



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.11.2012		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sowie Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 445/12

Betreff: Ausbau weiterer Kindertageseinrichtungen (U3-Ausbauoffensive) durch Anmietung von Flächen und deren bedarfsgerechter Umbau im
a) Gebäude Friedenstraße 39 (Elisa Seniorenstift)
- Projektbeschluss
b) Gebäude Ulmergasse 15 (ehemals Regionales Ausbildungszentrum)
- Projektbeschluss

Anlagen:

1. Kostenzusammenstellung Gebäude Friedenstraße 39 und Gebäude Ulmergasse 15

Zu a) Gebäude Friedenstraße 39

1. a) Kostenberechnung vom 20.11.2012
2. Lageplan
3. Bauzeichnung der Architekten Bader + Braun, Ulm vom Oktober 2012 im Maßstab 1 : 100
wird im Sitzungssaal gezeigt.

Zu b) Gebäude Ulmergasse 15

1. b) Kostenberechnung vom 20.11.2012
2. Lageplan
3. Bauzeichnungen der Architekten Hullak-Rannow Architekten, Ulm vom 22.11.2012 im Maßstab 1 : 100
werden im Sitzungssaal gezeigt.

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

Antrag:

Zu a) Gebäude Friedenstraße 39

1. Der Anmietung der Flächen im Gartengeschoss wird zugestimmt.
2. Die Entwurfsplanung für den Aus- und Umbau entsprechend
 - 2.1 der Bauzeichnung im Maßstab 1 : 100 der Architekten Bader + Braun, freie Architekten, Ulm vom Oktober 2012
 - 2.2 der Kostenberechnung der Bader + Braun, freie Architekten, Ulm und dem Zentralen Gebäudemanagement vom 20.11.2012 mit Kosten für

Ausbau von	1.005.000 €
Einrichtung von	95.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>79.000 €</u>
somit insgesamt von	1.179.000 €

wird genehmigt.
3. Die Ausführungsplanung auf Grundlage dieser Entwurfsplanung wird beauftragt.
4. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.36500109.
5. Die geschätzten jährliche Folgekosten in Höhe von 136.200 € werden zur Kenntnis genommen.

zu b) Gebäude Ulmergasse 15

1. Der Anmietung der Flächen im Gebäude Ulmergasse 15 wird zugestimmt.
2. Die Entwurfsplanung für den Aus- und Umbau entsprechend
 - 2.1 der Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 der Architekten-Hullak Rannow Architekten, Ulm vom 22.11.2012
 - 2.2 der Kostenberechnung der Architekten Hullak-Rannow Architekten, Ulm und dem Zentralen Gebäudemanagement vom 20.11.2012 mit Kosten für

Ausbau von	1.285.000 €
Einrichtung von	115.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>97.000 €</u>
somit insgesamt von	1.497.000 €

wird genehmigt.
3. Die Ausführungsplanung auf Grundlage dieser Entwurfsplanung wird beauftragt.
4. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr.7.36500109.
5. Die geschätzten jährliche Folgekosten in Höhe von 208.700 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

1.1 zu a) Gebäude Friedenstraße 39

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500109 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	175.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	1.100.000 €	Ordentlicher Aufwand	117.800 €
Aktiviertete Eigenleistungen	79.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	47.800 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	18.400 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.004.000 €	Nettoressourcenbedarf	136.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG*			

1.2 zu b) Gebäude Ulmergasse 15

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500109 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	140.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	1.400.000 €	Ordentlicher Aufwand	183.700 €
Aktiviertete Eigenleistungen	97.000€	<i>davon Abschreibungen</i>	64.700 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	25.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.357.000 €	Nettoressourcenbedarf	208.700 €
MITTELBEREITSTELLUNG*			

*Nach heutigem Kenntnisstand muss für die Ausbauoffensive mit einem Gesamtfinanzierungsbedarf von 12.803.000 € gerechnet werden (ohne Erwerbskosten Grundstücke und eventuelle Ersatzbauten Böfinger Weg 11 und Harthäuser Straße 36 sowie Aktiviertete Eigenleistungen). Vergleiche im Einzelnen GD 445/12, 446/12 und 481/12. Darstellung der Mittelbereitstellung erfolgt bei GD 481/12.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 (GD 201/12) der Ausbauoffensive U3 und dem dargestellten Raumprogramm zugestimmt und die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Raumprogramms und der einschlägigen Vorgaben insbesondere des KVJS wegen der Anmietung von Räumen und den erforderlichen Investitionen mit den Eigentümern in Verhandlung zu treten und die dafür erforderlichen Planungen zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Damit sollen in Verbindung mit den Neubauten und Erweiterungen von vorhandenen Einrichtungen (siehe GD 446/12) die Zahl der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren ab August 2013 wesentlich erhöht werden um dem dann geltenden Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze im U3-Bereich gerecht zu werden.

