

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	30.08.2018		
Geschäftszeichen	GM-fk-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.11.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 332/18

Betreff: Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" Fröbelstr. 2/1 in Jungingen
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen: Kostenberechnung vom 03.08.2018 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 03.08.2018 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros Planformat Ulm,
Maßstab 1:100 vom 03.08.2018
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für die Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Architekturbüros Planformat und des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.08.2018:

Hochbau	2.735.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>115.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.850.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.025.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 2.850.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher bereitgestellten Mitteln von 1.600.000 €, um zusätzlich 1.250.000 € auf 2.850.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 3.025.000 € an.

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

- 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Planformat vom 03.08.2018
- 1.3. den Lageplan des Architekturbüros Planformat vom 03.08.2018
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Planformat vom 03.08.2018 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Die Verwaltung vorab mit vorbereitenden Maßnahmen zum Herrichten des Baufeldes (Rodungsarbeiten) in Höhe von 3.000 € zu beauftragen.
4. Im Haushaltsplan 2018 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung "Unter den Apfelbäumen" in Jungingen bei Projekt Nr. 7.36500006 Mittel in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.250.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.250.000 € wird die Verwaltung im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung der Finanzplanung einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.
5. Der weitere Mittelbedarf von 1.250.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) wird unter Berücksichtigung der im Haushalt 2017 und 2018 nicht benötigten Mittel von 300.000 € bei Projekt-Nr. 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen) im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung des Investitionsprogramms des Fachbereichs wie folgt festlegt:
 - Haushalt 2019: + 200.000 €
 - Haushalt 2020: + 1.350.000 €
6. Für das Vorhaben wird im Haushaltsplan 2019 eine Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen) in Höhe von 1.300.000 € zu Lasten des Haushaltsjahres 2020 festgesetzt. Diese wird über die Änderungsliste in den Haushaltsplanentwurf 2019 aufgenommen.
7. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 92.500 € werden zur Kenntnis zu nehmen.

Nils von Albert

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3650-660 Kinderbetreuung Ulm Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500006			
Einzahlungen*	259.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	2.850.000 €	Ordentlicher Aufwand	65.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	175.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	61.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	27.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.766.000 €	Nettoressourcenbedarf	92.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2020 ff	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-660 (Kinderbetreuung Ulm)	65.500 €
Verfügbar: (inkl. HH-Reste Vj.)	500.000 €		
Ggf. Minderbedarf	200.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	27.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.550.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.300.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.250.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*vgl. Sachdarstellung Ziffer 6.4 (Zuschüsse)

Ein Antrag auf Zuschuss ist gestellt. Eine Entscheidung steht noch aus (Rückmeldung voraussichtlich im Frühjahr 2019).

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Raumprogramm Gemeinderat am 11.10.2017,
(GD 316/17), Niederschrift § 81

Erweiterung des Raumprogramms um zusätzliche Inklusionsflächen
Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 21.03.2018,
(GD 055/18), Niederschrift § 15

Ortschaftsrat Jungingen am 11.10.2018

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Gemäß Raumprogrammbeschluss ist der bestehende zweigruppige Kindergarten mit einer Nutzfläche von rd. 240m² um eine Nutzfläche von rd. 430m² zu erweitern, um den Ganztagsbetrieb einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung einschl. der Unterbringung von Kindern unter 3 Jahren an dieser Stelle zu ermöglichen.

Seit April dieses Jahres erfolgt auf Basis des Raumprogramms die Vor- und Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Planformat aus Ulm.

Das vorliegende Entwurfskonzept stellt sich wie folgt dar:

Um trotz des schmalen Grundstücks ausreichend Außenspielfläche zu generieren wird der Erweiterungsbau des Kindergartens zweigeschossig ausgeführt, sodass im Osten ein großzügiger Außenspielbereich entstehen kann.

Der Neubau nimmt dabei die Dachform des Bestandes auf und interpretiert diese neu. Der First wird hier leicht verschoben, sodass der nördliche Teil zweigeschossig ausgeführt werden kann, während im südlichen Teil die beiden Gruppenräume großzügigere Raumhöhen erhalten.

