



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	09.11.2011		
Geschäftszeichen	GM-bel-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 421/11

Betreff: Neubau Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

- Anlagen:**
1. Kostenberechnung vom 30.11.2011
 2. Baubeschreibung vom 30.11.2011
 3. Bauzeichnungen des Büros Aschoff Architekten, Ulm, vom 30.11.2011 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.
 4. Übersichtsplan

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau der Kindertagesstätte/Bildungshaus bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros Aschoff Architekten, Ulm vom 30.11.2011
 - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.11.2011
 - 1.3. der Kostenberechnung des Büros Aschoff Architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.11.2011 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 3.050.000 €
Einrichtung von 150.000 €
wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung nach den Leistungsphasen 5 und 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung) beauftragt.

Michnick

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

3. Deckung der Mehrausgaben entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Finanzhaushalts Projekt-Nr. 7.36500103.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500103 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	598.000 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	3.200.000 €	Ordentlicher Aufwand	111.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	39.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	54.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.602.000 €	Nettoressourcenbedarf	165.000 €
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 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	165.000 €
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.850.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.700.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+150.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. **Beschlusslage/Anträge des Gemeinderates**

- 2.1. Beschlüsse

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 (GD 193/10) das Raumprogramm für einen Neubau einer Kindertagesstätte mit Bildungshaus am Eselsberg genehmigt. Dem Raumbedarf für den Neubau der Kindertageseinrichtung und des Bildungshauses mit 972 m² Gesamtfläche wurde zugestimmt. Als Herstellungskosten wurde ein vorläufiger Kostenrahmen von 2,9 Mio. € ermittelt.

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 Büro Aschoff Architekten aus Ulm als Sieger hervor.

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 05.04.2011 (GD116/11) wurde die Arbeit des Büros Aschoff als Planungsgrundlage für Neubau genehmigt.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

- 3.1. Auf der Basis des Raumprogramms und des Ergebnisses der Planungskonkurrenz wurde vom Büro Aschoff Architekten, Ulm die vorliegende Entwurfsplanung gefertigt.

Das Entwurfskonzept gliedert sich wie folgt:

- 3 Krippengruppen orientieren sich im Gartengeschoss nach Westen zum Kindergartenfreibereich.
- Die Großtagespflege richtet sich nach Süden aus und befindet sich räumlich in der Nähe der Kinderkrippe im Gartengeschoss.
- 2 Kindergartengruppen sind im Erdgeschoss untergebracht. Aus östlicher Richtung, vom Ruländer Weg, wird die Kindertagesstätte auf der Erdgeschosebene fussläufig erschlossen.
- Das Bildungshaus befindet sich mit den beiden Projekträumen und dem Raum für die Kernzeitbetreuung im Obergeschoss. Auf diesem Geschoss sind außerdem der Bewegungs- und Kreativraum sowie ein Raum für das Personal und das Büro für die Kindertagesstätte untergebracht. Ohne den Krippen- und Kindergartenbereich zu tangieren, ist der Funktionsbereich des Bildungshauses direkt vom Windfang über die vertikalen Erschließungselemente Treppe und Aufzug separat zugänglich.

Die Vorgaben des genehmigten Raumprogramms werden um ca. 27m² überschritten, weil gegenüber dem genehmigten Raumprogramm zusätzliche WCs dazugekommen sind.

Gebäudedaten Entwurf:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.579 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	5.563 m ³
Nettogrundfläche	1.176 m ²
Nutzfläche abzgl. Außengeräteraum	979 m ²
Verkehrs-/Funktionsfläche	307 m ²

Soll-/Ist-Vergleich des Flächenbedarfes:

	soll	ist
5-gruppige Kita o. Geräteraum	662 m ²	674,30 m ²
Großtagespflegestelle	115 m ²	112,01 m ²
Bildungshaus	160 m ²	177,58 m ²
Beratungsbüro	15 m ²	15,19 m ²
Gesamtfläche	952 m ²	979,08 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 76 % zu 24 %.

Die Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen, dem Rektor der Adalbert-Stifter-Schule und der städtischen Abteilung Kita einvernehmlich abgestimmt.

