



Sachbearbeitung	KITA - Kindertagesbetreuung in Ulm		
Datum	12.08.2024		
Geschäftszeichen	KITA		
Vorberatung	Jugendhilfeausschuss	Sitzung am 25.09.2024	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 02.10.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 312/24

Betreff: Kindertageseinrichtung Weinberg, Schafgarbenweg 15
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau einer
Kindertagesstätte an die Eberhardt Immobilienbau GmbH

Anlagen:

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Zuschuss i. H. v. 365.000 € für den Bau einer 2-gruppigen Krippeneinrichtung im Schafgarbenweg 15 durch die Eberhardt Immobilienbau GmbH zuzustimmen. Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel i. H. v. 365.000 € sollen vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2025 durch den Gemeinderat bereitgestellt werden.

Maike Tobies-Jungenkrüger

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: **ja**
 Auswirkungen auf den Stellenplan: **nein**

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 3650-650 Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500127		PRC:	
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	365.000 €	Ordentlicher Aufwand	
		<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2024		2024 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2025 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	365.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	365.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Erläuterung zum Vorhaben

Im Rahmen der Konzeptgestaltung des Baufelds A4 im Baugebiet am Weinberg wurde der Fokus auf Kinder und Familien gelegt.

In Ergänzung zur 4-gruppigen Kita im Gebäude der UWS im Eisenkrautweg 16 entstand in diesem Baufeld eine 2-gruppige Krippeneinrichtung. Bauherr bei der Kindertageseinrichtung Schafgarbenweg 15 ist die Eberhardt Immobilienbau GmbH. Die Kita wird nach Fertigstellung an die Johanniter-Unfall-Hilfe vermietet, die auch bereits die Einrichtung mit Kinder- und Familienzentrum im Eisenkrautweg 16 betreiben.

Mit dem Bau der 2-gruppigen Einrichtung mit 20 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren kann der Bedarf im Sozialraum Eselsberg an U3 Plätzen gedeckt werden. Laut Bedarfsplanung 2024/2025 fehlen im Sozialraum Eselsberg 7 Krippenplätze, mittelfristig bis zu 35 Plätze.

2. Entwurfserläuterung

Die 2-gruppige Krippe wird ebenerdig in den Wohnungsbau in das Erdgeschoss integriert. Die Gruppenräume, der Mehrzweckraum, Werkraum und der Sanitär-/Wickelraum orientieren sich zum ruhigen Innenhof der Wohnanlage, die Nebenräume wie Personalräume, Küche, Sanitär befinden sich auf der Nordseite zum Eisenkrautweg. Der Haupteingang sowie der Kinderwagenabstellplatz befinden sich auf der Südseite im Innenhof. Über den Windfang gelangt man über den Mehrzweckraum zu dem kleinkindgerecht gestalteten Garderobenbereichen vor den Gruppenräumen der zwei U3-Gruppen. Die Gruppenräume sowie der Werkraum haben zudem einen direkten Zugang zum Garten mit abgetrenntem U3-Außenbereich. Das Raumprogramm lässt eine Ganztagesbetreuung zu, inklusive der für beide Gruppen benötigten Schlafräume. Die Edelstahl-Mischküche wird dem Betreiber zur Verfügung gestellt.

3. Zeitlicher Ablauf

voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2025

4. Mietvertrag und weitere Kosten

Der Mietvertrag für die 2-gruppige Krippeneinrichtung im Schafgarbenweg 15 wird zwischen dem Bauträger Eberhardt Immobilienbau GmbH und dem Kita-Träger Johanniter-Unfall-Hilfe geschlossen. Der Vertrag wird mit einer Mindestmietlaufzeit bis 31.12.2040 geschlossen. Zusätzlich unterschreibt die Stadt Ulm eine Verpflichtungserklärung, mit der sie sich verpflichtet, bis zum Ende der Mindestmietlaufzeit in den Mietvertrag einzusteigen, sollte die Johanniter Unfall-Hilfe den Betrieb der Kita nicht mehr übernehmen und den Vertrag vorzeitig kündigen. Durch die Unterschrift der Verpflichtungserklärung verpflichtet sich die Stadt auch, im Falle eines Übergangs des Mietvertrags, den vollen Mietzins zu bezahlen. (siehe GD 129/24)

Wie in den Trägerverträgen der Stadt geregelt, übernimmt die Stadt 70 % der angemessenen Mietkosten für die Johanniter-Unfall-Hilfe. Die Konditionen des Mietvertrags wurden vom Gebäudemanagement überprüft. Der Mietzins ist angemessen.

Der Mietvertrag sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit Kindertagesstätte von ca. 358 m² für den Mietzins in Höhe von 12,50 €/m² Kaltmiete vor. Für den Außenspielbereich mit 113 m² fällt 1 €/m² an. Die Abstellflächen (16 m²) sind mit 5,95 €/m² festgehalten. Die Ausbauqualität der Mietflächen entspricht den Baustandards des Bauträgers.

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 des Bauträgers 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 Eberhardt Immobilienbau GmbH Mehrkosten. Diese sind von der Stadt Ulm zu Beginn des Mietverhältnisses auszugleichen.

Beim Projekt "Weinberg" beträgt die Summe der Mehrkosten gemäß Kostenberechnung der Eberhardt Immobilienbau GmbH ca. 365.000 €/brutto inkl. Planungskosten. Die in der Berechnung genannten Preise wurden vom Zentralen Gebäudemanagement geprüft und als plausibel eingestuft.

Darin enthalten sind u.a. Kosten für die Planung und Herstellung der Außenanlage, die Küchenausstattung, Einbaumöbel wie Garderoben und Einbauküchen in den Gruppenräumen und dem Mitarbeiterraum sowie Kosten für Kinderschutzmaßnahmen (Klemmschutz, Schließsystem, Steckdosenschutz,..).

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Kosten

Die Kosten für den höherwertigen Ausbau der Räumlichkeiten als Kindertageseinrichtung belaufen sich auf 365.000 €.

Die Kosten lt. Kostenaufstellung von Eberhardt Immobilienbau GmbH wurden vom Zentralen Gebäudemanagement überprüft und als plausibel eingestuft.

5.2. Finanzierung

Die Mittel stehen derzeit im Haushalt nicht zur Verfügung, werden aber zum Haushaltsplan 2025 nachgemeldet und sollen vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und Beschlussfassung des Haushaltsplans 2025 durch den Gemeinderat bereitgestellt werden.

Seitens des Bauträgers Eberhardt Immobilienbau GmbH wurde ein Antrag zur Gewährung einer Zuwendung nach der Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung des Gesetzes zur Förderung investiver Maßnahmen in der Kindertagesbetreuung vom 13. Mai 2024 beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt.

Sollte ein Zuschuss gewährt werden, reduziert sich der Zuschuss seitens der Stadt Ulm für die Kita Schafgarbenweg 15 anteilig.