



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.04.2013		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 166/13

Betreff: Ausbau weiterer Kindertageseinrichtungen (U3-Ausbauoffensive) durch Anmietung von Flächen und deren berdarfsgerechter Umbau im
- Gebäude Ulmergasse 15 (ehemaliges Regionales Ausbildungszentrum)
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 02.04.2013
2. Baubeschreibung der Architekten Hullak Rannow Architekten, Ulm vom 21.01.2013
3. Lageplan
4. Bauzeichnungen der Architekten Hullak Rannow Architekten, Ulm, vom 21.01.2013 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Aus- und Umbau bestehend aus.
 - 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 der Architekten Hullak Rannow Architekten, Ulm, vom 21.01.2013
 - 1.2 der Baubeschreibung der Architekten Hullak Rannow Architekten Ulm, vom 21.01.2013

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

- 1.3 der Kostenberechnung der Architekten Hullak Rannow Architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.04.2013 mit Gesamtinvestitionskosten für

Ausbau von	1.395.000 €
Mobilar von	115.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.607.000 €

somit mit Mehrkosten von 110.000 € wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 10.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.36500111 (Kiga, Umbau Ulmergasse)
Deckung in 2013: Projekt-Nr.. 7.21100605 (Neubau Turnhalle Kepler-Humboldt-Gymnasium verzögerter Mittelabfluss)
5. In einem Nachtragshaushalt 2013 werden Mehrauszahlungen veranschlagt bei Projekt-Nr. 7.36500111 (Kiga, Umbau Ulmergasse) in Höhe von 110.000 €
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 222.000 € 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: Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500111			
Einzahlungen	140.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	1.510.000 €	Ordentl. Aufwand	195.000 €
Aktivierte Eigenleistungen (AEL)	97.000 €	davon Abschreibungen	76.000 €
		Kalk.Zinsen (netto)	27.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.467.000 €	Nettoressourcenbedarf	222.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL)	6.410.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-660	195.000 €
Verfügbar:	6.300.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	110.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf im Rahmen NT 2013 bzw. ProjektNr. 7.21100605			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	27.000 €
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL)	6.200.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	6.200.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse/Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2012 (GD 445/12) den Projektbeschluss zur Anmietung von Flächen und deren bedarfsgerechter Umbau im Gebäude Ulmergasse 15 (ehemaliges Regionales Ausbildungszentrum) im Rahmen des Ausbaus weiterer Kindertageseinrichtungen (U3-Ausbauoffensive) gefasst und die weitere Planung beschlossen.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

a)

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

Abweichend vom Projektbeschluss ist die Wohnnutzung im Dachgeschoss zur Zeit noch nicht sichergestellt. In der vertiefenden Bestandsuntersuchung wurde festgestellt, dass die vorhandene Sanitärinstallation in diesem Geschoss aufgrund der seit 2012 gültigen Trinkwasserverordnung vollständig ausgetauscht werden müsste, um diese Flächen weiterhin zum Wohnen zu nutzen. Dieser Austausch inkl. aller damit verbundenen sonstigen baulichen Maßnahmen führt zu Mehrkosten in Höhe von ca. 120.000 €. Nur unter der Voraussetzung, dass der Vermieter diese Investitionskosten übernimmt, werden die vorhandenen Wohnungen im Dachgeschoss entsprechend nachgerüstet bzw. zur Wohnnutzung angeboten. Zur Zeit ist die Verwaltung darüber mit dem Vermieter der Stiftung Liebenau im Gespräch.

Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (u. a. FW, KoKo) und dem Nutzervertreter abgestimmt. Die Baugenehmigung/Nutzungs-änderung wird in Kürze erwartet.

b) Mietvertrag

Der Mietvertrag entsprechend den Angaben in der GD 445/12 wurde im Januar 2013 (23.01./30.01.2013) unterzeichnet.

c) Energiestandard

Da am Gebäude Ulmergasse 15 keine wesentlichen Änderungen an der Fassade bzw. an der Haustechnik vorgenommen werden, kommt hier der Ulmer Energiestandard nicht zum Tragen.

