



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	04.11.2021		
Geschäftszeichen	GM-fk-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.12.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 450/21

Betreff: Kindertagesstätte Dreifaltigkeitshof
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte -

Anlagen: Kostenberechnung vom 03.11.2021 (Anlage 1)
Grundriss des Architekturbüros ARP (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Gesamtinvestitionskosten i.H. von rd. 643.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Dreifaltigkeitshof zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	496.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	596.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>47.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	643.000 €

3. Die Verwaltung hat für den Haushaltsplanentwurf 2022 im Rahmen der Kita-Offensive II Projekt Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 1.250.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) für verschiedene Vorhaben angemeldet, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 41.600 € werden zur Kenntnis genommen.

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

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: 3650-660 (Kinderbetreuung Ulm) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500012 Kita- Offensive II			
Einzahlungen ¹	360.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	596.000 €	Ordentlicher Aufwand	33.900 €
Aktivierte Eigenleistungen	47.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	33.900 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	7.700 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	283.0000 €	Nettoressourcenbedarf	41.600 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		<u>2023</u>	
Auszahlungen (Bedarf) ² :	493.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-660 (Kinderbetreuung Ulm)	33.900 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	493.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	- €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt 7	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	7.700 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1 Eingang bei der ev. Heimstiftung. Der Betrag wird gegenüber der Stadt bei der Miete angerechnet, vgl. Ziffer 5 und 6.3 der Sachdarstellung.

2 Ein Betrag von 103.000€ für die vom Landesamt für Denkmalpflege veranlassten archäologischen Grabungen

wurde bereits vorab an die Ev. Heimstiftung ausbezahlt. Dieser ist daher vom Betrag von 596.000€ in Abzug zu bringen.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

- 2.1. Beschlusslage
Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales, (GD 240/17),
Niederschrift § 212

Gemeinderat, (GD 316/17), Niederschrift § 81

- 2.2. Anträge
Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Im Rahmen des Berichts Vorschulische Kinderbetreuung (GD 054/17) wurden die zu erwartenden Engpässe in der Kinderbetreuung ab dem Kitajahr 2017/18 ausgeführt. Ergänzend wurde am 05.07.2017 im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales (GD 240/17) dem Raumprogramm von vier Objekten, darunter dem Neubau einer 3-gruppigen Kita am Dreifaltigkeitshof, zugestimmt.

Die Gebäude werden allesamt von Investoren verwirklicht und nach Fertigstellung der Stadt Ulm zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Bauherr bei der Kindertageseinrichtung Dreifaltigkeitshof ist die Evangelische Heimstiftung GmbH.

- 3.1. Ausgangslage

Die Evangelische Heimstiftung GmbH betreibt im Bereich des Dreifaltigkeitshofs in Ulm eine Pflegeeinrichtung mit ca. 134 Pflegeplätzen. Der Gebäudekomplex ist in zwei Baukörper gegliedert, ein halbrunder Gebäudeteil im Osten sowie ein U-förmiger Gebäudeteil im Westen. Der westliche Teilbereich soll aufgrund eines Sanierungsrückstands durch einen Neubau ersetzt werden. Es ist vorgesehen, diesen Gebäudeteil zurückzubauen und durch einen Neubau mit Pflegeplätzen, betreuten Seniorenwohnungen und einer dreigruppigen Kindertagesstätte zu ersetzen. Der Neubau wird direkt an den östlich verbleibenden Gebäudeteil angebunden.

- 3.2. Gebäudebeschreibung

Zur Neugestaltung des Gebäudes wurde eine Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Hierbei wurde der Entwurf des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) für die Weiterbearbeitung prämiert und auf dessen Grundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Neubaukonzeption sieht einen L-förmigen Grundkörper vor, der an den bestehenden östlichen Gebäudeteil des Dreifaltigkeitshofs anschließt und das Gesamtkonzept vervollständigt.

Vom Bereich des Benderhofs aus erfolgt die gemeinsame Erschließung für die Kita, die Seniorenwohnungen und die Tagespflege. Der Außenspielbereich für die Kinderkrippe ist im Bereich des Innenhofs vorgesehen. Für die größeren Kinder (Kindergarten) ist die Mitbenutzung der Außenspielfläche des westlich auf dem Flurstück Nr. 6/1 bestehenden Kindergartens angedacht.

Vom Zugangsbereich aus gelangt man in das Gartengeschoss, in dem der Gruppenbereich U₃ sowie Personal- und Nebenräume untergebracht sind. Über eine großzügige Freitreppe erreicht man das Erdgeschoss mit den beiden Gruppenräumen Ü₃ sowie dem Küchenbereich.

4. Zeitlicher Ablauf

Baubeginn	August	2019
voraussichtliche Fertigstellung:	August	2022

5. Mietvertrag und weitere Kosten

Der Mietvertrag zwischen der Evangelischen Heimstiftung GmbH und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit von ca. 730 m² für einen Mietzins in Höhe von 11,90 €/m² Kaltmiete vor, abzgl. 1,50 €/m² für den Investitionszuschuss im Rahmen des "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung".