Über eine trägerübergreifende Standortsuche konnten die Objekte Friedensstraße 39 und Ulmergasse 15 als gut geeignet ermittelt werden.

a) Gebäude Friedenstraße 39

Im Seniorenstift Elisa werden große Flächen im Gartengeschoss nicht genutzt und sind deshalb der Stadt Ulm zur Anmietung angeboten worden. Diese Flächen eignen sich bestens für die Einrichtung einer mehrgruppigen Sozialraumkita in städtischer Trägerschaft für den Sozialraum Mitte/Ost. In der "Sozialraumkita" soll zum einen eine dezentrale Anlaufstelle für Betreuungsfragen innerhalb des Sozialraums als auch die Möglichkeit für besonders flexible Betreuungsangebote für alle Kinder bis zum Schuleintritt geschaffen werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht 2 Gruppen für die U3-Betreuung (1 Gruppe entspricht 10 Betreuungsplätzen), eine altersgemischte Gruppe (fünf U3 und zehn Ü3-Betreuungsplätze) sowie 2 Ü3-Gruppen (1 Gruppe entspricht 20 Betreuungsplätzen bei Ganztagesbetreuung), ein notwendiger Mehrzweckraum, Garderoben, Sanitärbereiche, Personalflächen, 1 Küchenbereich mit anschließendem Essbereich sowie zusätzliche Spielflächen/-zonen vor.

Die Planung ist mit KITA, KIBU und dem KVJS abgestimmt. Der Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung wird vorbereitet.

b) Gebäude Ulmergasse 15

An der Ecke Walfischgasse/Ulmergasse steht das gesamte Gebäude des früheren Regionalen Ausbildungszentrums (RAZ) zur Vermietung. Der katholische Träger würde hier zusätzliche Gruppen gemeinsam mit seiner direkt benachbarten Einrichtung Wengengasse 10 betreiben. Dieses Gebäude ist bestens geeignet, in der unmittelbaren Innenstadt den seit Jahren bestehenden Versorgungsengpass etwas zu lindern.

Ergänzend kann im zweiten OG die auf mehrere Standorte verteilte neue Abteilung Kinderbetreuung Ulm (KIBU) an einem geeigneten Ort zusammengeführt werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht für das gesamte Gebäude folgende Nutzung vor.

- Erdgeschoss:
1 Ü3-Gruppe, Kita Leitung/-verwaltung, Beh.-/Besucher-WC
- 1. Obergeschoss:
2 U3-Gruppen, Mehrzweckraum
- 2. Obergeschoss:
Büroflächen für KIBU

- Dachgeschoss:
Wohnnutzung (die bereits bestehende Wohnnutzung wird im Wesentlichen beibehalten). Aufgrund des Fehlens eines zweiten Fluchtweges einer Kleinwohnung, die nur zum Innenhof orientiert ist und die durch die Überfahrt des neu installierten Aufzuges wesentlich beeinträchtigt würde, wird diese zu Archivflächen für KIBU umgewandelt. Gegebenenfalls wird eine Teilfläche der anschließenden Wohnung zugeschlagen.
- Untergeschoss:
Technikflächen, Lagerflächen, Mehrzweck-/Ruheraum Ü3, weitere Nebenraumflächen

Um den zweiten Fluchtweg aus dem 1. Obergeschoss sicher zu stellen, wird eine außenliegende Fluchttreppe in den Innenhof gestellt. Diese Treppe dient gleichzeitig der Erschließung des Freibereichs für die U3-Gruppen. Die vorhandenen Stellplätze im Innenhof werden bis auf 3 baurechtlich notwendige Plätze zurückgebaut und in den Spielbereich für die U3/Ü3-Gruppen umgewandelt.

Die Planung ist mit KITA, KIBU und dem KVJS abgestimmt. Der Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung wird vorbereitet.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Gebäude Friedenstraße 39

a) Kosten (Herstellungs-/Baukosten)

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Bader + Braun und des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.11.2012 wurden für das Vorhaben folgende Kosten ermittelt:

Ausbau	1.005.000 €
Einrichtung	95.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>79.000 €</u>
Gesamtkosten	1.179.000 €

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

b) Laufende Kosten-Miete

Vermieter ist eine Eigentümergemeinschaft. Die Mietfläche beträgt ca. 970 m². Die Stadt hat folgendes Angebot an den Vermieter gemacht:

- Kaltmiete 3€/m²/Monat inkl. MwSt, ergibt eine Jahresmiete von 35.000 €, Nebenkosten ca. 35.000 €/Jahr
- Wertsicherung durch Indizierung der Miete auf Basis Lebenshaltungsindex, jedoch nicht automatisch sondern nach Vereinbarung
- Mietzeit 20 Jahre mit Option der Verlängerung
- Mietverhältnis beginnt im September 2013

c) Finanzierung

– Förderung

Der Förderantrag für die 25 U3-Plätze wird in Kürze gestellt. Über die Höhe einer Förderung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Im günstigsten Fall ist von einer Förderhöhe von max. 175.000 € auszugehen.

