



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.09.2024		
Geschäftszeichen	GM-MC-SA		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.10.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.10.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 193/24

Betreff: Kita-Ausbauoffensive IV - Neubau in Eggingen " Am Vogelsang "
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 16.08.2024 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 16.08.2024 (Anlage 2)
Lageplan vom 16.08.2024 (Anlage 3)
Entwurfsplanung des Zentralen Gebäudemanagements,
im Maßstab 1:100, 16.08.2024 (Anlage 4)

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für den Kita Neubau in Ulm-Eggingen bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.08.2024

Hochbau	6.180.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>320.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.500.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>358.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.858.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 6.500.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher hierfür vorgesehenen eingeplanten Mitteln von 5.000.000 €, um zusätzlich 1.500.000 € auf 6.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 6.858.000 € an.

- die Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.08.2024.
- den Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.08.2024.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KITA, RPA, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

- 1.4. die Pläne des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.08.2024 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Kita-Ausbauoffensive IV bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 21.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Mit der GD 381/23 Kita-Ausbauoffensive IV - Neubau in Jungingen (FBA 12.12.2023, Gemeinderat 13.12.2023) wurden die Mittel bereits um 4.000.000 € auf insgesamt 26.000.000 € erhöht.

Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass für die Umsetzung der Kita Ausbau Offensive IV weitere Mehrauszahlungen in Höhe von insgesamt 3.000.000 € (Neubau Eggingen und Neubau Böfingen, vgl. GD 194/24) erforderlich sind, d.h. die Gesamtkosten erhöhen sich von insgesamt 26 Mio. € auf 29.000.000 €. Die Gesamtkosten sind entsprechend fortzuschreiben.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 3.000.000 € zu den letzten bewilligten Gesamtkosten. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 3.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) besteht derzeit keine Finanzierung.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 im Gegenzug andere bestehende Maßnahmen im Investitionshaushalt von GM priorisiert und nach hinten verschoben werden müssen.

4. Die im Haushaltsplan 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 45.000 € zur Verfügung gestellt.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 321.000 € 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	6.500.000 €	Ordentlicher Aufwand	259.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	358.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	152.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	62.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.858.000 €	Nettoressourcenbedarf	321.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2024		2027	
Auszahlungen (Bedarf):	50.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (Städt. Kita- Einrichtungen)	107.000 €
Verfügbar:*	5.870.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Bisher verausgabt	384.000 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung und Verzinsung)	214.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2025 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	22.746.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	14.955.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus **	7.791.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Die Mittel werden in 2024 für die Abwicklung der restlichen Vorhaben im Rahmen der Kindertagesstätten-Offensive 2-4 benötigt.

**inkl. Mehrbedarf gem. GD 381/23 (4.000.000 €) und Neuveranschlagung von Planmitteln 2023 im Haushalt 2025 ff.

*** vgl. Ziffer 6.4. Zuschüsse. Aktuelle sind keine Zuschüsse zu erwarten.

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 Eggingen haben am 31.01.24 stattgefunden. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

1.3. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Erläuterung der Planung

Städtebau

Der Kita-Neubau in Eggingen wird in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Grundschule, auf der großzügigen Grünfläche im westlichen Bereich, errichtet. Dem vorhandenen Höhenprofil des Grundstücks Rechnung tragend, erfolgt die Setzung des Baukörpers auf der flachen Seite, der Südseite des Grundstücks, um die Erdbewegungen so gering wie möglich zu halten. Der Spiel- und Freibereich ist nach Norden orientiert.

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 die Lage des Eingangsbereichs in das Kinderhaus im Höchsten der drei Gebäudeteile angeordnet und durch die Aushöhlung des Gebäudevolumens im Erdgeschoss, als geschützter Schwellenbereich vom Straßenraum in den Innenraum, konzipiert.

Das Hauptelement des Kinderhauses bildet der zentrale Spielflur, welcher auf beiden 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 ergänzende Nutzungen orientieren sich nach Norden, zum Garten- und Freibereich hin.

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. Obergeschoss.

