



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.11.2012		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sowie Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 446/12

---

**Betreff:** Ausbau weiterer Kindertageseinrichtungen (U3-Ausbauoffensive) durch  
Neubau und Erweiterung von vorhandenen Einrichtungen  
a) Bericht über das VOB/A-Verfahren  
b) Projekt- und Baubeschluss sowie die Vergabe an Generalübernehmer

**Anlagen:**

1. Kostenzusammenstellung vom 26.11.2012
2. Zusammenfassende Darstellung Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen
3. Verfahrensablauf
4. Übersichtsplan über die einzelnen Standorte wird im Sitzungssaal gezeigt.
5. Bauzeichnungen der Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH und IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen- Erhalten- Sanieren mbH für die Verfahren 1 -4 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Der Bericht über das VOB/A-Verfahren wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Erwerb der nicht städtischen Einrichtungen Hubenbühl 5, Brombeerweg 4, Böfinger Weg 11 und Brandenburgweg 69 wird zugestimmt.
3. Der Ausführung auf Grundlage der Planung für das

3.1. Verfahren 1

Planung und Bau von 2 eingruppigen Erweiterungsbauten bestehender Kindertagesstätten in Ulm:

- Turitellenstraße 13 (Ulm-Ermingen)

Michnick

---

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. _____

sowie der Vergabe an den Generalübernehmer Kaufmann Bausysteme GmbH,  
A- Reuthe zum Angebotspreis von 285.500 €

wird zugestimmt.

Böfinger Weg 11 (Ulm-Böfingen) wird nicht ausgeführt.

### 3.2. Verfahren 2

Planung und Bau von 3 zweigruppigen Erweiterungsbauten bestehender Kindertagesstätten in Ulm:

- Brandenburgweg 69(Ulm-Böfingen)
- Burgauer Weg 50 (Ulm-Wiblingen) analog Planung Brandenburgweg 69
- Moltkestraße 14 (Weststadt) analog Planung Brandenburgweg 69

sowie der Vergabe an den Generalübernehmer IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen-Erhalten- Sanieren mbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.358.000 €  
wird zugestimmt.

### 3.3. Verfahren 3

Planung und Bau von 2 zweigruppigen Kindertagesstätten in Ulm:

- Neunkirchenweg 65 (Weststadt)
- Hubenbühl 5 (Eselsberg) analog Planung Neunkirchenweg 65

sowie der Vergabe an den Generalübernehmer IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen-Erhalten- Sanieren mbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.522.000 €  
wird zugestimmt.

### 3.4. Verfahren 4

Planung und Bau von 4 dreigruppigen Kindertagesstätten in Ulm:

- Darrenweg 7, (Ulm Einsingen)
- Brühlstraße 7, (Ulm-Jungingen) analog Planung Darrenweg 7
- Stöcklenstraße 7, (Ulm-Lehr) analog Planung Darrenweg 7
- Biberacher Straße 136, (Ulm-Wiblingen) analog Planung Darrenweg 7

sowie der Vergabe an den Generalübernehmer Kaufmann Bausysteme GmbH,  
A-Reuthe zum Angebotspreis von 4.244.000 €  
wird zugestimmt.

Gesamtkosten des Bauprogramms inklusive Bauherrenleistungen 9.565.000 €.

## 4. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag in Höhe von 74.000 € zur Verfügung gestellt

## 5. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.36500109.

## 6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 607.000 € werden zur Kenntnis genommen.

### **Sachdarstellung:**

## 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500109 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	2.040.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	9.565.000 €	Ordentlicher Aufwand	458.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	413.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	268.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	149.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	7.938.000 €	Nettoressourcenbedarf	607.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG*</b>			

Zur Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel wird auf die GD 481/12 verwiesen

## 2. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 (GD 201/12) der Ausbauoffensive U3 und dem dargestellten Raumprogramm zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Raumprogramms und der einschlägigen Vorgaben insbesondere des KVJS die dafür erforderlichen Planungen zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Damit sollen in Verbindung mit den Anmietungen von geeigneten Liegenschaften (siehe GD 445/12) die Zahl der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren ab August 2013 wesentlich erhöht werden, um dem dann geltenden Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze im U3-Bereich gerecht zu werden.

