



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.10.2023		
Geschäftszeichen	GM-MC-SA		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.12.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.12.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 381/23

Betreff: Kita-Ausbauoffensive IV- Neubau in Ulm-Jungingen "Auf dem Hart"
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 10.10.2023 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 10.10.2023 (Anlage 2)
Lageplan vom 10.10.2023 (Anlage 3)
Entwurfsplanung des Zentralen Gebäudemanagements,
im Maßstab 1:100, 10.10.2023 (Anlage 4)

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für den Kita Neubau in Ulm-Jungingen bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.10.2023

Hochbau	8.430.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>420.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	8.850.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>425.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	9.275.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 8.850.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher hierfür vorgesehenen eingeplanten Mitteln von 5.000.000 €, um zusätzlich 3.850.000 € auf 8.850.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 9.275.000 € an.

- die Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.10.2023.
- den Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.10.2023.

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

- 1.4. die Pläne des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.10.2023 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Kita-Ausbauoffensive IV bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 22.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass für die Umsetzung der Kita Ausbau Offensive IV Auszahlungen in Höhe von 26 Mio. € erforderlich sind, d.h. 4 Mio. € mehr als ursprünglich vorgesehen. Die Gesamtkosten sind entsprechend fortzuschreiben.

Deckung:

- 2,4 Mio. € aus Projekt Nr. 7.36500018 (Kita Egginger Weg)
 - Einsparungen im Finanzhaushalt nach Umsetzung des Vorhabens durch die UWS -
 - 1,6 Mio. € - Die weiteren zusätzlich benötigten Mittel müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen zur Verfügung gestellt und in der Investitionsstrategie 2024-2033 priorisiert werden.
4. Die im Haushaltsplanentwurf 2024 enthaltenen Mittel sowie die vorgesehene Verpflichtungsermächtigung reichen aus.
 5. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag 62.300 € zur Verfügung gestellt.
 6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 428.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (Städt. Kita Einrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500019 (Kita Ausbauoffensive IV)			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	8.850.000 €	Ordentlicher Aufwand	326.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	425.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	205.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	102.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	9.275.000 €	Nettoressourcenbedarf	428.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2026	
Auszahlungen (Bedarf):	988.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (Städt. Kita- Einrichtungen)	121.000 €
Verfügbar:	988.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Bisher abgeflossen in Vj.	45.000 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	307.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	24.955.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	20.955.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	4.000.00 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Gemeinderat am 15.12.2021, (GD 441/21), Niederschrift §138

1.2. Beratung im Ortschaftsrat

Die Beratungen im Ortschaftsrat Jungingen sind am 23.11.23 vorgesehen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

1.3. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

2.1. Erläuterung der Planung

Städtebau

Der Neubau bildet durch seine zentrale Lage am Kreisverkehr den städtebaulichen Auftakt zum neuen Baugebiet "Auf dem Hart" in Ulm-Jungingen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt auf der Westseite vom Edith-Stein-Ring aus. Durch die unmittelbare Nähe zur nächsten Bushaltestelle, ist der Kindergarten optimal an das ÖPNV-Netz der Stadt Ulm angebunden.

Entwurfskonzept

Die vorliegende Planung, das "Ulmer Kinderhaus", versteht sich als flexibel nutzbare Raumstruktur, die den Kindern, Betreuungskräften und Eltern als robustes "Gehäuse" im alltäglichen Gebrauch, als Ort des Ausprobierens und Entdeckens, aber auch als Ruhe- und Rückzugsbereich, dienen soll. Die räumliche Konzeption entwickelt sich aus dem Ansatz heraus, eine kindgerechte, spannende Umgebung zu schaffen, die sich durch die bewusst eingesetzten Materialien angenehm zurückhält und dadurch den passenden Rahmen für eine zeitgemäße Kinderbetreuung bietet.

Das architektonische Prinzip der Gliederung zieht sich von der Höhenstaffelung des Bauvolumens, über die Gestaltung der zentralen Spielflure, bis hin zur Organisation der Gruppenräume durch die Planung. Die bewusste Gliederung des Bauvolumens, durch Vor- und Rücksprünge in der horizontalen und vertikalen Ausrichtung, soll die Dimension des Gebäudes für die Nutzer erfahrbar machen und auf einen kindgerechten Maßstab herunterbrechen. Entsprechend dieser Logik, ist der Eingangsbereichs in das Kinderhaus im Höchsten der drei Gebäudeteile angeordnet und durch die Aushöhlung des Gebäudevolumens an dieser Stelle, als geschützter Schwellenbereich vom Straßen- in den Innenraum, konzipiert.

