



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.03.2012		
Geschäftszeichen	GM-sd-bel-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.04.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.04.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 131/12

---

Betreff: Neubau Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg  
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 20.03.2012
3. Baubeschreibung vom 20.03.2012
4. Pläne des Büros Aschoff Architekten, Ulm vom 20.03.2012 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau der Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg bestehend aus
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros Aschoff Architekten, Ulm vom 20.03.2012
  - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.03.2012.

---

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. _____

der Kostenberechnung des Büros Aschoff Architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.03.2012 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 3.050.000 € Einrichtung von 150.000 € und Kunst am Bau von 24.000 € wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Für Kunst am Bau werden 24.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.36500103
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 156.500 € 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: 7.36500103			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	618.000 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	3.200.000 €	Ordentlicher Aufwand	105.500 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	39.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	51.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.582.000 €	Nettoressourcenbedarf	156.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 inkl. Vj</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	2.350.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	2.350.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>		<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b> PRC	105.500
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	51.000
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	850.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	700.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	150.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Beschlusslage/Anträge des Gemeinderates

#### 2.1. Beschlüsse

- Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 07.07.2010 (GD 192/10) - Genehmigung des Raum-/Bauprogramms mit Kostenrahmen von 2,9 Mio € .
- 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 Büro Aschoff Architekten aus Ulm als Sieger hervor.
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.04.2011 (GD 116/11) - Zustimmung zum Planungsvorschlag des Büros Aschoff Architekten.

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.12.2011 (GD 421/11) - Projektbeschluss mit Kosten von 3,2 Mio. €

2.2. Es liegen keine unerledigten Anträge aus dem Gemeinderat vor.

### 3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung. Das beschlossene Raumprogramm wird eingehalten. Die Nettogeschossfläche beträgt 1.201 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt ergibt 5.563 m<sup>3</sup>.

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 Juni 2012  
voraussichtliche Fertigstellung September 2013

3.3. Energiestandard  
Die vorliegende Ausführungsplanung des Neubaus der Kindertagesstätte/Bildungshaus wurde im zertifizierten Passivhausstandard geplant. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe GD 421/11) hat ergeben, dass beim Neubau der Kindertagesstätte/Bildungshaus der Energiestandard Passivhaus gegenüber dem Energiestandard EnEV 2009 theoretisch ermittelt wirtschaftlicher ist und deshalb der weiteren Planung zu Grunde gelegt wurde.

#### PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (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. Unter den Rahmenbedingungen (Investitionskosten/Einspeisevergütung) im ersten Quartal 2012 wäre auf dem Flachdach des Neubaus der Kita/des Bildungshauses ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst im Frühjahr/Sommer 2013 erfolgen. Anfang 2013 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2013.

### 4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für die Maßnahme wurden entsprechend der Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 06.12.2011 vom Fachbereichsausschuss Herstellungskosten in Höhe von 3.200.000 € genehmigt. Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf dem Baupreisindex vom November 2011 (119,2).

Für die weitere Kostenentwicklung 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 **27.000 €**.

- Der Fertigstellungstermin der Kindertageseinrichtung im September 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

**Mehrkosten** in Höhe von **16.000 €**

- Bis zum Projektbeschluss ging man davon aus, dass die Baustelle über die Feuerwehrezufahrt zum Pausenhof der Adalbert-Stifter-Schule angedient werden kann.

Zur Sicherstellung einer gefahrlosen Andienung der Schule inklusiv der Feuerwehrezufahrt muss die Andienung der Baustelle vom Ruländerweg erfolgen. Eine dort vorhandene provisorische Bushaltestelle muss an den Weinbergweg verlegt werden und verursacht dadurch

**Mehrkosten** in Höhe von **9.000 €**

Die Kosten waren seither in keiner Berechnung beinhaltet.

Somit bestehen aktuell **Kostenrisiken** in Höhe von ca. **52.000 €**.

GM schlägt vor, aktuell im Rahmen des Bauentscheids keine Kostenfortschreibung vorzunehmen und die Submissionsergebnisse der Gewerke des ersten Ausschreibungsblockes im Umfang von 54% 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:

- Nach Bruttogeschossfläche 2.027 €/m<sup>2</sup>
- Nach umbauten Raum 575 €/m<sup>3</sup>

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

Im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung wurde am 22.09.2011 vom Regierungspräsidium Tübingen ein **Zuschuss** in Höhe von **378.000 €** bewilligt.

**Zusätzlich** wurde beim Land die Förderung nach den Schulbauförderrichtlinien beantragt. Hierfür wird ein **Zuschuss** in Höhe von ca **240.000 €** erwartet.

Im Haushalt und in der Finanzplanung sind beim Vorhaben 7.36500103 derzeit Finanzmittel in Höhe von 3.050.000 € veranschlagt.

Durch die Mehrkosten von 150.000 € entsteht zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Über die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung und der mittelfristigen Finanzplanung zu entscheiden.

	Gesamt	Bis 2011	2012	2013
<b>Bedarf</b>				
Auszahlungen	3.200 T€	350 T€	2.000 T€	850 T€
Einzahlungen	618 T€	0 T€	450 T€	168 T€
<b>Saldo Bedarf</b>	<b>2.582 T€</b>	<b>350 T€</b>	<b>1.550 T€</b>	<b>682 T€</b>
<b>Finanzplanung</b>				
Saldo bisher	2.600 T€	350 T€	1.550 T€	700 T€
Änderung	- 18 T€	0 T€	0 T€	-18 T€

#### 4.3. Folgekosten

Für die Einrichtung fallen die folgenden **gebäudewirtschaftlichen Folgekosten** an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>Netto</u> abzgl. Zuschüsse	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.063.000 €	80 Jahre	26.000 €
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	519.000 €	40 Jahre	13.000 €
Summe Abschreibung				39.000 €
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten Netto abzgl. Zuschüsse	<u>2.582.000</u> 2	3,97 %	51.000 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>90.000 €</b>
<b>Energiekosten / Jahr</b>				<b>9.000 €</b>
<b>Bewirt. Kosten (Entsorgung Fettabscheiderinhalt) 1.500 €/Jahr</b>				<b>1.500 €</b>
<b>Instandhaltung / Jahr</b>				<b>31.000 €</b>
<b>Personalkosten/Jahr*</b>				---
<b>Reinigungskosten / Jahr</b>				<b>25.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>156.500 €</b>

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

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

Es zeichnet sich derzeit ab, dass der mit Inbetriebnahme der neuen Einrichtung zur Schließung vorgesehene Katholische Kita Brombeerweg 4 (s.GD 193/10) bis auf Weiteres zur Erfüllung des ab August 2013 bestehenden U3 Rechtsanspruchs zusätzlich benötigt wird und nicht geschlossen werden kann.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

## **5. Weiteres Verfahren**

Vorbehaltlich der Genehmigung des Bauentscheids werden die weiteren Leistungsphasen 7-9 (Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung sowie Objektbetreuung und Dokumentation) an das Büro Aschoff Architekten, Ulm, sowie die Beteiligten Fachplaner zur weiteren Bearbeitung des Projektes vergeben.