Die barrierefreie Erschließung nach § 39 LBO wird durch den Einbau eines Aufzugs erreicht. Im Erdgeschoss befindet sich ein behindertengerecht ausgestattetes WC. Die vom vorbeugenden Brandschutz geforderten Auflagen wurden in die Entwurfspläne eingearbeitet, die übrigen Baurechtsanforderungen wurden beachtet. Die Baugenehmigung wurde beantragt.

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 und des Bildungshauses sind auf dem Grundstück nach Westen orientiert und schaffen die gewünschte Verbindung zwischen Bildungshaus und der Grundschule. Das von Norden nach Süden fallende Gelände ergibt Spielbereiche und Sitzgelegenheiten am Hang.

Die Erschließung und der behindertengerechte Zugang der Kindertagesstätte und des Bildungshauses erfolgt aus nördlicher Richtung.

Der Ausgang der Kita mündet in einen Vorplatz. Dieser Platz ist von Straßenverkehr durch einen Grünstreifen entlang des Ruländerweges getrennt. Die Grünzone vermeidet, dass Kinder, die vom Ausgang der Kita kommen, nicht direkt in den Straßenraum der Kreuzung laufen. Die Anlieferung und Abholung der Kinder erfolgt über einen Stichweg auf dem Grundstück zu den PKW-Stellplätzen entlang des Weinbergweges. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem städtischen Gesamtgrundstück der Schule und der Kindertagesstätte untergebracht.

3.4. Energiestandard

Gemäß Beschluss des Gemeinderats zum Energiestandard Ulm für städtische Liegenschaften vom 18.06 2008 (GD 222/08) sind Neubauten in zertifiziertem Passivhausstandard zu errichten. Sachliche Gründe für eine Ausnahme von dieser Vorgabe liegen 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	3 % p.a.

	EnEV 2009	Passivhaus	Differenz	
Investitionskosten	3.000.000 €	3.200.000 €	200.000 €	6,7%
Kapitalkosten/Jahr	163.030 €/a	173.990 €/a	10.960 €/a	6,7%
mittl. Betriebskosten/Jahr ¹	62.220 €/a	45.820 €/a	-16.410 €/a	-26,4%
mittl. jährliche	225.250 €/a	219.800 €/a	-5.450 €/a	-2,4%

Kosten				
Amortisation		18 Jahre		

¹⁾In den Betriebskosten sind enthalten: Heizkosten, Kosten für Hilfsstrom, Kosten für Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen.

3.5. Zeitlicher Ablauf

Einreichung Bauantrag	November 2011
Baubeschluss im Gemeinderat	Mai 2012
voraussichtlicher Baubeginn	Juli 2012
voraussichtliche Fertigstellung	Oktober 2013

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für das Projekt werden entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung vom 30.11.2011 (s. Anlage 1) Herstellungskosten in Höhe von 3.200.000 € errechnet. Das sind gegenüber dem vorläufigen Kostenrahmen von 2.900.000 € Mehrkosten von 300.000 €. Die wesentlichen Gründe für die Kostenmehrung sind:

Die konjunkturellen Veränderungen führten zu einer deutlichen Erhöhung des Baupreisindexes seit Februar 2010.

Die Erhöhung beträgt **ca. 150.000 €.**

Bei Besprechungen mit den Nutzern wurde festgestellt, dass nicht genügend WC's und Nassräume für die jeweiligen Altersgruppen wie Krippen- und Kindergartenkinder, Schüler und Erwachsene gemessen am Raumprogramm auf den Stockwerken vorhanden sind. In die aktuelle Planung mussten zusätzliche WC's und Nassräume aufgenommen werden. Durch die zusätzlichen Nassräume ergibt sich eine Erhöhung von

ca. 40.000 €.

Infolge intensiver Vorgespräche mit dem vorbeugenden Brandschutz, wird im Erdgeschoss eine bauliche Abtrennung von Rauchabschnitten in Form einer brandsicheren Glaswand und an den Fassadenaußenseiten 2 Fluchttreppen gefordert. Die Kosten dieser Glaswand und der Fluchttreppen beziffern sich mit

ca. 25.000 €.