Das Hauptelement des Kinderhauses bildet der zentrale Spielflur, welcher auf allen drei Ebenen als Begegnungsort, Aufenthaltsraum und Erschließungsachse fungiert. Durch bewusst angeordnete Aufweitungen und Verengungen werden Funktionen wie Garderoben, Wartebereiche und Nebenräume in den Raumfluss aufgenommen und integriert. Eine zusätzliche visuelle Verknüpfung des Spielflurs mit den angegliederten Räumlichkeiten und dem Außenbereich erfolgt durch die Setzung verschieden großer Fensteröffnungen in den Innen- und Außenwänden.

Die Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung und zusätzliche Räume für Inklusion, das Malen und Werken sowie die Personal- und Besprechungsräume orientieren sich zum Garten- und Freibereich hin. Im Erdgeschoss, an zentraler Stelle im Eingangsbereich, ist die Schmutzschleuse und Zugang zum Garten angebracht. Alle Kinder und Betreuer verlassen das Gebäude auf Ihrem Weg nach Draußen durch diese Räumlichkeit. Die gute Erreichbarkeit der Erdgeschosszone, ohne Treppen-/ bzw. Aufzugsnutzung, gibt die Anordnung des U3-Bereichs und des Sport- und Mehrzweckraums im EG mehr oder weniger vor. Die weiteren drei Gruppenräume für die Ü3-Kinder befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss.

Auf der Grundlage der GD 288/19 vom 11.12.2019 wurde ein Küchenkonzept für eine "Mischküche 80:20" ausgearbeitet. Die Küche und der zugehörige Speiseraum befinden sich im 2. Obergeschoss. Eine Loggia, als witterungsunabhängig nutzbarer Außenraum und "Frischluft-Speiseraum" in der warmen Jahreszeit, runden das Raumangebot ab. Dem Klimawandel Rechnung tragend, ist den Aufenthaltsräumen auf der Gartenseite ein begehbare Balkonelement vorgeschaltet, welches als gedeckter Außenraum für die Kinder und zusätzliches bauliches Sonnenschutzelement fungiert.

Konstruktionsprinzip

Die tragende Struktur des Gebäudes ist als Holz-Beton-Hybridkonstruktion geplant. Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden die eingesetzten Baustoffe, entsprechend ihrer Materialeigenschaften, im Entwurfsprozess geprüft und im Hinblick auf einen ressourcenschonenden Materialeinsatz und eine möglichst kurze Bauzeit eingesetzt. Die tragenden Außenwände werden als Holzrahmenbauwände, mit einer vorgehängten und hinterlüfteten Holzfassade, ausgeführt. Durch den hohen Vorfertigungsgrad der Wände und die kurzen Montagezeiten auf der Baustelle ist eine hohe Maßgenauigkeit der Bauteile und ein schneller Baufortschritt gewährleistet.

Bei der Planung der Geschossdecken hat der Einsatz von Stahlbetondecken in mehrgeschossigen, öffentlichen Gebäuden einige Vorteile. So können die erhöhten Anforderungen an den Brand- und Schallschutz mit einer Stahlbetondecke einfach und kostengünstig erfüllt werden. Des Weiteren, ist durch die teilweise vorgefertigten Betonfiligrandecken und die dadurch resultierende, schnelle Fertigstellung der Deckenbauteile ebenfalls ein schneller Baufortschritt gewährleistet.

Materialität

Alle verwendeten Materialien und Bauteile sind nach Möglichkeit naturbelassen, um den Räumen eine zurückhaltende, natürliche Atmosphäre zu verleihen. Die Holzrahmenbauwände werden im Innenbereich mit farblos gestrichenen Dreischichtplatten verkleidet und machen dadurch den Werkstoff Holz auch in den Innenräumen erlebbar.

Als Kontrast hierzu werden weiß gestrichene Holzflächen von Fenstern, Türen oder Verkleidungen sowie textile Flächen (Sonnenschutz) entgegengesetzt.

Buntes wird durch die Kinder, ihre Bilder, Basteleien und das Spielzeug eingetragen.

Die vertikal ausgerichteten Fassadenbretter der hinterlüfteten Holzfassade werden gehobelt und mit einem vorvergrauenden Anstrich versehen, ausgeführt. Auf zusätzliche Putze, Anstriche, Fassadenplatten wird verzichtet. Dadurch werden weniger Materialien verbaut und der Rückbau bezüglich Materialtrennung und Recycling vereinfacht.

