

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	07.05.2021		
Geschäftszeichen	GM-cm-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 187/21

Betreff: Kindertagesstätte Brandenburgweg 69
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 28.04.2021 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 28.04.2021 (Anlage 2)
Lageplan vom 28.04.2021 (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüro Rapp Architekten
Maßstab 1:100 vom 28.04.2021 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Ausführungsplanung für den Neubau KiTa Brandenburgweg bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Architekturbüro Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.04.2021

Hochbau	4.130.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.280.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>238.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.518.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 4.280.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher im Projektbeschluss des FBA StBU vom 13.10.2020, GD 271/20 und den im Beschluss des FBA BuS am 17.03.2021, GD 101/21 genannten Kosten um zusätzlich 120.000 €. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 4.518.000 € an.

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

- 1.2. die Baubeschreibung des Gebäudemanagements mit dem Architekturbüro Rapp Architekten vom 28.04.2021.
- 1.3. dem Lageplan des Architekturbüro Rapp Architekten vom 28.04.2021.
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüro Rapp Architekten vom 28.04.2021 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau KiTa Brandenburgweg bei Projekt Nr. 7.36500007 Mittel in Höhe von insgesamt 4.060.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von insgesamt 220.000 €, der genehmigt wird.

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 220.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

4. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 28.000 € zur Verfügung gestellt.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 152.700 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

Ja
Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500007 (KITA Brandenburgweg)			
Einzahlungen*	214.500 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	4.280.000 €	Ordentlicher Aufwand	101.100 €
Aktivierte Eigenleistungen	238.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	93.100 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	51.600 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.303.500 €	Nettoressourcenbedarf	152.700 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (Kindertageseinrichtungen)	101.100 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.000.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	- €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei	€		
		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	51.600 €
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.059.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.839.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	220.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* vgl. Ziff. 7.4. der Beschlussvorlage

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogrammbeschluss durch Gemeinderat am 16.10.2019, GD 366/19, Niederschrift § 276 (Weiterentwicklung vorschulische Kinderbetreuung)

Projektbeschluss durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.10.2020, GD 271/20

Beschluss durch den Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 17.03.2021, GD 101/21 (Interimsunterbringung im Gemeindehaus Guter Hirte in Böfingen). Der Fachbereichsausschuss hat der Kostenübernahme für die baulich notwendigen Anpassungsmaßnahmen im Gemeindehaus Guter Hirte i. H. v. 100.000 € zugestimmt.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf der Grundlage des Projektbeschlusses wurde die Ausführungsplanung sowie die bepreisten Leistungsverzeichnisse für 70% der Bauleistungen erstellt. Diese liegen der Kostenberechnung zugrunde.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, wird der abgängige Baukörper der KITA im Brandenburgweg aus den 50er Jahren, bestehend aus zwei KITA-Gruppen, abgerissen. Die zwei Anbau-KITA-Module, errichtet im Rahmen der Ausbauoffensive 1 im Jahr 2015, bleiben bestehen und werden an den neuen Baukörper, bestehend aus 3 Gruppen, direkt angeschlossen. Die zwei bestehenden Modulbau-Gruppen aus 2015, verfügen derzeit über keine Nebenräume. Die nach Vorgaben des KVJS notwendigen Neben- und Zusatzräume (Küche mit Essbereich, Bewegungsraum, Werkraum, Schlafräume, Kleingruppenräume, ein Raum für inklusive Betreuung, Sanitärbereiche, Räume für Personal und Pausen) werden nun im Rahmen des Ersatzneubaus errichtet. Durch die Zusammenfügung der Modellbaugruppen aus 2015 mit dem geplanten Ersatzneubau wird nach der Fertigstellung des Bauvorhabens eine neuwertige 5-gruppige KITA, die allen aktuellen Anforderungen entspricht, in Betrieb genommen.

Das Gesamtprojekt wird bauorganisatorisch in drei Teilmaßnahmen untergliedert (keine Bauabschnitte). Im katholischen Gemeindehaus Haslacher Weg wird eine Interimsunterbringung für die ca. 50 Kinder aus den Gruppen des abzureißenden Baus errichtet. Die katholische Kirchengemeinde „Guter Hirte“ in Böfingen erklärte sich bereit, das Gartengeschoss des Gemeindehauses zur Verfügung zu stellen. Die Erhöhung der Baukosten für den nicht aufwendigen Umbau wurde zugestimmt (Beschluss vom 17.03.2021, GD 101/21). Die Räume werden lediglich für den Zweck der Kinderbetreuung ertüchtigt, für die Kindertoiletten wird ein Sanitärcontainer angedockt.

Im Brandenburgweg 69 müssen für die zwei Gruppen der Modulbauerweiterung von 2015, um diese während der Bauzeit weiterbetreiben zu können, vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. An der Ostseite wird ein Container für die Mitarbeiter aufgestellt und ein neuer Zugang eingerichtet. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Heizung erfolgt temporär im Rahmen der Baustelleneinrichtung.

Der vorliegende Entwurf ist mit den Fachabteilungen der Stadt und den zuständigen Stellen des Kommunalverbands KVJS und dem Träger der Einrichtung, dem Katholischen Verwaltungszentrum Ulm, abgestimmt.