Die Räume für die Kinderkrippe nimmt der bestehende Kindergarten auf, die Ü3 Bereiche sind im Neubau untergebracht.

Der Grundriss des Neubaus gliedert sich in zwei Bereiche: Zum Bestand die gemeinschaftlich mit der Krippe genutzten Räume wie Bewegungsraum und pädagogische Küche und zum östlichen Außenspielbereich die Gruppenräume des Ü3 Bereiches. Zwischen diesen zwei Bereichen entsteht eine Sichtachse vom Haupteingang im Norden des Gebäudes bis zum Außenspielbereich im Süden.

Die zwei Bereiche des Neubaus sind weiter gegliedert durch einen vom Bestand durchlaufenden Bewegungsflur in Nebenräume zum Norden und Aufenthaltsräume zum Süden.

Über eine offene Treppe im Flur sowie einen Aufzug gelangt man ins Obergeschoss des Neubaus. Hier werden die Personalräume sowie die Räume für Inklusion und der Schlafräum untergebracht.

Somit dient das Obergeschoss als Rückzugs- und Ruhebereich, während im Erdgeschoss zusammen mit den Gruppenräumen und dem Flur großzügige Spielbereiche entstehen.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	908 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	3.475 m ³
Nettoraumfläche (NRF)	733 m ²
Nutzfläche (NF)	488 m ²
Verkehrs-/Technikfläche (VF/TF)	245 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 72% zu 28%.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein behindertengerecht ausgestattetes WC.

Der zweigeschossige Baukörper wird massiv in Ziegelbauweise hergestellt.

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht dem Raumprogrammabschluss, wurde am 06.06.2018 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen, sowie dem Ortschaftsrat abgestimmt.

3. Energiestandard

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 entspricht die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle des Neubaus dem Passivhausstandard. Sämtliche von Kindern genutzten Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Zur Reduzierung der Nebenkosten kann außerhalb der Heizperioden auf den Betrieb der Lüftungsanlage verzichtet werden. Fensteröffnungsflügel in ausreichender Anzahl und Größe ermöglichen dann eine natürliche Be- und Entlüftung und gewähren eine gleichmäßige Luftqualität im gesamten Gebäude. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sind ausreichende Speichermassen (Massivbauweise), ein wirksamer außen liegender Sonnenschutz und eine mechanische Nachtauskühlung vorgesehen.

Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen. Fenster und Türen, die im Zuge der Umbaumaßnahmen aus- bzw. umgebaut werden, werden dem "Energiestandard Ulm" gerecht.

4. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, 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.

Aufgrund des aktuell vorhandenen Baumbestandes und der benachbarten Bestandsgebäude südlich des Grundstücks ist der Betrieb einer PV-Anlage nicht sinnvoll. Sollten die Bäume gefällt werden und die Nachbarbebauung geklärt sein, wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft.

5. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss:	Mai	2019
voraussichtlicher Baubeginn:	August	2019
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2020

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2019 beginnen zu können, sollen vorbereitende Maßnahmen zum Herrichten des Baufeldes (Rodungsarbeiten) bereits im Winter 2018/2019 durchgeführt werden.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Planformat und des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.08.2018 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 3.025.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.735.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>115.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.850.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.025.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2018 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung "Unter den Apfelbäumen" in Jungingen bei Projekt Nr. 7.36500006 Mittel in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.250.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.250.000 € wird die Verwaltung im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung der Finanzplanung einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Die im Haushaltsplan 2018 eingestellten Mittel basieren aus den Auswertungen der Kosten der Ausbauoffensive 1 aus den Jahren 2012-2014 und stellen lediglich eine grobe Annäherung dar. Eine projektbezogene Kostenannahme wurde nicht angesetzt. Die Differenz zwischen Haushaltsansatz und Kostenberechnung in Höhe von 1,25 Mio. € (80%) lässt sich im Wesentlichen durch folgende Punkte begründen:

