV 2009	Passivhaus	Differenz	
Investitionskosten¹⁾	2.456.760	2.598.367	141.607	5,8 %
Kapitalkosten/Jahr	133.508	141.203	7.695	5,8 %
mittl. Betriebskosten/Jahr ²⁾	46.817	30.445	- 16.372	- 35,0 %
mittl. jährliche Kosten	180.325	171.648	- 8.677	- 4,8 %
Amortisationszeit	12 Jahre			

¹⁾ Die Investitionskosten für die Erschließung, Außenanlagen und Einrichtung sind nicht enthalten.

²⁾ In den Betriebskosten sind enthalten: Heizkosten, Kosten für Hilfsstrom, Kosten für Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen

Die Verwaltung empfiehlt den Neubau der Kindertagesstätte als zertifiziertes Passivhaus auszuführen.

3.5. Zeitlicher Ablauf

Einreichung Bauantrag	Oktober 2011
Vorberatung Bauentscheid im FBA StBU	März 2012
Bauentscheid im Gemeinderat	März 2012
voraussichtlicher Baubeginn	Juni 2012
voraussichtliche Fertigstellung	September 2013

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für das Projekt werden entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung vom 10.10.2011 (s. Anlage 1) **Herstellungskosten in Höhe von 2.970.000 €** ermittelt. Beim Beschluss zum Raumprogramm wurde ein vorläufiger Kostenrahmen von 2.700.000 € ermittelt. Die wesentlichen Gründe für die Kostenmehrung sind:

- Die **konjunkturellen** Veränderungen führten zu einer deutlichen Erhöhung des Baupreisindex seit Februar 2010. Die Erhöhung beträgt **ca. 129.000 €**.
- Aufgrund der "inneren" Erschließung der Kindertagesstätte um einen zentralen Lichthof ergibt sich ein um ca. 45 m² höherer Anteil an Verkehrsflächen. Der Anteil der erhöhten Verkehrsfläche gemessen an einer angenommenen Zweibundanlage ergibt Mehrkosten von **ca. 102.500 €**.
- Infolge intensiver Vorgespräche mit dem **vorbeugenden Brandschutz**, wird im Obergeschoss eine bauliche Abtrennung von Rauchabschnitten in Form einer brandsicheren Glaswand entlang des Lichthofes gefordert. Die Kosten dieser **Glaswand** beziffern sich mit **ca. 20.000 €**. Zur Arrondierung der Grundstücksfläche der Kindertagesstätte wurde ein Flurstückszwickel an der südwestlichen Grundstücksseite dem Flurstück der Kindertagesstätte zugeschlagen.
- Für die Zufahrt und das Anlegen dieser **zusätzlichen Grundstücksfläche** errechnen sich Mehrkosten von ca. 18.500 €.

Die ermittelten Baukosten für den Projektbeschluss beziehen sich auf den Baupreisindex vom August 2011.

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

Kostenkennwerte:

Baukosten:

- nach Bruttogeschossfläche 2.526 €/m²
- nach umbauten Raum 558 €/m³

Die Kostenkennwerte der Kostenberechnung basieren auf Vergleichswerten des Architekturbüros D'Inka, Scheible, Hoffmann für Kindergartenprojekte, die im Zeitraum zwischen 2009 und 2011 im Büro D'Inka, Scheible, Hoffmann fertiggestellt und abgerechnet wurden.

4.2. Finanzierung

Für den Neubau der Kindertagesstätte sind derzeit Gesamtkosten in Höhe von 2.700.000 € im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.365000104 veranschlagt.

Durch die Mehrkosten von 270.000 € entsteht zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Über Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung und der mittelfristigen Finanzplanung zu entscheiden.

Gesamtkosten	Bis 2011	2012	2013	2014	
bisher	2.700.000	350.000	1.800.000	550.000	0
neu	2.970.000	350.000	1.000.000	1.450.000	170.000
+/-	+270.000	-	-800.000	+900.000	+170.000

Am 07.04.2011 wurde ein Antrag auf Gewährung eines Landeszuschuss aus dem Investitionsprogramm für die Kleinkinderbetreuung gestellt. Es wird ein Zuschuss in Höhe von ca. 300.000 € erwartet.

4.3. Folgekosten

In der Tabelle sind die **gebäudewirtschaftlichen Folgekosten** für das Bauvorhaben dargestellt:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.238.500	80 Jahre	28.000
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	431.500	40 Jahre	11.000
Summe Abschreibung				39.000
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>2.670.000</u> 2	4,15 %	55.000
Summe Kalkulatorische Kosten				94.000
Energiekosten / Jahr				9.000
Instandhaltung / Jahr				32.000
Reinigungskosten / Jahr				29.000
Summe Folgekosten				164.000

Sie werden als Gebäudenebenkosten den Nutzern verrechnet.

5. Weiteres Verfahren

Vorbehaltlich der Genehmigung des Entwurfs wird die Ausführungsplanung an die Architekten D'Inka Scheible Hoffmann, Fellbach, sowie die Beteiligten Fachplaner zur Vorbereitung des Bauentscheides vergeben.