Die Gebäudekenndaten nach DIN 277 sind gegenüber dem Projektbeschluss nahezu unverändert:

Bruttogrundfläche (BGF)	1.005 m ²
Nettoraumflächen (NRF) = (NUF+VF+TF)	832 m ³
Nutzungsfläche (NUF)	584 m ²
Verkehrsfläche (VF)	218 m ²
Technikfläche (TF)	30 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	4.042 m ³

4. Energiestandard

Die Anforderungen des vom Gemeinderat beschlossenen Energiestandards werden von der vorliegenden Planung erfüllt. Sämtliche Bauteile sind in Passivhausqualität nachgewiesen. Baurechtliche Anforderungen nach EnEV und EEG werden übertroffen.

5. PV-Anlage

Eine Photovoltaikanlage ist für die Dachfläche ist derzeit in Planung. Die PV-Anlage wird mit einem gesonderten Projekt finanziert.

6. Zeitlicher Ablauf

- vorbereitende Maßnahmen:
 - Rodung von Gehölzen im Februar 2021 abgeschlossen,
 - Kanalsanierung durch die EBU im April 2021 abgeschlossen,
 - Ertüchtigung Interimsräume im Guten Hirten ab Juli 2021,
 - Interimsmaßnahmen im Brandenburgweg ab August 2021,
 - Abbruch Altbau September 2021,
- Baubeginn Erdaushub und Rohbau Oktober 2021,
- voraussichtliche Fertigstellung Herbst 2022

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüro Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.04.2021 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 4.518.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	4.130.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.280.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>238.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.518.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 4.280.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher im Projektbeschluss des FBA StBU vom 13.10.2020, GD 271/20 und den im Beschluss des FBA BuS am 17.03.2021, GD 101/21 genannten Kosten um zusätzlich 120.000 €. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 4.518.000 € an.

Die Steigerung der Kosten seit dem Projektbeschluss ist zurückzuführen auf:

- Erhöhung der Baupreise, ausgewiesen mit 75.000 € (pauschal für 2,5% Steigerung),
- Maßnahmen aus Auflagen der beteiligten Fachabteilungen, Brandschutzauflagen, umfassende Abgrenzung mit Bauzaun, erhöhter Hygienestandard aufgrund Corona, Baumschutz, zusammen 25.000 €,
- nicht vorhergesehener Aufwand durch Planungsfortschritt, angepasste Leitungsführung der Lüftungsanlage, Fundamente und Entwässerung im Grenzbereich zum Nachbar, zusammen berechnet mit 20.000 €.

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau KiTa Brandenburgweg bei Projekt Nr. 7.36500007 Mittel in Höhe von insgesamt 4.060.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von den insgesamt 220.000 €, der genehmigt wird.

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 220.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

7.3. Risiken

Die Baupreientwicklung ist derzeit nicht absehbar, eine weitere Baupreissteigerung gilt als wahrscheinlich. Die Baubranche ist weiterhin hoch ausgelastet, einige Rohstoffe wie Stahl und Holz werden stark nachgefragt und sind daher knapp und teuer. Stand 1. Quartal 2021 liegt die Baukostensteigerung bei knapp 5% p.a., was zu Mehrkosten bis zum Vergabezeitpunkt führen kann, angenommen mit 100.000 €. Aufgrund tieferliegender Gesteinsschichten besteht ein Baugrundrisiko, das mit 30.000 € bewertet wird. Insgesamt beträgt somit die Risikovorsorge 130.000 €.

7.4. Zuschüsse

Der Zuschuss für das Investitionsprogramm des Bundes 2020-2021 zur Kinderbetreuungsfinanzierung (VwV Investitionen Kinderbetreuung 2020-2021); Zuschüsse zum bedarfsgerechten Ausbau von Betreuungsangeboten für Kinder im Alter bis zum Schuleintritt in Kindertageseinrichtungen wurde durch Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen am 22.01.2021 in Höhe von insgesamt **214.500 €** bewilligt.

Eine weitere finanzielle Förderung oder Bezuschussung nach den Vorgaben des KfW-Programms wird derzeit geprüft.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl.	Hochbaukosten	4.153.500	50 Jahre	83.100
Aktiviert. Eigenleistungen	Ausstattung/Mobiliar	150.000	15 Jahre	10.000
Abzgl. Zuschuss				
Summe Abschreibung				93.100
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	4.303.500	2,4 %	51.600
inkl. Aktiviert. Eigenleistungen		2		
Abzgl. Zuschuss				
Summe Kalkulatorische Kosten				144.700
Wartungskosten jährlich				8.000
Reinigungskosten jährlich - Abrechnung über den kirchlichen Träger				-
Energiekosten jährlich - Abrechnung über Träger/Nutzer				-
Summe Folgekosten/Jahr				152.700

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Kindertageseinrichtungen) ab dem Haushaltsjahr 2023.

7.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 28.000 € zur Verfügung gestellt (1% Bauwerkskosten, KG 300+400 aus dem Neubauanteil des Vorhabens.). Ein Konzept mit Beteiligung der Nutzer ist in Vorbereitung.