Nachhaltigkeit

Im Sinne der Nachhaltigkeit hat die Verwaltung ein Gebäude entwickelt, welches möglichst ressourcenschonend gebaut und flächenminimierend in die Umgebung eingefügt werden kann. Entsprechend dieser Prinzipien, ist eine Stapelung der Funktionen über drei Geschosse unausweichlich. Durch die kompakte Bauform ist die Realisierung des gleichen Bautyps an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet möglich und wird im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive IV auch praktiziert.

Energiekonzept

Das Neubaugebiet "Auf dem Hart" in Jungingen ist an das Fernwärmenetz der SWU angeschlossen. Aus diesem Grund war die Nutzung der Fernwärme, zu Beginn des Planungsprozesses, zwingende Planungsgrundlage.

Bei der Planung eines Gebäudes in Holzbauweise ist es zwischenzeitlich bautechnischer Standard, das Gebäude in geeigneter Weise im Sommer zu kühlen, um eine Überhitzung des Gebäudes und eine damit, unter Umständen, mögliche gesundheitliche Belastungen der Kinder und Erziehungskräfte zu vermeiden. Im Zuge der weiteren Planung wurde deshalb alternativ der Einbau einer Wärmepumpe geprüft, die zusätzlich zur Wärmeversorgung auch zur Kühlung des Gebäudes genutzt werden kann. Die Kühlung der Räume, unter Einsatz der Wärmepumpe, kann kostenneutral erfolgen. Beim Betrieb des Gebäudes mit einem Fernwärmeanschluss, wäre zusätzlich der Einbau und Betrieb eines Kühlgerätes zu empfehlen, was zu Mehrkosten in der Herstellung und im Unterhalt des Gebäudes führen würde.

Das geplante Gebäude wird im Sinne der Nachhaltigkeit als Holz-Beton-Hybridkonstruktion ausgeführt. Im Vergleich zu einem reinen Massivbau, weist diese Holz-Beton-Hybridkonstruktion etwas weniger Wärmespeicherkapazitäten auf. Diesem Umstand kann, mit dem Einsatz der kostenneutralen Kühlmöglichkeit durch die Wärmepumpe, Abhilfe geschaffen werden und ein angenehmes Raumklima für die Nutzer der Einrichtung auch in den heißen Sommermonaten gewährleistet werden. Aus diesen Gründen hat sich die Verwaltung für den Einbau einer Wärmepumpe entschieden. Sämtliche Räume werden durch ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung mechanisch be- und entlüftet. Die Wärmeübertragung erfolgt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung mit niedriger Vorlauftemperatur. Der Sonnenschutz erfolgt über außenliegende Sonnenschutzscreens, und in Teilbereichen, über vorgehängte Balkenelemente die für eine zusätzliche Verschattung der Fensterflächen sorgen.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.771 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	7.008 m ³
Nettoraumfläche (NRF)	1.448 m ²
Nutzfläche (NF)	967 m ²
Verkehrs-/Technikfläche (VF/TF)	481 m ²

3. Energiestandard

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 entspricht die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle dem Passivhausstandard.

4. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Der Neubau erhält eine vollflächige PV Anlage, die auf dem Flachdach aufgestellt wird. Die Haushaltsmittel müssen dann im Rahmen des Vollzugs ggf. noch gesondert für den Haushaltsplanentwurf 2025 angemeldet und finanziert werden, vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats.

5. Zeitlicher Ablauf

Ausschreibung	1. Quartal 2024
Vergabe	Sommer 2024
Baubeginn	4. Quartal 2024
voraussichtliche Fertigstellung:	1. Quartal 2026

Einregulierung + Inbetriebnahme: 2. Quartal 2026

Ursprünglich war geplant, gleichzeitig den Baubeschluss für alle viergruppigen Kitas in Holzbauweise, Ausbauoffensive 4, einzuholen. Auch wenn die Gebäudeplanung für die Kitas in Eggingen und Böfingen ebenfalls vorliegt, müssen bei diesen zwei Standorten noch wenige offene Fragen durch Zusatzuntersuchungen ausgeräumt werden. So ist der Baubeschluss für diese beiden Kitas im ersten Quartal 2024 vorgesehen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.09.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 9.275.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	8.430.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>420.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	8.850.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>425.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	9.275.000 €

Im Kostenvergleich mit dem Bauvorhaben "Neubau Kita Brandenburgweg 69 (GD 187/21)", mit einem Kostenkennwert der Bauwerkskosten von 3.565 €/m² (indexiert von 01/21 bis 05/23), liegt das vorliegende Bauvorhaben mit dem Kostenkennwert von 3.516 €/m² gleich auf.