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 zwei 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

Bei der Planung eines Gebäudes in Holzbauweise ist es zwischenzeitlich bautechnischer Standard das Gebäude in geeigneter Weise im Sommer kühlen zu können. Im Zuge der weiteren Planung wurde deshalb 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. 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. 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)	1.220 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	4.970 m ³
Nettoraumfläche (NRF)	955 m ²
Nutzfläche (NF)	669 m ²
Verkehrs-/Technikfläche (VF/TF)	286 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 2025/2026 angemeldet und finanziert werden, vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderats.

5. Zeitlicher Ablauf

Baubeginn 2026
voraussichtliche Fertigstellung: 1. Quartal 2027

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.08.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 6.858.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	6.180.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>320.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.500.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>358.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.858.000 €

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.

Entwurfsüberarbeitung zur Reduzierung Bauvolumen / Baukosten

Am 13.12.2023 (GD 381/23) wurde vom Gemeinderat der Antrag zum Projekt- und Baubeschluss des Kita-Neubaus in Jungingen beschlossen. Die Gesamtinvestitionsauszahlungen von 8,85 Mio. € wurden vom Gemeinderat kontrovers diskutiert und die baulichen Standards der Stadt Ulm, teilweise, in Frage gestellt.

Wie bereits in der GD 381/23 erläutert, kann eine Einsparung des gebauten Raums nur durch die Mehrfachnutzung von Räumen und Bereichen erzielt werden.

Im Sommer 2024 wurde in mehreren Workshops, im interdisziplinären Team (Abt. ZSD/HS, Kita, BS, GM), die gesamte Entwurfsplanung einer grundlegenden Prüfung unterzogen. Im Fokus stand die Optimierung der internen Abläufe und eine Reduzierung des gebauten Raums durch Mehrfachnutzungen von Räumen und Bereichen.

Im Vergleich zum Kita-Entwurf Jungingen (GD 381/23) konnte ein ganzes Geschoss (2.OG) eingespart werden, die Bruttogeschossfläche (BGF) um 550 m², der Bruttorauminhalt (BRI) um 2038 m³, gesenkt werden. Das Gebäudemanagement geht von einer Kostenreduzierung von ca. 2,35 Mio. € aus.

Durch die beschriebene Mehrfachnutzung kann auf die folgenden Räume verzichtet werden:

Elternsprechzimmer, 15m ²	jetzt im Leitungsbüro und Besprechungsraum
Inklusionsraum, 16m ²	jetzt in Ruheräumen oder Themenräumen
Essbereich Kinder, 30m ²	jetzt im Flurbereich EG
Pausenraum Personal, 20m ²	jetzt im Besprechungsraum Personal
Schmutzschleuse, 35m ²	entfällt
Büro Küche, 8m ²	jetzt in Küche integriert
Lüftungszentrale, 23m ²	jetzt im Außenbereich / Dach
Div. Lager- und Materialräume	jetzt erfolgt die Lagerung in Wandschränken

Umkleide Küche, 11m ²	jetzt im Technikraum integriert
WC Kinder 2.OG, 11m ²	entfällt
WC Betreuung 2.OG, 4m ²	entfällt
Loggia 2.OG, 16m ²	entfällt

Folgende Bereiche wurden verkleinert:

Mischküche, ca. 80m ²	Mischküche, ca. 50m ²
Sanitärbereich Ü3, 28m ²	jetzt 20m ²
Besprechungsraum Personal, 35m ²	jetzt 30m ² , multifunktional, für Eltern- gespräche, Besprechungen, Pausenraum

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.

Stellungnahme zum Arbeitsauftrag aus der FBK vom 10.09.2024

(Hinweis: In der **GD 031/19**, Erweiterung "Kita unter den Apfelbäumen" in Jungingen wurde dem Gemeinderat ein "Bericht über mögliche Kostenersparnisse" zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Bericht wurden die nachfolgenden Punkte, wie z.B. Kunststofffenster, schon erläutert.)

Warum Rücksprünge?

Im vorliegenden Entwurf wurden alle Räume und Bereiche gemäß dem Raumprogramm der Abt. Kita und den Vorgaben des KVJS geplant.

