

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.03.2019		
Geschäftszeichen	GM-fk-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 08.05.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 137/19

Betreff: Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" in Jungingen
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 21.03.2019 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 21.03.2019 (Anlage 2)
Lageplan vom 21.03.2019 (Anlage 3)
Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 21.03.2019 (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für die Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Planformat und des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.03.2019:

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 €
 - 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Planformat vom 21.03.2019
 - 1.3. den Lageplan des Architekturbüros Planformat vom 21.03.2019
 - 1.4. den Plänen des Architekturbüros Planformat vom 21.03.2019 zu genehmigen.

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. _____

2. Die Ausführung auf Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2019 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 2,85 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 3,025 Mio. € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.
4. Für das Vorhaben steht im Haushaltsplan 2019 eine Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen) in Höhe von 1.300.000 € zu Lasten des Haushalts 2020 zur Verfügung. Diese wird ebenfalls in voller Höhe benötigt.
5. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 18.000 € zur Verfügung gestellt.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 89.500 € werden zur Kenntnis genommen.

i.V. Hitzler

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 ¹	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)	24.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.766.000 €	Nettoressourcenbedarf	89.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2020 ff	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-660 (Kinderbetreuung UL)	65.500 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.200.000 €		
Ggf. Minderbedarf	200.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	24.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.732.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.732.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

¹vgl. Sachdarstellung Ziffer 6.4 (Zuschüsse)

Ein Antrag auf Zuschuss ist gestellt. Eine Entscheidung steht noch aus (Rückmeldung voraussichtlich im Frühjahr 2019) Ggf. wird mündl. dazu berichtet.

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

Projektbeschluss, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
am 13.11.2018, (GD 332/18), Niederschrift § 379

Bericht über mögliche Kostenersparnisse, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau
und Umwelt am 05.02.2019, (GD 031/19), Niederschrift § 15

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

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 Schlafraum untergebracht.

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

Der zweigeschossige Baukörper wird massiv in Ziegelbauweise hergestellt.

Dach und Fassade bilden eine optische Einheit aus rautenförmigen Metallschindeln, um einen monolithischen Baukörper zu erzeugen. Die Rücksprünge in der Fassade werden im Gegensatz dazu mit Holzlamellen verkleidet.

Im Innenraum wird durch das Material Holz, hellen Wänden und in grau gehaltenen Fliesen eine warme, zurückhaltende Atmosphäre geschaffen.

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.

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

Die vorliegende Planung entspricht dem Raumprogramm- sowie dem Projektbeschluss, 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

voraussichtlicher Baubeginn:	August	2019
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2020

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Planformat und des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.03.2019 (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>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.025.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2019 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 2,85 Mio. € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) bzw. 3,025 Mio. € (inkl. Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.

6.3. Risiken:

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge 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 und bewilligt. 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 €

Der Betrag in Höhe von 259.000 € ist bereits in der Finanzplanung berücksichtigt. Eine Entscheidung steht noch aus. Ggf. wird dazu in der Sitzung mündlich berichtet.

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	1,711 %	24.000 €
Summe Kalkulatorische. Kosten				85.000
Wartungskosten (Heizung/Lüftung) jährlich				4.500
Energiekosten (Abrechnung über kirchl. Träger)				0
Reinigungskosten (Abrechnung über kirchl. Träger)				0
Summe Folgekosten/Jahr				89.500

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

6.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 18.000 € zur Verfügung gestellt (1% Bauwerkskosten, KG 300+400 aus dem Neubauanteil des Vorhabens).