



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.09.2023		
Geschäftszeichen	GM-SR-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 338/23

Betreff: Kindertageseinrichtung Dichterviertel, Kleiststraße 4
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau einer Kindertagesstätte an die UWS -

Anlagen: Kostenberechnung vom 03.08.2023 (Anlage 1)
Pläne des Architekturbüros WUP Architektur, Wien (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rd. 1.138.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Dichterviertel - Kleiststraße 4 zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	822.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>240.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.062.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>76.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.138.000 €

3. Im Haushalt 2023 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive II bei Projekt-Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 5.804.000 € zur Verfügung.

Die Mittel in 2023 in Höhe von 400.000 € reichen für die Durchführung der Maßnahme in 2023 aus. Die restlichen Mittel werden entsprechend dem Bedarf in den Folgejahren veranschlagt, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats und der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

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

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 65.000 € 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: 7.36500012 (Kita-Ausbauoffensive II)			
Einzahlungen	0 €	Auflösung Sopo Zuschuss	0 €
Auszahlungen	1.062.000 €	Ordentlicher Aufwand	52.000€
Aktivierte Eigenleistungen	76.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	52.000€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	13.000€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.138.000 €	Nettoressourcenbedarf	65.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2024	
Auszahlungen (Bedarf):	400.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen)	0 €
Verfügbar (inkl. HH Reste Vj.):	2.020.500 €		
Ggf. Minderbedarf*	1.620.500 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Abschreibungen)	65.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	662.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.950.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Die Mittel werden in 2023 für die Abwicklung der restlichen Vorhaben im Rahmen der Kindertagesstätten-Offensive 2-4 benötigt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales, (GD 316/17), Niederschrift § 302

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 11.10.2017 im Gemeinderat (GD 316/17) dem Raumprogramm von sechs Objekten, darunter dem Neubau einer 4-gruppigen Kita "Dichterviertel" zugestimmt.

Die Gebäude werden größtenteils von Investoren verwirklicht und nach Fertigstellung der Stadt Ulm zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Bauherr bei der Kindertageseinrichtung "Dichterviertel" ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS).

Für die Planung und Umsetzung des Projekts wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens das Büro WUP Architekten aus Wien beauftragt.

3.1. Entwurfserläuterung

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs und den Vorgaben des Bebauungsplans wird eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Öffnung zum Quartiersplatz vorgeschlagen, die sich aus 5- und 6-geschossigen Hauptbaukörpern zusammensetzt.

Die 4-gruppige Kindertagesstätte wird ebenerdig in den Wohnungsbau in das Erdgeschoss integriert. Während die Gruppenräume sich ausschließlich zum ruhigen Innenhof hin orientieren, so liegen die Nebenräume wie Küche, Sanitär und Bewegungsraum etc. entlang der Straßenfront. Die Personalräume sind im südlichen Teil des längsorientierten Grundrisses untergebracht. Das Raumprogramm lässt eine Ganztagesbetreuung zu, inklusive Schlafräume und Essbereich, so wie der dazugehörigen Küche, die vollausgestattet dem Betreiber übergeben wird. Der U3-Bereich ist mit einer eigenen Garderobe vor dem Gruppenraum und angeschlossenem Schlaf- und Sanitärbereich, sowie Zugang zum Garten mit abgetrenntem U3-Außenbereich eine eigene Einheit. Vom Haupteingang gelangt man über den Windfang mit Kinderwagenraum zum Foyer mit großem Garderobenbereich für die insgesamt drei altersgemischte und Ü3-Gruppen. Diese teilen sich einen eigenen Sanitärraum. Daneben befindet sich der Kreativraum, welcher allen Kindern zur Verfügung steht.

4. Zeitlicher Ablauf

voraussichtliche Fertigstellung:

Sommer 2024

5. Mietvertrag und weitere Kosten

Der Mietvertrag zwischen der UWS und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit Kindertagesstätte von ca. 965,40 m² für den Mietzins in Höhe von 12,50 €/m² Kaltmiete vor. Die Ausbaugüte der Mietfläche entspricht dem Baustandard der UWS.

Auf Grund gesetzlicher Vorgaben (z.B. Einhaltung der Richtlinien des Kommunalverbandes Jugend und Soziales (KVJS) sowie der Unfallkasse) werden an den Innenausbau einer Kindertagesstätte höhere Anforderungen gestellt als es der Baustandard der UWS abbildet. Beispielsweise sind in einer Kindertageseinrichtung bzgl. des Schallschutzes und der Raumakustik höhere Mindestschalldämmmaße einzuhalten als im Wohnungsbau, Türen sind mit einem Fingerklemmschutz und Glasausschnitt auszustatten, etc.

Durch den höheren Baustandard entstehen der UWS Mehrkosten. Diese sind von der Stadt Ulm zu Beginn des Mietverhältnisses auszugleichen. Beim Projekt "Dichterviertel" beträgt die Summe der Mehrkosten gemäß Kostenberechnung der UWS ca. 460.000 €/brutto inkl. Planungskosten. Die in der Berechnung genannten Preise wurden vom Zentralen Gebäudemanagement geprüft und entsprechen den gängigen Marktpreisen.

Zusätzlich fallen gemäß Mietvertrag Kosten für mieterseitige Leistungen an. Hierzu zählen die Planung und Herstellung der Außenanlagen mit ca. 150.000 €/brutto sowie die Lieferung der Küchen in Höhe von ca. 120.000 €/brutto. Für weitere Leistungen der Mieterin wie dem Einbau der Schließanlage, Feuerlöscher, Beschilderung etc. entstehen der Stadt Ulm Kosten in Höhe von ca. 27.000 €/brutto an, für Schreinerarbeiten (Einbaumöbel wie Garderoben etc.) ca. 140.000 €/brutto und Möblierung ca. 120.000 €/brutto. Für Planungsleistungen fallen weitere 45.000 €/brutto an.

Insgesamt fallen somit für die Stadt Ulm Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte in Höhe von 1.062.000 €/brutto an.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.08.2023 (Anlage 1) fallen für die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung Gesamtinvestitionskosten von 1.138.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	822.000 €
Ausstattung/Mobiliar	240.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.062.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	76.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.138.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2023 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive II bei Projekt-Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 5.804.000 € zur Verfügung.

Die Mittel in 2023 in Höhe von 400.000 € reichen für die Durchführung der Maßnahme in 2023 aus. Die restlichen Mittel werden entsprechend dem Bedarf in den Folgejahren veranschlagt, vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderats und der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

6.3. Zuschüsse

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

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

6.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/ Mobiliar	898.000 240.000	25 Jahre* 15 Jahre	36.000 16.000
Summe Abschreibung				52.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>1.138.000</u> 2	2,2 %	13.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				65.000
Heizung/ Energie/ Reinigung/ Personal **				0
Summe Folgekosten/Jahr				65.000

* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

** wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung von KITA und dem Träger (St. Elisabeth-Stiftung) 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 2024.

7. Weitere Projekte

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

Kita Ausbauoffensive II:

Kita Safranberg vorauss. Fertigstellung: Ende 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.