

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.02.2012		
Geschäftszeichen	GM-sd-bel-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.03.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 28.03.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 101/12

Betreff: Neubau Kindertagesstätte Lettenwald
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 21.02.2012
3. Baubeschreibung vom 21.02.2012
4. Pläne des Büros D'Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach vom 21.02.2012 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau der Kindertagesstätte Lettenwald bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros D'Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach vom 21.02.2012
 - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.02.2012.
 - 1.3. der Kostenberechnung des Büros D'Inka Scheible Hoffmann Architekten, Fellbach und des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.02.2012 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 2.835.000 € und Einrichtung von 135.000 € wird genehmigt.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Deckung erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.36500104

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, C 3, FAM, RPA, ZS/F, ZS/S	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 165.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500104			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	258.000 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	2.970.000 €	Ordentlicher Aufwand	111.500 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	40.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	54.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.712.000 €	Nettoressourcenbedarf	165.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 inkl. Vj</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	2.450.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	2.450.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	111.500
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	54.000
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	520.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	520.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlusslage/Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales (Vorberaten durch den Jugendhilfeausschuss am 29.06.2010) genehmigte in seiner Sitzung am 07.07.2010 (GD 192/10) das Raumprogramm für einen Neubau einer Kindertagesstätte im Lettenwald. In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde am 28.09.2010 (GD 327/10) der Durchführung eines Gutachterverfahrens zugestimmt. Als Ergebnis dieser Planungskonkurrenz ging das Architekturbüro D'Inka, Scheible, Hoffmann aus Fellbach als Sieger hervor.

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom

16.03.2011 (GD117/11) wurden die Ergebnisse der Planungskonkurrenz zur Kenntnis genommen. Das Architekturbüro D`Inka, Scheible, Hoffmann aus Fellbach wurde mit der Planung beauftragt.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung am 08.11.2011 den Projektbeschluss gefasst und die weitere Planung beschlossen. (GD 376/11)

2.2. Offene Anträge aus dem Gemeinderat liegen keine vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung. Das beschlossene Raumprogramm wird weiterhin erfüllt.

Die Nettogeschossfläche beträgt 1.391 m², der Rauminhalt ergibt 5.150 m³.

Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (u.a. FW, Kostenkontrollstelle) und dem Nutzervertreter abgestimmt.

Die Baugenehmigung liegt vor.

3.2. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn
voraussichtliche Fertigstellung

Mai 2012
September 2013

3.3. Energiestandard

Die vorliegende Ausführungsplanung des Neubaus der Kindertagesstätte wird im zertifizierten Passivhausstandard geplant. Wirtschaftlichkeitsberechnung in der GD 376/11 hat ergeben, dass beim Neubau der Kindertagesstätte der Energiestandard Passivhaus gegenüber dem Energiestandard EnEV 2009 wirtschaftlicher ist und deshalb der weiteren Planung zu Grunde gelegt wurde.

3.4. Zuschüsse

Im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung wurde am 22.09.2011 vom RP Tübingen ein Zuschuss in Höhe von 258.000 € bewilligt.

Der Zuwendungsbetrag gliedert sich in:

- 240.000 € für den Neubau/Ausstattung der Kindertageseinrichtung und
- 18.000 € für den Bau/Ausstattung der Kindertagespflege in anderen geeigneten Räumen

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Für die Maßnahme wurden entsprechend der Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 10.10.2011 vom Fachbereichsausschuss Herstellungskosten in Höhe von 2.970.000 € genehmigt.

Für die weiteren Kostenermittlungen wird auf folgende Risiken hingewiesen:

- Bei der weiteren Bearbeitung des Projektes stellte sich heraus, dass es keine zertifizierten ortsspezifischen Ulmer Klimadatensätze gibt. Eine Freigabe der Ulmer Datensätze kann nur durch das Passivhausinstitut Darmstadt erfolgen. Für die Angaben zur Zertifizierung muss auf einen Münchner Datensatz zurückgegriffen werden. Die Münchner Klimaangaben sind im Vergleich zum nicht freigegebenen Ulmer Datensatz ungünstiger.

Das heißt, dass die Klimaangaben aus München sich auf die Qualität der verwendeten Bauteile und Baustoffe auswirken. Kommen die strengeren Münchner Daten zum Einsatz, müssen aus dem Bauteilkatalog Materialien mit verbesserten Werten verwendet werden. Dass Münchner Klimadaten verwendet werden müssen, war zum Projektbeschluss nicht bekannt. Es ergeben sich geschätzte
Mehrkosten in Höhe von 25.000 €.