Ursprünglich wurden Zusatzkosten für die Hangsituation von 100.000 € angenommen. Durch zusätzliche Verbaumaßnahmen im Bereich von vorhandenen unterirdischen Technikbauwerken wie FUG-Übergabestation und einem Notbrunnen auf dem Grundstück wurden Mehrkosten in Höhe von

ca. 35.000 €

errechnet.

Durch das Verlegen einer Versorgungsleitung auf dem Baufeld entstehen Kosten in Höhe von

ca. 10.000 €

Infolge der Form des Gebäudes und der Hangsituation ergeben sich zusätzliche Kosten zum bereits angenommenen Mehraufwand für den zertifizierten Passivhausstandard von

ca. 50.000 €

Summe: 300.000 €

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:	3.200.000 €
• nach Bruttogeschossfläche	2.538 €/m ²
• nach umbautem Raum	575 €/m ³

Die Kostenkennwerte der Kostenberechnung basieren auf Vergleichswerten des Büros Aschoff Architekten für Kindergartenprojekte, die im Zeitraum zwischen 2009 und 2011 im Büro Aschoff fertiggestellt und abgerechnet wurden.

4.2 Finanzierung

Für das Projekt besteht nach den og. ermittelten Kosten ein **Auszahlungsbedarf von 3.200.000 €**. Hierfür sind bisher Zuschüsse des Landes aus dem Investitionsprogramm für die Kleinkinderbetreuung und die Großtagespflegestelle in Höhe von 378.000 € bewilligt. Ein weiterer Landeszuschuss zur Förderung von Ganztageschule ist beantragt. Hier wird mit einem Zuschussbetrag von 220.000 € gerechnet. Somit werden derzeit **Landeszuschüsse** von insgesamt **598.000 €** erwartet.

In der Finanzplanung 2010 - 2014 für das Vorhaben bisher bei dem Projekt-Nr. 7.36500103 Einzahlungen aus Investitionszuweisungen von 450.000 € und Auszahlungen von 2.900.000 € - somit ein der Nettofinanzbedarf aus städtischen Mitteln von 2.450.000 € veranschlagt. Im Entwurf für die Finanzplanung 2011 - 2015 sind im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Haushaltsvorbereitung bekannten Mehrkosten die Auszahlungen auf 3.050.000 € erhöht worden. Der veranschlagte Finanzbedarf ist für die bisher angefallenen und künftigen Auszahlungen in 2011 und 2012 ausreichend. Für die Folgejahre 2013 bis 2014 ist ggf. der Finanzrahmen wie folgt fortzuschreiben:

	Gesamt	Bis 2011	2012	2013 ff
<u>Entwurf 2011-2015</u>				
Einzahlungen	450.000		450.000	
Auszahlungen	-3.050.000	-350.000	-2.000.000	-700.000
Saldo	-2.600.000	-350.000	-1.550.000	-700.000
<u>Neu</u>				
Einzahlungen	598.000		450.000	148.000
Auszahlungen	3.200.000	-350.000	-2.000.000	-850.000
Saldo	-2.602.000	-350.000	-1.550.000	702.000
Änderung	-2.000	0	0	-2.000
Finanzierungssaldo				

4.3. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung (netto - nach Abzug Zuschüsse)	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.079.000	80 Jahre	26.000
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	523.000	40 Jahre	13.000
Summe Abschreibung				39.000
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten (netto - nach Abzug Zuschüsse)	<u>2.602.000</u> 2	4,15 %	54.000
Summe Kalkulatorische Kosten				93.000
Energiekosten / Jahr				9.000
Instandhaltung / Jahr				38.000
Reinigungskosten / Jahr				25.000
Summe Folgekosten				165.000

Die Folgekosten als Gebäudenebenkosten werden den Nutzern verrechnet.

5. Weiteres Verfahren

Vorbehaltlich der Genehmigung des Entwurfs wird die Ausführungsplanung und Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen an das Büro Aschoff, Ulm, sowie die beteiligten Fachplaner zur Vorbereitung des Baubeschlusses vergeben.