- Baupreissteigerung (ca. 17%)
- individuelle Planung und Ausführung, keine serielle Produktion (ca. 10%)
- Erweiterung des Raumprogramms um zusätzliche Flächen für Mittagstischverpflegung, Räume für Inklusion etc. (BGF +130 m²)
- Betriebs- und Nebenraumflächen (Mittagstischverpflegung, Mehrzweckraum, Personalbereich, Inklusion) entsprechen dem Bedarf einer viergruppigen Kindertageseinrichtung und werden von den im Bestandsgebäude untergebrachten Gruppen mit genutzt (BGF +82 m²)
- Anpassung des Bestandsgebäudes an das Raumprogramm (Umbau)

- Kostenanteile des Altbaus sind in Neubaukosten enthalten (Wärmeerzeugung, Ausstattung, Freianlagen)
- Kostensteigerung durch vertikale Erschließung auf Grund des 2-geschossigen Baukörpers (Aufzug, Treppenhaus) (ca. 2%)
- erhöhte brandschutzrechtliche Auflagen auf Grund der Zweigeschossigkeit (Fluchttreppenhaus, Ausbildung notwendiger Flure etc.) (ca. 1,5%)
- Einbau einer Gebäudeautomation zur Steuerung der Nachtauskühlung, des Sommer- / Winterbetriebes etc.
- Anforderungsänderung der ENEC (seit 01.01.2016 ENEC 2016) (ca. 3%)
- zur Einhaltung des EEWärmeG Einbau einer zusätzlichen Luft- / Wasserwärmepumpe notwendig (ca. 1,5%)
- Baunebenkostensteigerung durch Novellierung der HOAI (seit Juli 2013 HOAI 2013)
- Erhöhung des Kostenkennwertes durch größenunabhängige Baukosten wie Wärmeerzeugung, Aufzug, Gebäudeautomation etc.

Der weitere Mittelbedarf von 1.250.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) wird unter Berücksichtigung der im Haushalt 2017 und 2018 nicht benötigten Mittel von 300.000 € bei Projekt-Nr. 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen) im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung des Investitionsprogramms des Fachbereichs wie folgt festgelegt:

- Haushalt 2019: +200.000 €
- Haushalt 2020: +1.350.000 €

Für das Vorhaben wird im Haushaltsplan 2019 eine Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen) in Höhe von 1.300.000 € zu Lasten des Haushaltsjahres 2020 festgesetzt. Diese wird über die Änderungsliste in den Haushaltsplanentwurf 2019 aufgenommen.

6.3. Risiken:

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

6.4. Zuschüsse

Ein Antrag auf Zuschuss in Höhe von 259.000 € wurde gestellt. Es handelt sich um das Investitionsprogramm des Bundes "Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 - 2020".

Der Zuschuss setzt sich wie folgt zusammen:

- 120.000 € pro neu gebauter Gruppe = 240.000 €
- 4.000 € Ausstattungsinvestition Küche pro neu gebauter Gruppe = 8.000 €
- 11.000 € für einen Differenzierungsraum (mindestens 15 m²) zur Inklusion von Kindern mit Behinderung = 11.000 €

Eine Rückmeldung zum möglichen Erhalt des Zuschusses wird voraussichtlich im Februar 2019 erfolgen.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2020 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschüsse	Hochbaukosten Möblierung/Ausstattung	2.651.000 € 115.000 €	50 Jahre 15 Jahre	53.000 € 8.000 €
Summe Abschreibung				61.000 €
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschüsse	Gesamtkosten	<u>2.766.000 €</u> 2	1,934 %	27.000 €
Summe Kalkulatorische. Kosten				88.000
Wartungskosten (Heizung/Lüftung) jährlich				4.500
Energiekosten (Abrechnung über kirchl. Träger)				0
Reinigungskosten (Abrechnung über kirchl. Träger)				0
Summe Folgekosten/Jahr				92.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-660 (Kinderbetreuung Ulm) ab dem Haushaltsjahr 2020.