



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	07.05.2013		
Geschäftszeichen	GM-sp-vk		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.06.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 193/13

---

**Betreff:** Ausbau weiterer Kindertageseinrichtungen (U3 Ausbauoffensive) durch Anmietung von Flächen und deren bedarfsgerechter Umbau im Gebäude Friedenstraße 39 (Elisa) Seniorenstift  
- Baubeschluss

**Anlagen:**

1. Kostenberechnung vom 06.05.2013
2. Baubeschreibung vom 15.05.2013
3. Lageplan
4. Bauzeichnung der Architekten Bader und Braun, Ulm, vom 27.03.2013 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für den Aus- und Umbau bestehend aus.
  - 1.1 den Bauezeichnung im Maßstab 1 : 100 der Architekten Bader und Braun, Ulm, vom 27.03.2013
  - 1.2 der Baubeschreibung der Architekten Bader und Braun Ulm, vom 15.05.2013
  - 1.3 der Kostenberechnung der Architekten Bader und Braun, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.05.2013 mit Gesamtinvestitionskosten für

Ausbau von	1.095.000 €
Mobiliar von	95.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>79.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.269.000 €

somit mit Mehrkosten im Vergleich zur Kostenberechnung vom 20.11.2012 in Höhe von 90.000 € wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.

---

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

3. Kunst am Bau  
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 8.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung der Mehrauszahlungen entsprechend dem fortschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.36500110 (Kiga, Umbau Friedenstraße)
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 158.000 € 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	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500110</b>			
Einzahlungen	175.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	1.190.000 €	Ordentl. Aufwand	138.000 €
Aktivierete Eigenleistungen (AEL)	79.000 €	davon Abschreibungen	56.000 €
		Kalk.Zinsen (netto)	20.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.094.000 €	Nettoressourcenbedarf	
			158.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013/NT 13</u>		2014 ff	
Auszahlungen (Bedarf): (inkl. AEL)	600.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3650-660</b>	138.000 €
Verfügbar:	600.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	---	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	20.000 €
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): (inkl. AEL)	669.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	579.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+90.000 €		
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 Friedenstraße 39 (Elisa Seniorenstift) 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 der Entwurfsplanung. Das beschlossene Raumprogramm wird erfüllt.

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 eingereicht.

b) Mietvertrag

Der Mietvertrag entspricht im Wesentlichen den in der GD GD 445/12 aufgeführten Konditionen. Bei der Kaltmiete hat sich die Verwaltung mit dem Vermieter zwischenzeitlich auf 4 €/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Mehrwertsteuer verständigt, das bedeutet eine Jahresmiete von 47.000 €/Jahr (statt wie in der GD 445/12 aufgeführten 35.000 €/Jahr).

Der Mietvertrag wird nach entgeltlicher Kenntnisnahme durch die Eigentümergemeinschaft (voraussichtlich Juli 2013) unterzeichnet.

c) Energiestandard

Da am Gebäude Friedenstraße 39 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 Bader und Braun und des Zentralen Gebäudemanagement vom 06.05.2013 entstehen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 1.269.000 €.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Für Kita	1.095.000 €
Mobiliar	95.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>79.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.269.000 €

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. 7.36500110 (Kiga, Umbau Friedenstraße) ein Finanzrahmen von 1.179.000 € veranschlagt. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 1.179.000 € entstehen Mehrkosten von 90.000 €.

Die Ursachen hierfür sind:

Ergänzend zum Projektbeschluss müssen für den Außenspielbereich der Ü3-Gruppen zusätzliche Flächen im Alten Friedhof (im Bereich des jetzigen Spielplatzes) neue Flächen ausgewiesen und eingerichtet werden (Einfriedung, Befestigung der Flächen, Spielgeräte). Dadurch entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. 90.000 €.

Daraus ergibt sich folgende Kostenentwicklung für das Vorhaben:

Kostengruppen	Kostenberechnung Vom 20.11.2012	Kostenberechnung vom 06.05.2013	Mehrungen
200 (Herrichten und Erschließen)	---	---	---
300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	587.000 €	587.000 €	---
400 (Bauwerk-Technische Anlagen)	225.000 €	225.000 €	---
500 (Außenanlagen)	40.000 €	130.000 €	+90.000 €
600 (Ausstattung und Kunstwerke)	---	---	---
700 (Baunebenkosten)	232.000 €	232.000 €	---
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.084.000 €</b>	<b>1.174.000 €</b>	<b>+ 90.000 €</b>
Mobiliar	95.000 €	95.000 €	---
<b>Summe</b>	<b>1.179.000 €</b>	<b>1.269.000 €</b>	<b>+ 90.000 €</b>

## 5.2. Zuschüsse

Der Förderantrag für die 25 U3-Plätze wurde am 03.12.2012 in Höhe von 175.000 € gestellt. Der Zuschussbescheid liegt noch nicht vor.

## 5.3. Finanzierung

Für die Maßnahme stehen bisher Mittel in Höhe von 1.179.000 € zur Verfügung. Für die Finanzierung des Vorhabens fallen nunmehr zusätzliche Auszahlungen in Höhe von 90.000 € bei Projekt-Nr. 7.36500110 an, so dass sich die Gesamtinvestitionskosten gegenüber der Kostenberechnung vom 20.11.2012 auf 1.269.000 € erhöhen. Über die zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2014 bzw. im Rahmen der Fortschreibung der mittelfristigen Investitionsplanung zu entscheiden.

#### 5.4. Folgekosten

<b>Folgekosten</b>				
Abschreibung (inkl. Akt. Eigenl.) abzgl. Zuschüsse	Ausbaukosten	999.000 €	20 Jahre	50.000 €
Mobiliar		95.000 €	15 Jahre	6.000 €
<b>Summe Abschreibungen</b>				<b>56.000 €</b>
durchschnittl. Verzinsung (inkl. Akt. Eigenl.) abzgl. Zuschüsse	Gesamtkosten	<u>1.094.000</u> 2	3,653 %	20.000 €
<b>Summe kalk. Kosten</b>				<b>76.000 €</b>
Energie-/Rein.Kosten/Jahr				35.000 €
Mietkosten/Jahr				47.000 €
Personalkosten/Jahr -->werden im Rahmen des jährl. Kita-Berichts dargestellt				---
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>158.000 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten in Höhe von 158.000 €/Jahr werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-660 (Kinderbetreuung in Ulm) ab 2014.