- Vom Bauablauf ist der Fertigstellungstermin der Kindertageseinrichtung im Sept. 2013 geplant. Das Gebäude muss, um den Fertigstellungstermin einzuhalten, bis zur Winterzeit 2012/2013 so weit geschlossen sein, dass in der künftigen Kindertageseinrichtung der technische Ausbau auch während der kalten Jahreszeit unter frostfreien Verhältnissen weiter geführt werden kann.
Um in der Tagesstätte durchgehend im Winter arbeiten zu können, muss das Innere des Gebäudes frostfrei gehalten werden. Für die Heizung zur Temperierung des Gebäudes entstehen
Kosten in Höhe von 16.000 €
- Es wurde GM zugesagt, (siehe Aktenvermerk vom 24.03.2011) dass im März 2012 Baustrom- und Bauwasser zur Verfügung stehen. GM ging davon aus, dass sich Strom- und Bauwasser im Bereich des Grundstückes der Kindertagesstätte befindet. Wetterbedingt stellte sich zwischenzeitlich heraus, dass sowohl Bauwasser und Baustrom aus einer Entfernung von ca. 120 m herangeführt werden muss. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die Otl-Aicher-Allee mit beiden Medien unterquert werden muss.
Der Kostenansatz für das Heranführen von Bauwasser und Baustrom an den Baugrund beträgt 9.000 €

Gemäß der aktuellen Ausführungsplanung sowie auf Basis von ca. 50 % bepreister LVs bestehen somit aktuell Risiken in Höhe von ca. 50.000 €. Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf dem Baupreisindex vom November 2011 (119,2).

GM schlägt vor, aktuell im Rahmen des Bauentscheids keine Kostenfortschreibung vorzunehmen und die Submissionsergebnisse der Gewerke des ersten Ausschreibungsblockes im Umfang von 50% der Gesamtbaukosten abzuwarten. Zurzeit ist bei Angebotseröffnungen zu erkennen, dass die Kostensituation schwer einzuschätzen ist. Möglicherweise können durch günstige Submissionsergebnisse die oben erwähnten Kostenmehrungen aufgefangen werden.

Kostenkennwerte :
Gesamtbaukosten:

- Nach Bruttogeschossfläche 2.198 €/m²
- Nach umbauten Raum 577 €/m³

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungssisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

4.2. Finanzierung

Gesamtkosten		Bis 2011	2012	2013
Auszahlung	2.970.000 €	350.000 €	2.100.000 €	520.000 €
Einzahlung	258.000 €			258.000 €
Saldo	2.712.000 €	350.000 €	2.100.000 €	262.000 €

Im

Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung wurde am 22.09.2011 vom RP Tübingen ein Zuschuss in Höhe von 258.000 € bewilligt.

5. Folgekosten

Für die Einrichtung fallen die folgenden gebäudewirtschaftlichen Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>Netto</u> abzgl. Zuschüsse	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.291.000 €	80 Jahre	29.000 €
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	421.000 €	40 Jahre	11.000 €
Summe Abschreibung				40.000 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten Netto abzgl. Zuschüsse	<u>2.712.000</u> 2	3,97 %	54.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				94.000 €
Energiekosten / Jahr				9.000 €
Bewirt. Kosten (Entsorgung Fettabscheiderinhalt) 1.500 €/Jahr				1.500 €
Instandhaltung / Jahr				32.000
Personalkosten/Jahr*				---
Reinigungskosten / Jahr				29.000
Summe Folgekosten				165.500

*Die Finanzbedarfe für den Betrieb werden im Rahmen des jährl. Kita-Berichts dargestellt.

Der in der Baugenehmigung von den Entsorgungsbetrieben geforderte Abscheider hat Folgekosten, diese Kosten wurden in die Folgelastenberechnung aufgenommen. Für die Entsorgung, Reinigung und Wartung des Fettabscheiders fallen jährlich wiederkehrende Kosten in Höhe von 1.500 €/Jahr an.

Bei der Berechnung der Folgelasten ist noch nicht berücksichtigt, dass sich durch die voraussichtliche Schließung der Einrichtungen Böfinger Weg 9 (Evangelische Kita) und Brandenburger Weg 69 (Katholische Kita) die hier dargestellten gebäudewirtschaftlichen Folgelasten reduzieren werden.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

6. Weiteres Verfahren

Vorbehaltlich der Genehmigung des Bauentscheids werden die weiteren Leistungsphasen 7-9 (Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung sowie Objektbetreuung und Dokumentation) an die Architekten D`Inka Scheible Hoffmann, Fellbach, sowie die Beteiligten Fachplaner zur weiteren Bearbeitung des Projektes vergeben.