Die vorliegende Planung der Leistungsphasen 1-3, wurde federführend von der Abteilung GM entwickelt. Ein externes Architekturbüro war an der Planung nicht beteiligt. Für die bisherigen Planungen sind somit keine Honorarkosten angefallen und es werden, bis zur Übergabe des Bauvorhabens an einen Generalübernehmer, auch keine Kosten für externe Planer anfallen.

Maßgebliche Kostenfaktoren

Küche: Am 11.12.2019 hat der Gemeinderat in der GD 288/19 die Ausstattung der Kita-Neubauten mit hochwertigen Industrieküchen, in diesem Fall eine Mischküche 80:20, beschlossen. GM weist auf die erheblichen Mehrkosten im Bereich der Küchenplanung,

verursacht durch den enorm erhöhten Platzbedarf der Küche und den sehr hohen technischen Standard der Küchengeräte / Ausstattung, hin.

Systemplanung: Der vorliegende Entwurf wurde von GM so konzipiert, dass er an mehreren Standorten realisiert werden kann und im Rahmen der Ausbauoffensive IV auch an insgesamt vier Standorten im Stadtgebiet gebaut werden wird. Mit dieser "Systemplanung" spart sich die Stadt Ulm zum einen die Honorarkosten, welche eine jeweils individuelle Planung an den einzelnen Standorten mit sich bringen würde. Zum anderen wird die Planungs- und Ausführungszeit der einzelnen Bauvorhaben spürbar verkürzt. Jedoch bringt diese Systemplanung, je nach Standort und Beschaffenheit des Baugrunds, eine individuelle Bearbeitung des Geländes, als passgenaues Gegenstück zum Gebäude und dadurch resultierende erhöhte Kosten für die Erdarbeiten, mit sich.

Mögliche Einsparungen

Nach eingängiger Prüfung der Verwaltung ist eine Reduzierung der Baukosten nur durch eine Verringerung des Bauvolumens zu erreichen. Mit der Abteilung KITA und dem KVJS werden hierzu aktuell im Einzelnen noch Möglichkeiten zur Reduzierung von Standards und Einsparung von Teilflächen geprüft. Dazu soll insbesondere auch geklärt werden, inwiefern Räumlichkeiten für mehrere Nutzungen im Laufe des Tages flexibel in Anspruch genommen werden können.

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Kita-Ausbauoffensive IV bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 5.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass für die Umsetzung der Kita Ausbau Offensive IV Auszahlungen in Höhe von 26 Mio. € erforderlich sind, d.h. 4 Mio. € mehr als ursprünglich vorgesehen. Die Gesamtkosten sind entsprechend fortzuschreiben.

Deckung:

-2,4 Mio. € aus Projekt Nr. 7.36500018 (Kita Egginger Weg)

- Einsparungen im Finanzhaushalt nach Umsetzung des Vorhabens durch die UWS -

-1,6 Mio. € - Die weiteren zusätzlich benötigten Mittel müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsberatungen zur Verfügung gestellt und in der Investitionsstrategie 2024-2033 priorisiert werden.

6.3. Risiken

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex (1. Quartal 2023). Laut dem statistischen Bundesamt betrug die Baupreissteigerung seit dem Raumprogrammabschluss im Dezember 2021 bis zum August 2023 25,2 %. Zudem kann die allgemein hohe Auslastung der Betriebe zu entsprechend hohen Angebotspreisen bei der Ausschreibung führen.

Aufgrund der derzeit schwer vorhersehbaren Marktsituation prognostiziert das Zentrale Gebäudemanagement vom Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Vergabe der weiteren Planung und Ausführung an einen GÜ-Unternehmer ein Kostenrisiko von 10-15 %.

6.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2026 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	8.855.000 420.000	50 Jahre 15 Jahre	177.000 28.000
Summe Abschreibung				205.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>9.275.000</u> <u>2</u>	2,2%	102.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				307.000
Wartungskosten				19.000
Stromkosten (Städt. Trägerschaft)				20.000
Reinigungskosten (Städt. Trägerschaft)				82.000
Summe Folgekosten/Jahr				428.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Städtische Kindertageseinrichtungen) ab dem Haushaltsjahr 2026.

6.5. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag 62.300 € zur Verfügung gestellt (1% Bauwerkskosten, KG 300+400).