### 2.1. Erwerb bestehender Einrichtungen

Die bisher beabsichtigte Schließung der im Eigentum des katholischen Trägers stehende zweigruppige Einrichtung Brombeerweg 4 und Brandenburgweg 69 sowie die eingruppige Einrichtung Hubenbühl 5 und Böfinger Weg 11 des evangelischen Trägers wird nicht vollzogen, sondern weiterbetrieben und durch einen Anbau ergänzt bzw. durch einen Neubau ersetzt.

Die kirchlichen Träger haben sich bereit erklärt, die Trägerschaft bis auf Weiteres fortzuführen bzw. die zusätzlichen Gruppen mit zu übernehmen, wenn die Stadt die Einrichtungen erwirbt und die entsprechenden baulichen Maßnahmen durchführt.

Die Abteilung LI führt zur Zeit Verhandlungen zum Erwerb der Liegenschaften. Der Erwerb wird dann im Hauptausschuss beschlossen.

Anmerkung:

Vorhaben Neunkirchenweg 65 verbleibt im Eigentum des Trägers, der dem Vorhaben noch zustimmen muss.

### 2.2. VOB/A-Verfahren

Die An- und Neubauten können bis zum Inkrafttreten des U3-Rechtsanspruches im August 2013 in konventioneller Bauweise nicht mehr realisiert werden. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung entschlossen, in vier separaten Verfahren eine freihändige Vergabe von Planung und Erweiterung/Neubau mit vorangehendem öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A durchzuführen.

Mit dem gewählten Verfahren kann trotz des begrenzten Zeitrahmens aufgrund hoher Vorfertigung und möglichst gleicher und vorinstallierter Elemente, die an Ort und Stelle nur noch zusammen gefügt werden müssen, der Fertigstellungstermin sichergestellt werden.

Um trotz serieller Vorfertigung in der Ausführung und Realisierung die in Ulm bei allen Baumaßnahmen geforderte hohe architektonische und nachhaltige Qualität zu erreichen, wurde dem beim gewählten Verfahren dadurch Rechnung getragen, dass in der Bewertung der Angebote der Angebotspreis "nur" mit 30 %, die Architektur und Funktionalität mit 50 % und Konstruktion, Material und Nachhaltigkeit mit 20 % gewichtet wurden.

Das Verfahren bietet außerdem gegenüber einer konventionellen Ausführung den Vorteil, dass zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine hohe Kostensicherheit gewährleistet ist.

Die Gründe, die Maßnahmen in vier separaten Verfahren anbieten und auch vollständig getrennt beschließen zu lassen, liegen in der Vermeidung einer Eu-weiten Ausschreibung (Unterschreitung des Schwellenwertes von 5 Mio. €) und damit verbunden mit einem erheblich geringerem Aufwand und einer deutlichen Zeitersparnis.

Die Standorte sowie die Systemgrundrisse wurden mit den Fachabteilungen KITA und KIBU, dem Fördergeber KVJS abgestimmt. Die Ortschaften wurden in die Planung eingebunden.

Die Verfahrensdurchführung wurde von den Architekten Obermeier + Traub, Herrn Traub begleitet, die rechtliche Beratung erfolgte durch die Kanzlei Menold Bezler, Herrn Dr. Kayser und Herrn Knodel.

Im Vorfeld wurden alle Standorte mit SUB auf Basis von Systemgrundrissen besprochen. Einer baurechtlichen Genehmigung steht nichts entgegen. Nachbareinwändungen gegen die Nutzung sind jedoch nicht auszuschließen.

Verfahrensablauf siehe Anlage 3.

### Ergebnis

Nach Auswertung der verbindlichen Preisangebote in Verbindung mit den weiteren Auswahlkriterien ergibt sich folgende Wertung:

Der Bieter IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen- Erhalten- Sanieren mbH in 89077 Ulm, liegt in den Verfahren 2 und 3 an erster Stelle.

Der Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH in A-6870 Reuthe, liegt in den Verfahren 1 und 4 an erster Stelle.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend dem Ergebnis des Auswahlverfahrens

das Verfahren 1 an den Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH, A-Reuthe

das Verfahren 2 an den Bieter IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen- Erhalten- Sanieren mbH, Ulm

das Verfahren 3 an den Bieter IBS Ingenieurgesellschaft für Bauen- Erhalten- Sanieren mbH, Ulm

das Verfahren 4 an den Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH, A-Reuthe

zu vergeben.

