



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.06.2020		
Geschäftszeichen	GM-fk-nh		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 207/20

Betreff: Kita Im Wiblinger Hart 4, Ulm Wiblingen
- Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte -

Anlagen: Kostenberechnung vom 29.05.2020 (Anlage 1)
Lageplan und Pläne des Architektur-/Ingenieurbüros (Anlage 2)
Hullak Architekten

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Gesamtinvestitionskosten i.H. von rd. 796.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Im Wiblinger Hart zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	530.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>215.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	745.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>51.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	796.000 €

3. Die Verwaltung hat für den Haushaltsplanentwurf 2021 sowie der mittelfristigen Finanzplanung im Rahmen der Kita-Offensive II für die Kindertageseinrichtung Im Wiblinger Hart bei Projekt Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 750.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) angemeldet, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

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

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 47.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (Städt. Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500012 Kita Offensive II			
Einzahlungen *	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	745.000 €	Ordentlicher Aufwand	37.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	51.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	37.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	10.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	796.000 €	Nettoressourcenbedarf	47.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf):	745.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (Städt. Kindertageseinrichtungen)	37.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	750.000 €		
Minderbedarf	5.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt 7	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	10.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Ein Zuschuss in Höhe von 496.000 Euro wurde gegenüber der UWS bewilligt und bei der Miete entsprechend berücksichtigt, vgl. Ziffer 6.2.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales, (GD 240/17),
Niederschrift § 212

Gemeinderat, (GD 316/17), Niederschrift § 81

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Im Rahmen des Berichts Vorschulische Kinderbetreuung (GD 054/17) wurden die zu erwartenden Engpässe in der Kinderbetreuung ab dem Kitajahr 2017/18 ausgeführt. Ergänzend wurde am 05.07.2017 im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales (GD 240/17) dem Raumprogramm von vier Objekten, darunter dem 4-gruppigen Kita-Neubau Im Wiblinger Hart, zugestimmt.

Die Gebäude werden allesamt von Investoren verwirklicht und nach Fertigstellung der Stadt Ulm zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Bauherr bei der Kindertageseinrichtung Im Wiblinger Hart ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbh (UWS).

Für die Planung und Umsetzung des Projekts Im Wiblinger Hart 4 wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens das Büro Hullak Rannow beauftragt.

Der Entwurf sieht die Auflösung der Wohneinheiten in zwei jeweils 3-geschossige Wohngebäude vor, die sich entlang des Straßenverlaufs orientieren und somit den Eingang zum bestehenden Wohngebiet markieren.

Die beiden Wohngebäude werden durch ein Sockelgeschoss, in dem die Kindertageseinrichtung untergebracht ist, formal zu einer Einheit verbunden.

Die Kita wird über einen mittig liegenden Eingang von der Straße her erschlossen. Über einen zentralen Flurbereich sind sämtliche Räume auf kurzen Wegen zu erreichen.

Die Räume sind in drei Bereiche gegliedert:

- im Südosten zur Straße gelegen der Verwaltungs- und Personalbereich
- an der West- und Südseite mit direktem Zugang zum Außenspielbereich die Gruppenräume
- der Allgemeinbereich, in dem kreatives Arbeiten, Essen usw. stattfindet.

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

Das Gebäude wird nach den Vorgaben des Energieeffizienzstandards KfW-Effizienzhaus 55 errichtet.

4. Zeitlicher Ablauf

Baubeginn:	April 2019
voraussichtliche Fertigstellung:	April 2021

5. Mietvertrag und Ausbauqualität

Der Mietvertrag zwischen der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbh (UWS) und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit von ca. 910 m² für den Mietzins in Höhe von 12.50 €/m² Kaltmiete vor. Die Ausbauqualität der Mietfläche entspricht dem Baustandard der UWS.

Auf Grund gesetzlicher Vorgaben (z.B. Einhaltung der Richtlinien des Kommunalverbandes Jugend und Soziales (KVJS) sowie der Unfallkasse) werden an den Innenausbau einer Kindertagesstätte höhere Anforderungen gestellt als es der Baustandard der UWS abbildet. Beispielsweise sind in einer Kindertageseinrichtung bzgl. des Schallschutzes und der Raumakustik höhere Mindestschalldämmmaße einzuhalten als im Wohnungsbau, Türen sind mit einem Fingerklemmschutz und Glasausschnitt auszustatten, etc..

Durch den höheren Baustandard entstehen der UWS Mehrkosten. Diese sind von der Stadt Ulm zu Beginn des Mietverhältnisses auszugleichen. Beim Projekt Im Wiblinger Hart beträgt die Summe der Mehrkosten gem. Kostenberechnung der UWS ca. 169.000 €/brutto. Die in der Berechnung genannten Preise wurden vom Zentralen Gebäudemanagement geprüft und entsprechen den gängigen Marktpreisen.

Zusätzlich fallen gem. Mietvertrag Kosten für mieterseitige Leistungen an. Hierzu zählen die Planung und Herstellung der Außenanlagen, die Lieferung der Küche, der Schließanlage und der Möblierung und Ausstattung.

6. Kosten und Finanzierung

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.05.2020 (Anlage 1) fallen für die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung Gesamtinvestitionskosten von 796.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	530.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>215.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	745.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>51.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	<u>796.000 €</u>

6.1. Finanzierung

Die Verwaltung hat für den Haushaltsplanentwurf 2021 sowie der mittelfristigen Finanzplanung im Rahmen der Kita-Offensive II für die Kindertageseinrichtung Im Wiblinger Hart bei Projekt Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 750.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) angemeldet, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

6.2. Zuschüsse

Die UWS hat als Vorhabenträger für den Einbau einer Kindertagesstätte im Gebäude "Im Wiblinger Hart 4" einen Zuschussantrag nach dem "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung; Zuschüsse zum bedarfsgerechten Ausbau von Betreuungsangeboten für Kinder im Alter bis zum Schuleintritt in

Kindertageseinrichtungen" gestellt. Der Bewilligungsbescheid in Höhe von 496.000 € liegt vor. Der Betrag wurde bei der Berechnung des Mietzinses von der UWS an die Stadt entsprechend berücksichtigt bzw. ermäßigt.

6.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2022 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	581.000	25 Jahre*	23.000
	Einrichtung	215.000	15 Jahre	14.000
Summe Abschreibung				37.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{796.000}{2}$	2,4 %	10.000
Summe Kalkulatorische. Kosten				47.000
Heizung/Energie/Reinigung/Personal **				0

* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

** wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung mit dem Träger abgerechnet

Die gebäudewirtschaftlichen Nebenkosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Städtische Kindertageseinrichtungen) ab dem Haushaltsjahr 2022.

7. Weitere Projekte

Weitere von der Stadt Ulm anzumietende Kindertageseinrichtung, bei denen Investitionskosten für den Ausbau zu erwarten sind:

Kindergarten Ausbauoffensive II

- Kita Am Weinberg vor. Fertigstellung: Sommer 2022
- Kita Dreifaltigkeitshof vor. Fertigstellung: Herbst 2022
- Kita Dichterviertel vor. Fertigstellung: Sommer 2023
- Kita Safranberg vor. Fertigstellung: Sommer 2023

Kindergarten Ausbauoffensive III

- Kita Magirusstraße vor. Fertigstellung: Winter 2022

Sobald der Stadtverwaltung die Kosten der o.g. Maßnahmen vorliegen, wird wiederum ein Antrag zur Genehmigung der Investitionskosten erstellt.