Zusätzlich fallen gem. Mietvertrag Kosten für mieterseitige Leistungen an. Hierzu zählen unter anderem die Planung und Herstellung der Außenanlagen für den U₃-Bereich in Höhe von ca. 187.000 € sowie die Planung und Lieferung der Möblierung und Ausstattung mit ca. 165.000 € an.

Die Kücheneinrichtung wird durch den Vermieter zur Verfügung gestellt und mit einem Mietzins in Höhe von 0,05 €/m² monatlich über die Mietlaufzeit von 20 Jahren abgerechnet.

Für die beiden Gruppen U₃ steht die Außenfläche der angrenzenden Bestandskita Adlerbastei zur Verfügung. Dafür sind eine Umgestaltung des bestehenden Spielbereichs und das Herstellen einer kindgerechten Zuwegung notwendig. Die Kosten, die hierfür auf dem Grundstück der Evangelischen Heimstiftung und dem Teilbereich der Stadt Ulm entstehen, sind in der beigefügten Kostenberechnung in Höhe von ca. 80.000 € berücksichtigt.

Unabhängig von der Kostenerstattung gegenüber dem Bauherrn Evangelische Heimstiftung, fallen noch Kosten für die Umgestaltung des bestehenden Außenspielbereiches auf dem Grundstück der evangelischen Gesamtkirchengemeinde (GKG) an. Dieser Außenbereich wird bisher von der bestehenden Kita Adlerbastei 3 genutzt, steht aber nach der Umgestaltung auch für die beiden U₃-Gruppen der neuen Kita zur Verfügung. Zwischen den Vertragsparteien ist vereinbart, dass diese Maßnahme von der GKG beauftragt und durchgeführt wird. Die Kostenübernahme erfolgt zu 100% (s. GD 316/17) durch Zuwendungsbescheid der Abteilung KIBU. Beschlussfassung erfolgt im Rahmen des Berichts zur vorschulischen Kinderbetreuung im März 2022. (erste Kostenschätzung GKG ca. 450.000 €- Finanzierung: Investitionsprojekt 7.36500012 Ausbauoffensive II).

Für die technische Ausstattung fallen weitere mieterseitige Ausbaurkosten in Höhe von ca. 61.000 € an.

Im Zuge des Vorhabens und seiner Umsetzung veranlasste das Landesamt für Denkmalpflege archäologische Ausgrabungen, deren Aufwand sich wesentlich größer darstellte als ursprünglich geplant. Die Stadt Ulm beteiligte sich an den Mehrkosten der archäologischen Grabung mit einer Einmalzahlung in Höhe von 103.000 € an die evangelische Heimstiftung. Diese Kosten sind Teil der Berechnung der Anlage 1.

Insgesamt fallen somit für die Stadt Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte von 596.000 € an.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.11.2021 (Anlage 1) fallen für die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung Gesamtinvestitionskosten von 643.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	496.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	596.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>47.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	643.000 €

6.2. Finanzierung

Die Verwaltung hat für den Haushaltsplanentwurf 2022 im Rahmen der Kita-Offensive II bei Projekt Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 1.250.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) angemeldet, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats. Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

6.3. Zuschüsse

Die Evangelische Heimstiftung hat als Vorhabenträger für den Einbau einer Kindertagesstätte im Gebäude Dreifaltigkeitshof einen Zuschussantrag nach dem "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung" gestellt. Der Bewilligungsbescheid in Höhe von 360.000 € liegt vor. Der Betrag wurde bei der Berechnung des Mietzinses an die Stadt entsprechend berücksichtigt bzw. ermäßigt, vgl. Ziffer 5 der Sachdarstellung.

6.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	543.000	20 Jahre*	27.200
	Einrichtung	100.000	15 Jahre	6.700
Summe Abschreibung				33.900
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>643.000</u> 2	2,4 %	7.700
Summe Kalkulatorische. Kosten				41.600
Heizung/Energie/Reinigung/Personal /Mietkosten**				0

* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

** wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung mit dem Träger abgerechnet

Die gebäudewirtschaftlichen Nebenkosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-660 (Kinderbetreuung Ulm) ab dem Haushaltsjahr 2023.

7. Weitere Projekte

Weitere von der Stadt Ulm anzumietende Kindertageseinrichtung, bei denen Investitionskosten für den Ausbau zu erwarten sind:

Kindergarten Ausbauoffensive II

- Kita Am Weinberg vor. Fertigstellung: Winter 2022
- Kita Dichterviertel vor. Fertigstellung: Sommer 2023
- Kita Safranberg vor. Fertigstellung: Sommer 2023

Kindergarten Ausbauoffensive III

- Kita Magirusstraße vor. Fertigstellung: Winter 2022

Sobald der Stadtverwaltung die Kosten der o.g. Maßnahmen vorliegen, wird wiederum ein Antrag zur Genehmigung der Investitionskosten erstellt.