4. Zeitliche Abwicklung

voraussichtlicher Baubeginn	Juli 2013
voraussichtliche Fertigstellung	März 2014

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

- a) Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Hullak Rannow Architekten und des Zentralen Gebäudemanagement vom 02.04.2013 entstehen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 1.607.000 €.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Ausbau für Kita	976.500 €
<u>Ausbau für KIBU/DG</u>	<u>418.500 €</u>
Gesamt Ausbau	1.395.000 €
Mobilar	115.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.607.000 €

Die beiliegende Kostenberechnung wurde auf Basis von ca. 50 % bepreister LVs ermittelt. Die Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Februar 2013 (126,7%).

Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko, konjunkturbedingten Abweichungen sowie unvorhersehbaren Umbaumaßnahmen.

- b) Für das Vorhaben wurde bisher im Zuge der Mittelfristigen Investitionsplanung bei Projekt-Nr. 7.36500111 (Kiga, Umbau Ulmergasse) ein Finanzrahmen von 1.497.000 € veranschlagt. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 1.497.000 € entstehen Mehrkosten von 110.000 €. Die Ursachen hierfür sind:

1. Statik/Tragwerk:

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten andere Vorschriften (200 kg/m² Belastung der Decken). Aktuell werden für öffentliche Gebäude 300kg/m² gefordert. Da es keinen Bestandsschutz gibt, ist es erforderlich bereichsweise die Decken durch einziehen von Stahlträgern zu verstärken.

Mehrkosten: ca. 30.000 €

2. Elektrische Installation:

Die vorhandene elektrische Installation ist in vielen Bereichen nicht mehr zu verwenden bzw. unzulässig und muss daher ersetzt werden.

Mehrkosten ca. 80.000 €

Daraus ergibt sich folgende Kostenentwicklung für das Vorhaben:

Kostengruppen	Kostenberechnung Vom 20.11.2012	Kostenberechnung vom 02.04.2013	Mehrungen
200 (Herrichten und Erschließen)	45.000 €	45.000 €	---
300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	610.000 €	640.000 €	+ 30.000 €
400 (Bauwerk-Technische Anlagen)	310.000 €	390.000 €	+ 80.000 €
500 (Außenanlagen)	110.000 €	110.000 €	---
600 (Ausstattung und Kunstwerke)	---	---	---
700 (Baunebenkosten)	307.000 €	307.000 €	---
Zwischensumme	1.382.000 €	1.492.000 €	+ 110.000 €
Mobilar	115.000 €	115.000 €	---
Summe	1.497.000 €	1.607.000 €	+ 110.000 €

5.2. Zuschüsse

Der Förderantrag für die 20 U3-Plätze wurde am 03.12.2012 gestellt. Vom RP Tübingen wurde daraufhin ein Zuschuss in Höhe von 140.000 € bewilligt.

5.3. Finanzierung

Im Nachtragshaushalt 2013 bzw. der mittelfristigen Investitionsplanung sind daher folgende Mittel zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	Bereitgestellt bis einschl. 2012	Ansatz 2013	Ansatz 2014
Auszahlungen FinHH bisher	-12.800.000	-300.000	-6.300.000	-6.200.000
Auszahlungen FinHH neu	-12.910.000	-300.000	-6.410.000	-6.200.000
Differenz	-110.000	0	-110.000	0

Aufgrund des verzögerten Mittelabflusses bei Projekt-Nr. 7.21100605 (Turnhalle Kepler-Humboldt-Gymnasium) in 2013 kann der Mehrbedarf in 2013 gedeckt werden. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2014 sind die bei Projekt-Nr. 7.21100605 dadurch fehlenden Mittel in Höhe von 110.000 € zu berücksichtigen bzw. entsprechend zu erhöhen.

5.4. Folgekosten

Folgekosten				
Abschreibung (inkl. Akt. Eigenl.) abzgl. Zuschüsse	Ausbaukosten	1.352.000 €	20 Jahre	68.000 €
Mobiliar		115.000 €	15 Jahre	8.000 €
Summe Abschreibungen				76.000 €
durchschnittl. Verzinsung (inkl. Akt. Eigenl.) abzgl. Zuschüsse	Gesamtkosten	<u>1.467.000</u> 2	3,653 %	27.000 €
Summe kalk. Kosten				103.000 €
Energie-/Rein.Kosten/Jahr				35.000 €
Mietkosten/Jahr				84.000 €
Personalkosten/Jahr -->werden im Rahmen des jährl. Kita-Berichts dargestellt				---
Summe Folgekosten/Jahr				222.000 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten in Höhe von 222.000 €/Jahr werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-660 (Kinderbetreuung in Ulm) ab 2014.