- Haushalts-/Finanzplanung
Die finanziellen Auswirkungen und die Mittelbereitstellung sind in der GD 481/12 dargestellt.

d) Folgekosten

Durch das neue Vorhaben entstehen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung netto abzgl. Zuschüsse	Baukosten	830.000 €	20 Jahre	41.500 €
	Möblierung	95.000 €	15 Jahre	6.300 €
Summe Abschreibung				47.800 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>925.000</u>	3,97%	18.400 €
	Netto abzgl. Zuschüsse	2		
Summe Kalkulatorische Kosten				66.200 €
Energie-/Reinigungskosten/Jahr				35.000 €
Mietkosten/Jahr				35.000 €
Personalkosten/Jahr	Die Finanzbedarfe für den Betrieb werden im Rahmen des jährl. Kita Berichts dargestellt.			0
Summe Folgekosten/Jahr				136.200 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

3.2. Gebäude Ulmergasse 15

a) Kosten (Herstellungs-/Baukosten)

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Hullak Rannow und des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.11.2012 wurden für das Vorhaben folgende Kosten ermittelt:

Ausbau	1.285.000 €
davon für Kita: 925 T€	
davon für KiBU/DG: 360 T€	
Einrichtung	115.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtkosten	1.497.000 €

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

b) Laufende Kosten - Miete

Vermieter ist die Stiftung Liebenau. Die Mietfläche beträgt ca. 973 m². Die Stadt hat folgendes Angebot an den Vermieter gemacht:

- Kaltmiete 7€/m²/Monat inkl. Mwst, ergibt eine Jahresmiete von 84.000 €, Nebenkosten ca. 35.000 €/Jahr
- Wertsicherung durch Indizierung der Miete auf Basis Lebenshaltungsindex

- Mietzeit mit 20 Jahre mit Option der Verlängerung
- Übernahme ab Januar 2013
- Mietbeginn September 2013
- Unterhalt für Dach und Fach liegt beim Vermieter

c) Finanzierung

- Förderung
Der Förderantrag für die 20 U3-Plätze wird in Kürze gestellt. Über die Höhe einer Förderung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Im günstigsten Fall ist von einer Förderhöhe von max. 140.000 € auszugehen.
- Haushalts-/Finanzplanung
Die finanziellen Auswirkungen und die Mittelbereitstellung sind in der GD 481/12 dargestellt.

d) Folgekosten

Durch das neue Vorhaben entstehen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>netto</u> abzgl. Zuschüsse	Baukosten	1.145.000 €	20 Jahre	57.000 €
	Möblierung	115.000 €	15 Jahre	7.700 €
Summe Abschreibung				64.700 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>1.260.000</u>	3,97%	25.000 €
	Netto abzgl. Zuschüsse	2		
Summe Kalkulatorische Kosten				89.700 €
Energie-/Reinigungskosten/Jahr				35.000 €
Mietkosten/Jahr				84.000 €
Personalkosten/Jahr	Die Finanzbedarfe für den Betrieb werden im Rahmen des jährl. Kita Berichts dargestellt.			0
Summe Folgekosten/Jahr				208.700 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

zu a) Gebäude Friedenstraße 39 und b) Ulmergasse 15

4. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss	März 2013 (entfällt ggf., siehe Antrag)
Baubeginn voraussichtlich	Sommer 2013
Fertigstellung voraussichtlich	Ende 2013/Anfang 2014

5. Ulmer Energiestandard

Sowohl für das Gebäude Friedenstraße 39 als auch für die Ulmergasse 15 werden keine wesentlichen Änderungen/Sanierungen an der Fassade bzw. an der Haustechnik vorgenommen, so dass hier der Ulmer Energiestandard nicht zum Tragen kommt.

6. Risiken

- Anmietung
Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Beschlussvorlage sind die Verhandlungen zur Anmietung beider Objekte noch nicht abgeschlossen. Es ist unwahrscheinlich, dass die Verhandlungen noch scheitern, jedoch erst mit Unterschrift auf den Mietverträgen kann mit den Umbaumaßnahmen begonnen werden.
- Nachbareinwände bei Ulmergasse 15 gegen Nutzung als KITA.
Nachbareinwändungen haben zwar keine aufschiebende Wirkung auf die Genehmigung, die Verwaltung wird aber dennoch mit Einwänden dazu Gespräche führen, deren Dauer ggf. zu einer zeitlichen Verzögerung führen könnte.
- Unvorhersehbare Umbaurisiken