Durch die sinnvolle Gruppierung der einzelnen Räume und Bereiche bildet der Grundriss den minimalst möglichen Gebäudefußabdruck ab. Die Vor- und Rücksprünge aus der Gebäudeflucht entstehen aus der Notwendigkeit, nur den tatsächlich benötigten Raumbedarf darzustellen.

Werden diese Versprünge "begradigt", erzeugt diese Änderung eine gravierende Erhöhung des Gebäudevolumens was zu deutlichen Mehrkosten führt.

Warum Balkone?

In den Kita-Bestandsbauten der Stadt Ulm, vorrangig in eingeschossigen Holzbauten, klagen die Nutzer über sehr hohe Innentemperaturen und Überhitzung der Räume während der Sommermonate. Teilweise war diese Überhitzung nur durch den nachträglichen Einbau von energieintensiven Kühlungsgeräten / Klimaanlage zu mindern. Im Zuge des vorschreitenden Klimawandels reichen konventionelle Verschattungselemente,

wie z.B. Jalousien, vor allem in einem Holzbau nicht mehr aus, um die Innenräume vor Überhitzung zu schützen, konstruktive Verschattungselemente sind unerlässlich.

Im 1. Obergeschoss kann, durch den Ausbau der Vorsprünge in Balkone, auf kostenintensive "Absturzsichernde Verglasungen" nach Trav verzichtet werden. Dies führt zur Kostenersparnis.

Durch Balkone kann auch an regnerischen Tagen auf die energieintensive, mechanische Be- und Entlüftung verzichtet werden. Die Fenster im 1.OG können für eine Nachtauskühlung der Innenräume aufgestellt werden, da der dauerhafte Witterungsschutz gegeben ist und die Fenster vor Einbruch geschützt sind (alle Balkonöffnungen sind vollflächig mit Metallgewebe gesichert).

Durch die Balkone entsteht zusätzlich ein geschützter Außenbereich im EG und 1. OG, der bei jeder Witterung genutzt werden kann und die Innenräume erweitert. Die Balkone sind "taubensicher" durch die Metallnetzte (notwendig am Standort Böfingen).

Warum Holz-Alu und keine Kunststofffenster?

Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus von öffentlichen Gebäuden, sind Kunststofffenster nicht nachhaltig. Insbesondere in Kindertagesstätten und Schulen, wo die Fenster- und Türen täglich sehr hohen mechanischen Anforderungen ausgesetzt sind, sind stabile Bauteile, wie z.B. Holz-(Alu) Fenster, klar im Vorteil da sie verwindungssteifer, dauerhafter und langlebiger sind.

Durch die dauerhafte Sonneneinstrahlung werden Kunststofffenster stark geschädigt, die Farben bleichen aus, die Fensterprofile verziehen sich und das Material wird brüchig. Dies hat zur Folge, dass Kunststofffenster im Vergleich zu Holz-(Alu) Fenstern viel früher ersetzt werden müssen. Für den Gebäudeunterhalt der Stadt Ulm wiederum bedeutet das einen zusätzlichen Personalaufwand zur Bearbeitung des erhöhten Sanierungsaufwands.

Kunststofffenster sind nur mit erhöhtem finanziellem Aufwand, im Vergleich zu Holz-(Alu) Fenstern, in RC 2-Ausführung (Sicherheitsstandard Stadt Ulm) ausführbar, da die Kunststofffensterrahmen nicht die gleiche Festigkeit der Holzrahmen aufweisen und entsprechend verstärkt werden müssen.

Holz-(Alu) Fenster können, bei Bedarf, lange Zeit kostengünstig repariert und wieder aufgearbeitet werden. Haben im Gegenteil dazu, die Kunststofffenster ausgedient, entsteht Sondermüll welcher kostenaufwendig entsorgt werden muss.

Somit sind die Lebenszykluskosten der Kunststofffenster deutlich höher als die Lebenszykluskosten der Holz-(Alu) Fenster, auch wenn die Erstinvestitionskosten geringer sind. Ob diese auch bei einem kompletten Holzbau niedriger sind, bleibt fraglich.

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Kita-Ausbauoffensive IV bei Projekt Nr. 7.36500019 Mittel in Höhe von insgesamt 21.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Mit der GD 381/23 Kita-Ausbauoffensive IV - Neubau in Jungingen (FBA 12.12.2023, Gemeinderat 13.12.2023) wurden die Mittel bereits um 4.000.000 € auf insgesamt 26.000.000 € erhöht.

Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass für die Umsetzung der Kita Ausbau Offensive IV weitere Mehrauszahlungen in Höhe von insgesamt 3.000.000 € (Neubau in Eggingen und Neubau in Böfingen, vgl. GD 194/24) erforderlich sind, d.h. die Gesamtkosten erhöhen sich von insgesamt 26.000.000. € auf 29.000.000 €. Die Gesamtkosten sind entsprechend fortzuschreiben.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 3.000.000 € zu den letzten bewilligten Gesamtkosten. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 3.000.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen) besteht derzeit keine Finanzierung.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 im Gegenzug andere bestehende Maßnahmen im Investitionshaushalt von GM aus der IVS 2031 neu priorisiert und nach hinten verschoben werden müssten.

Die im Haushaltplan 2024 enthaltenen Mittel sowie die vorgesehene Verpflichtungsermächtigung reichen aus.

6.3. Risiken

In der Sitzung des Ortschaftsrats Eggingen am 22.11.2023 wurden mögliche Standorte für den Kita-Neubau von GM vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat sich einstimmig für die vorliegende Planung entschieden und den alternativen Standort, direkt an der Zufahrtsstraße "Am Vogelsang", abgelehnt. Durch die Lage des Neubaus im hinteren Bereich des Grundstücks und die dadurch resultierenden größeren Abstände zur bestehenden Infrastruktur, muss das Gebäudemanagement auf entsprechend erhöhte Mehrkosten hinweisen.

Die Anbindung des Neubaus umfasst u.a. die folgenden Maßnahmen:

Neubau Zufahrtsstraße, ab Lauhstraße bis zur neuen Kita.

Neubau Wendemöglichkeit LKW.

Neubau Fußweg.

Lange Leitungswege, zur Anbindung an Kanalisierung, Wasser-, Strom-, Mediennetze.

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex (2. Quartal 2024). Laut dem statistischen Bundesamt betrug die Baupreissteigerung seit dem Raumprogrammbeschluss im Dezember 2021 bis zum August 2024 23,5 %. 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. Zuschüsse

Für die Baumaßnahme wurde beim Regierungspräsidium Tübingen ein "Antrag auf Gewährung einer Finanzhilfe nach der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums zur Umsetzung des Gesetzes zur Förderung investiver Maßnahmen in der Kindertagesbetreuung" gestellt. Laut aktueller Verwaltungsvorschrift muss der Beginn der Maßnahme vor dem 31.08.2024 erfolgt sein. Im Raum steht ein Zuschuss von rund

540.000 €. Die Rückmeldung, ob eine Finanzhilfe gewährt werden kann, steht noch aus, ist aber eher unwahrscheinlich.

Aufgrund der Diskussion zu Planung und Raumprogramm war die Einbringung des Baubeschlusses zu einem früheren Zeitpunkt nicht möglich.

Sollte nächstes Jahr ein neues oder fortführendes Förderprogramm für investive Maßnahmen in der Kindertagesbetreuung aufgelegt werden, wird die Verwaltung erneut einen Antrag auf Förderung stellen. In der bisher gültigen Fassung war eine rückwirkende Förderung von Vorhaben möglich.

Die Verwaltung rät davon ab mit der Umsetzung zu warten bis die Förderung geklärt ist.

Unabhängig davon wird die Verwaltung die Bewerbung um ein Kfw-Zuschussprogramm prüfen.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2027 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	6.538.000 320.000	50 Jahre 15 Jahre	131.000 21.000
Summe Abschreibung				152.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>6.858.000</u> 2	1,8 %	62.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				214.000
Wartungskosten				17.000
Stromkosten (Städt. Trägerschaft)				18.000
Reinigungskosten (Städt. Trägerschaft)				72.000
Summe Folgekosten/Jahr				321.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Städtische Kindertageseinrichtungen) ab dem Haushaltsjahr 2027.

6.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag 45.000 € zur Verfügung gestellt (1% Bauwerkskosten, KG 300+400).