



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.12.2022		
Geschäftszeichen	GM-fk-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.02.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 012/23

---

**Betreff:** U3 - Kindertageseinrichtung Magirusstraße (Areal Gummi Welz),  
Magirusstraße 26-30  
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau der  
Kindertagesstätte an Munk Bauen und Wohnen GmbH -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 15.12.2022 (Anlage 1)  
Grundriss des Architekturbüros Seidel (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Gesamtinvestitionskosten i.H. von rd. 1.246.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Magirusstraße zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	985.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>185.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.170.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>76.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.246.000 €

3. Im Haushalt 2023 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive III bei Projekt-Nr. 7.36500017 Mittel in Höhe von insgesamt 900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats stehen darüber hinaus aus 2022 Mittel aus dem Ermächtigungsübertrag in Höhe von 238.000 € zur Verfügung. Der noch verbleibende offene Restbetrag von 32.000 € kann über die zur Verfügung stehenden Mittel der Kindergartenoffensive II und IV (Projekt-Nr. 7.36500012 bzw. 7.36500019) gedeckt werden.

Somit stehen für die Maßnahme in 2023 ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

---

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

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 97.000 € werden zur Kenntnis genommen.

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: 3650-650 (städtische Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500017 (Kita-Ausbauoffensive III)			
Einzahlungen	0 €	Auflösung Sopo Zuschuss	0 €
Auszahlungen	1.170.000 €	Ordentlicher Aufwand	83.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	76.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	83.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	14.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.246.000 €	Nettoressourcenbedarf	97.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	1.170.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen)	0 €
HH Reste Vorjahr <sup>1</sup>	238.000 €		
Verfügbar:	900.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>32.000 €</b>	<b>Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC</b>	<b>0 €</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt 7.36500012/ 7.36500019	32.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Abschreibungen)</b>	97.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

<sup>1</sup> Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

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

### 2.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales, (GD 366/19), Niederschrift § 276, am 09.10.2019

Gemeinderat, (GD 366/19), am 16.10.2019

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

Am 16.10.2019 wurde im Ulmer Gemeinderat (GD 366/19) dem Neubau einer 3-gruppigen (Krippengruppe) Kindertagesstätte im ehemaligen Gummi-Welz Areal zugestimmt. Die Baumaßnahme wird, integriert in mehrere aneinandergereihte Geschosswohnungsbauten, von einem Investor (Firma Munk) umgesetzt und der Stadt Ulm zur Anmietung zur Verfügung gestellt.

### 3.1. Entwurfserläuterung

In einem neuen Quartier des Ulmer Stadtteils Söflingen entstehen im 2. Bauabschnitt 128 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Um sich möglichst abwechslungsreich ins Stadtbild einzubinden, wird der Wohnblock formal in mehrere Einzelhäuser untergliedert. Durch die Verwendung unterschiedlicher Fassadenmaterialien (Klinkerriemchen, Stahlbetonfertigteilen, Naturstein- und Eternitplatten), dem gezielten Einsatz von Vor- und Rücksprüngen und verschiedener Fensterformate entstehen belebende Schattenspiele. Die Treppenhäuser sind gut ablesbar und strukturieren zusätzlich die Fassade.

Die 3-gruppige Kindertagesstätte wird ebenerdig in den Wohnungsbau integriert. Jeder einzelne Gruppenraum bildet zusammen mit den jeweiligen Schlafräumen und Sanitärbereichen eine in sich abgeschlossene Einheit. Während die Gruppenräume sich ausschließlich zum ruhigen Innenhof hin orientieren, so liegen die Nebenräume wie Küche, Bewegungsraum etc. entlang der Straßenfront. Die Personalräume sind im südlichen Teil des längsorientierten Grundrisses untergebracht.

## **4. Zeitlicher Ablauf**

Baubeginn	Frühjahr 2021
voraussichtliche Fertigstellung:	Herbst 2023

## **5. Mietvertrag und weitere Kosten**

Der Mietvertrag zwischen der Munk Bauen & Wohnen GmbH und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit U3-Kindertagesstätte von ca. 565 m<sup>2</sup> für den Mietzins in Höhe von 12,50 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete vor.

Die Mietfläche wird vom Vermieter auf Kosten der Stadt Ulm als U3-Kindertagesstätte ausgebaut. Die herzustellende Ausbauqualität entspricht dabei dem städtischen

Baustandard und den gesetzlichen Vorgaben einer Kindertageseinrichtung (z.B. Einhaltung der Richtlinien des Kommunalverbandes Jugend und Soziales (KVJS) sowie der Unfallkasse).

Die Kosten für den Ausbau sind von der Stadt Ulm zu Beginn des Mietverhältnisses auszugleichen. Beim Projekt "Magirusstraße" beträgt die Summe der Ausbaukosten gem. Kostenberechnung der Firma Munk ca. 800.000 €/brutto inkl. Planungshonorar. Die in der Berechnung genannten Preise wurden vom Zentralen Gebäudemanagement geprüft und entsprechen den gängigen Marktpreisen.

Zusätzlich fallen gem. Mietvertrag Kosten für mieterseitige Leistungen an. Hierzu zählen die Planung und Herstellung der Außenanlagen mit ca. 85.000 €/brutto sowie die Planung und Lieferung der Küchen in Höhe von ca. 100.000 €/brutto. Für weitere Leistungen der Mieterin wie dem Einbau der Schließanlage etc. entstehen der Stadt Ulm Kosten in Höhe von ca. 20.000 €/brutto an, für Schreinerarbeiten (Einbaumöbel wie Garderoben etc.) ca. 75.000 €/brutto und Möblierung ca. 90.000 €/brutto.

Insgesamt fallen somit für die Stadt Ulm Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte in Höhe von 1.170.000 € an.

## **6. Kosten und Finanzierung**

### 6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.12.2022 (Anlage 1) fallen für die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung Gesamtinvestitionskosten von 1.246.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	985.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>185.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.170.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>76.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.246.000 €

### 6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2023 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive III bei Projekt-Nr. 7.36500017 Mittel in Höhe von insgesamt 900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats stehen darüber hinaus aus 2022 Mittel aus dem Ermächtigungsübertrag in Höhe von 238.000 € zur Verfügung. Der noch verbleibende offene Restbetrag von 32.000 € kann über die zur Verfügung stehenden Mittel der Kindergartenoffensive II und IV (Projekt-Nr. 7.36500012 bzw. 7.36500019) gedeckt werden.

Somit stehen für die Maßnahme in 2023 ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

### 6.3. Zuschüsse

Die Kindertageseinrichtungen der Ausbauoffensive II wurden nach dem "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung" bezuschusst.

Zuletzt erhielt die UWS für die Kita "Weinberg" Fördermittel, die in der Berechnung des Mietzinses berücksichtigt wurden.

Da das Förderprogramm überzeichnet ist, ist für die Kita "Magirusstraße" mit keinem Zuschuss zu rechnen.

#### 6.4. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/ Mobiliar	1.061.000 185.000	15 Jahre* 15 Jahre	71.000 12.000
Summe Abschreibung				83.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>1.246.000</u> 2	2,2 %	14.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>97.000</b>
Heizung/ Energie/ Reinigung/ Personal **				0
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>97.000</b>

\* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

\*\* wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung von KITA und dem Träger (Inselzwerge) abgerechnet

Die gebäudewirtschaftlichen Nebenkosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Abteilung Kindertagesbetreuung (KITA) in 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 Dichterviertel vor. Fertigstellung: 09/2024
- Kita Safranberg vor. Fertigstellung: 04/2024

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