



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.10.2024		
Geschäftszeichen	GM-SR-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.11.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 371/24

Betreff: Kindertagesstätten - Ausbauoffensive II
Kindertageseinrichtung Safranberg, Leimgrubenweg 28
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte an die UWS -

Anlagen: Kostenberechnung vom 25.09.2024 (Anlage 1)
Pläne des Architekturbüros Mauerer Architekten aus Ulm (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 1.317.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Safranberg - Leimgrubenweg 28 zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	998.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>250.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.248.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>69.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.317.000 €

3. Im Haushalt 2024 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 2024 in Höhe von 1.931.900 € reichen entsprechend dem voraussichtlichen Mittelabfluss von 600.000 € für diese Maßnahme und die weiteren Vorhaben in 2024 aus. Die restlichen Mittel werden im Haushaltsplanentwurf 2025 veranschlagt, vorbehaltlich der Finanzierung aller städtischen Aufgaben, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung des Haushalts 2025.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BM3/C 3, KITA, RPA, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 72.000 € 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	1.248.000 €	Ordentlicher Aufwand	60.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	69.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	60.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	12.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.317.000 €	Nettoressourcenbedarf	72.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	600.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen)	0 €
Bisher abgeflossen bei weiteren Vorhaben der Kitaoffensive II	261.100 €		
Verfügbar (inkl. HH Reste Vj.):	1.931.900 €		
Ggf. Minderbedarf*	1.070.800 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Abschreibungen)	72.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	648.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.250.000 €		
Restmittel *	602.000 €		

* Die Mittel werden in 2024 und 2025 für die Abwicklung der restlichen Vorhaben im Rahmen der Kindertagesstätten-Offensive 2-4 benötigt.

**vgl. Ziff. 6.3 Zuschüsse: Aktuell sind keine Zuschüsse zu erwarten. Der Zuschuss wird ggf. von der UWS vereinnahmt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales vom 04.10.2017, (GD 316/17), Niederschrift § 302

Gemeinderat vom 11.10.2017, (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 "Safranberg" zugestimmt.

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

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

3.1. Entwurfserläuterung

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs und den Vorgaben des Bebauungsplans werden zwei Baukörper mit vier Geschossen und Staffelgeschoss, sowie ein Baukörper mit fünf Geschossen und Staffelgeschoss realisiert.

Die 4-gruppige Kindertagesstätte wird ebenerdig in den Wohnungsbau in das Erdgeschoss integriert. Während die Gruppenräume sich zu den geschützten Außenanlagen hin orientieren, so liegen die Nebenräume wie Küche, Personalräume und Essbereich etc. entlang der Straßenfront. Das Raumprogramm lässt eine Ganztagesbetreuung zu, inklusive Schlafräume und Essbereich, sowie der dazugehörigen Küche, die vollausgestattet dem Betreiber übergeben wird. Der Ü3 Bereich ist, mit einer eigenen Garderobe vor dem Gruppenraum und angeschlossenem Schlaf- und Sanitärbereich, sowie mit einem abgetrennten Ü3 Außenbereich, eine eigene Einheit. Der zentrale Haupteingang führt über den Windfang zum großzügigen Foyer mit Essbereich und Blickbezug in den Bewegungsraum. Die Gruppenräume sind nach Alter gegliedert in der Anordnung im Gebäude platziert. Im Westen beginnend mit der Ü3 Gruppe, daneben die altersgemischte Gruppe und im Osten der Einrichtung befinden sich die beiden Ü3 Gruppenräume. Die Garderobenbereiche sind in den Flurbereichen den jeweiligen Gruppenräumen vorgelagert. Es stehen zwei Gartenausgänge mit Schmutzschleusen zur Verfügung. Die beiden Ü3 Gruppen teilen sich einen eigenen Sanitärraum. Es gibt einen Kreativraum, welcher allen Kindern zur Verfügung steht.

4. Zeitlicher Ablauf

voraussichtliche Fertigstellung:

Sommer 2025

5. Mietvertrag und weitere Kosten

Der Mietvertrag zwischen der UWS und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit Kindertagesstätte von ca. 995,80 m² für den Mietzins in Höhe von 12,70 €/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 "Safranberg" beträgt die Summe der Mehrkosten gemäß Kostenberechnung der UWS ca. 660.000 €/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 Herstellung der Außenanlagen mit ca. 200.000 €/brutto sowie die Lieferung der Küchen in Höhe von ca. 130.000 €/brutto. Für weitere Leistungen der Mieterin wie dem Einbau der Schließanlage, Feuerlöscher, Beschilderung, Verdunklung etc. entstehen der Stadt Ulm Kosten in Höhe von ca. 27.000 €/brutto an und Möblierung ca. 120.000 €/brutto. Für Planungsleistungen fallen weitere 111.000 €/brutto an.

Insgesamt fallen somit für die Stadt Ulm Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte in Höhe von 1.248.000 €/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 1.317.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	998.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>250.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.248.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>69.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.317.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2024 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 2024 in Höhe von 1.931.900 € reichen entsprechend dem voraussichtlichen Mittelabfluss von 600.000 € für diese Maßnahme und die weiteren Vorhaben in 2024 aus.

Die restlichen Mittel werden im Haushaltsplanentwurf 2025 veranschlagt, vorbehaltlich der Finanzierung aller städtischen Aufgaben, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung des Haushalts 2025

6.3. Zuschüsse

Für die Baumaßnahme wurde seitens der UWS beim Regierungspräsidium ein "Antrag auf Gewährung einer Finanzhilfe nach der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums zur Umsetzung des Gesetzes zur Förderung investiver Maßnahmen in der Kinderbetreuung" gestellt. Die erforderlichen Fristen für die Einreichung des Antrags sowie für Beginn und Fertigstellung der baulichen Maßnahme wurden eingehalten. Die Rückmeldung seitens des Regierungspräsidiums, ob die Finanzhilfe gewährt werden kann, steht noch aus. Im Erfolgsfall ist mit einem Zuschuss von bis zu 546.000€ zu rechnen.

Ggfls. würde sich dann der im Mietvertrag zwischen der Stadt und der UWS vereinbarte Mietzins in Höhe von 12,70€/m² Kaltmiete entsprechend reduzieren (vgl. Ziffer 5 der Darstellung).

6.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/ Mobiliar	1.067.000 250.000	25 Jahre* 15 Jahre	43.000 17.000
Summe Abschreibung				60.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>1.317.000</u> 2	1,8 %	12.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse -	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				72.000
Heizung/ Energie/ Reinigung/ Personal **				0
Summe Folgekosten/Jahr				72.000

* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

** wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung von KITA und dem Träger (Denk Mit Babilou) 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 2025.