Aufgrund aktueller Überlegungen der beiden Abteilungen BS sowie KIBU und nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbereichsleitung wird der eingruppige Anbau an der Einrichtung Böfinger Weg 11 (Verfahren 1) nicht realisiert. Stattdessen soll am noch bestehenden Hausmeisterhaus Mörike-Schule ein dreigruppiger freistehender Neubau entstehen in dem zusätzliche schulische Einrichtungen integriert werden können. Die entsprechende Planung soll zu Beginn 2013 (je nach personeller Kapazität der Planungsabteilung) beginnen. In wie weit die gewählte Systembauweise dann auch hier angewendet werden kann, ist noch zu prüfen.

#### Weiteres Vorgehen

Erteilung der Aufträge	20.12.2012
betriebsfertige Erstellung und Übergabe an die Nutzer	19.07.2013

#### Energiestandard

Alle Maßnahmen werden entsprechend dem Ulmer Energiestandard:

- für Anbauten/Erweiterungen: bauteilbezogener Passivhausstandard
- für Neubauten: Passivhausstandard (auf eine Zertifizierung wurde verzichtet)

errichtet.

Die Mehrkosten zur gültigen ENEC 2009 betragen rund 600.000 €. (Für alle zehn Maßnahmen.)

#### Risiken

- Nachbareinwände gegen Nutzung als Kita.  
Nachbareinwändungen haben zwar keine aufschiebende Wirkung auf die Genehmigung, die Verwaltung wird aber dennoch mit Einwänden dazu Gespräche führen, deren Dauer ggf. zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Fertigstellung führen könnte.
- Baupreissteigerungen (nur bei den Eigenleistungen der Stadt möglich)
- Baugrundrisiken

### **3. Kosten und Finanzierung**

#### Kostenberechnung

Nach der beiliegenden Kostenzusammenstellung vom 26.11.2012 wird mit Gesamtherstellungskosten in Höhe von 9.978.000 € gerechnet (vgl. im Einzelnen Anlage 1).

Aus folgenden Gründen erhöhen sich die Baukosten gegenüber den ermittelten Kostenrahmen zum Programmabschluss vom 18.07.2012:

- Im ursprünglichen Ansatz ist von einer Containerbauweise ausgegangen worden
- Bei den nach dem Programmabschluss geführten Gesprächen mit den Nutzern vorallem mit dem Fördergeber (KVJS) mussten sowohl bei den Anbauten als auch bei den Neubauten

zusätzliche Flächen aufgenommen werden (Räume für Kita-Leitung, Mehrzweckräume, usw.).

- Ulmer Energiestandard mit Mehrkosten zur gültigen ENEC 2009 von rund 600.000 € (ca. 30.000 € pro Gruppe im Mittel).
- Maßnahmen für die Außenanlagen.
- Steigerung Baupreisindex seit 2009 (Zeitpunkt der Förderrichtlinien des Bundes mit dem maßgeblichen Förderrahmen von 360.000 € pro Gruppe. Die Baukosten der "Ulmer Lösung" betragen rund 416.000 € pro Gruppe im Mittel.).

a) Finanzierung

- Förderung

Der Förderantrag für die neugeschaffenen U3 Plätze wird in Kürze gestellt. Über die Höhe einer Förderung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass insgesamt 2.040.000 €, somit pro Platz 12.000 € gewährt werden.

- Haushalt-/Finanzplanung

Die finanziellen Auswirkungen und die Mittelbereitstellung sind in der GD 481/12 dargestellt.

b) Folgekosten

Durch das neue Vorhaben entstehen voraussichtlich folgende **zusätzliche** Folgekosten:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>netto</u> abzgl. Zuschüsse	Baukosten	7.020.000 €	30 Jahre	234.000 €
	Möblierung	505.000 €	15 Jahre	34.000 €
Summe Abschreibung				268.000 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>7.525.000</u>	3,97%	149.000 €
	Netto abzgl. Zuschüsse	2		
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>417.000 €</b>
<b>Energiekosten/Jahr</b>				<b>24.000 €</b>
<b>Instandhaltung/Jahr</b>				<b>88.000 €</b>
<b>Reinigungskosten/Jahr</b>				<b>78.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr (ohne Personalkosten) *</b>				<b>607.000 €</b>

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

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.