

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	17.05.2022		
Geschäftszeichen	GM-FK-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 207/22
Betreff:	Kindertageseinrichtung und Kinderfamilienzentrum Weinberg, Eisenkrautweg 4 - Antrag auf Bewilligung von Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte und des Kinderfamilienzentrums an die UWS -		
Anlagen:	Kostenberechnung vom 22.04.2022	(Anlage 1)	
	Grundriss des Architekturbüros ARP	(Anlage 2)	

Antrag:

- Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
- Die Gesamtinvestitionskosten i.H. von rd. 1.099.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) für den Ausbau der Kindertagesstätte Weinberg zu genehmigen.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	745.000 €
Ausstattung/Mobiliar	280.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.025.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	74.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.099.000 €
- Im Haushalt 2022 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive II bei Projekt-Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 1.250.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.
- Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 73.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

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

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 (städtische Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500012 (Kita-Ausbauoffensive II)			
		Ordentl. Erträge	0 €
Einzahlungen ¹	0 €	Auflösung Sopo Zuschuss	0 €
Auszahlungen	1.025.000 €	Ordentlicher Aufwand	60.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	74.000 €	davon Abschreibungen	60.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	13.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.099.000 €	Nettoressourcenbedarf	73.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	605.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen)	0 €
Verfügbar:	750.000 €		
Ggf. Minderbedarf	145.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Abschreibungen)	73.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff.</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	420.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	420.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

¹ Die UWS hat als Vorhabensträger für den Einbau einer Kindertagesstätte einen Zuschussantrag gestellt. Der Bewilligungsbescheid liegt vor. Der Betrag wird bei der Berechnung des Mietzinses entsprechend berücksichtigt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogramm, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales, (GD 316/17),
Niederschrift § 302

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 11.10.2017 im Gemeinderat (GD 316/17) dem Raumprogramm von sechs Objekten, darunter dem Neubau einer 4-gruppigen Kita "Weinberg" zugestimmt.

Die Gebäude werden größtenteils von Investoren verwirklicht und nach Fertigstellung der Stadt Ulm zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Bauherr bei der Kindertageseinrichtung "Weinberg" ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS).

Für die Planung und Umsetzung des Projekts wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens das Büro ARP Architekten aus Stuttgart beauftragt.

3.1. Entwurfserläuterung

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs und den Vorgaben des Bebauungsplans wird eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Öffnung zum Quartiersplatz vorgeschlagen, die sich aus 4- und 5-geschossigen Hauptbaukörpern mit eingeschossigem Staffelgeschoss mit durchgehender Fuge zusammensetzen. Im Hinblick auf die angemessene Maßstäblichkeit, auch bezüglich der kleinteiligeren Bebauung im Westen, der Höhenstaffelung und der Ablesbarkeit der Gebäudeteile als individuelle Häuser, werden die Fassaden in Farbe und Fassadengestaltung differenziert gestaltet. Unterschiedliche Ausformulierungen von Balkon- und Erkerbildungen gliedern die Fassaden und unterstützen die Ablesbarkeit der Einzelhäuser.

Die Bebauung setzt sich aus 4 Haustypen zusammen, die wiederholt auf dem Baufeld angeordnet werden, um die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Mit separaten Hauszugängen werden die Bausteine als 3-Spanner organisiert.

Die Kita entwickelt sich entlang der östlichen Erschließungsstraße und präsentiert sich zum Platz mit dem Zugang und einem gemeinschaftlich genutzten Mehrzweckraum. Als zentrales Element dient der Essbereich und Zugang zum begrünten Innenhof mit den erforderlichen Spielflächen. Alle Gruppenräume orientieren sich zum Hof. Angrenzend an die Kita schließt das Kinderfamilienzentrum an, das mit der Kita durch eine Türe verbunden ist.

4. Zeitlicher Ablauf

Baubeginn	Januar	2020
voraussichtliche Fertigstellung:	Dezember	2022

5. Mietvertrag und weitere Kosten

Der Mietvertrag zwischen der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbh (UWS) und der Stadt Ulm sieht die Anmietung einer Gewerbeeinheit Kindertagesstätte von ca. 860 m² und Kinderfamilienzentrum von ca. 100 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 "Weinberg" beträgt die Summe der Mehrkosten gem. Kostenberechnung der UWS ca. 294.000 €/brutto für die Kita und ca. 37.000 €/brutto für das KiFaz. 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 mit ca. 263.000 €/brutto, die Lieferung der Küchen in Höhe von ca. 142.000 €/brutto, für mieterseitige Leistungen wie den Einbau der Schließanlage etc. fallen Kosten in Höhe von ca. 22.000 €/brutto an und für die Schreinerarbeiten (Einbaumöbel wie Garderoben etc.) und Möblierung ca. 220.000 €/brutto für die Kita und ca. 47.000 € für das KiFaz.

Insgesamt fallen somit für die Stadt Investitionskosten zum Ausbau der Kindertagesstätte und des Kinderfamilienzentrums in Höhe von 1.025.000 € an.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.04.2022 (Anlage 1) fallen für die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung Gesamtinvestitionskosten von 1.099.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	745.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>280.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.025.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>74.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.099.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2022 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen im Rahmen der Kita-Ausbauoffensive II bei Projekt-Nr. 7.36500012 Mittel in Höhe von insgesamt 1.250.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit stehen für die Maßnahme ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung.

6.3. Zuschüsse

Die UWS hat als Vorhabenträger für den Einbau einer Kindertagesstätte im Gebäude Weinhof einen Zuschussantrag nach dem "Investitionsprogramm des Bundes 2017 - 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung" gestellt. Der Bewilligungsbescheid in Höhe von 545.600 € liegt vor. Der Betrag wurde bei der Berechnung des Mietzinses an die Stadt entsprechend berücksichtigt bzw. ermäßigt.

6.4. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierter Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/ Mobiliar	819.000 280.000	20 Jahre* 15 Jahre	41.000 19.000
Summe Abschreibung				60.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse an die Stadt -	Hochbau	-546.000	20	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierter Eigenleistungen	Hochbau mit Ausstattung	550.000	2,4%	13.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss - keine Zuschüsse an die Stadt -	Hochbau	-273.000	2,4%	0
				13.000
Summe Kalkulatorische Kosten				73.000
Heizung/ Energie/ Reinigung/ Personal **				
Summe Folgekosten/Jahr				73.000

* entsprechend der Laufzeit des Mietvertrags

** wird im Rahmen der Kindergartenvereinbarung von KIBU und dem Träger (Johanniter, Augsburg) abgerechnet

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

7. Weitere Projekte

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

Kindergarten Ausbauoffensive II

- Kita Dichterviertel vor. Fertigstellung: Frühjahr 2023
- Kita Safranberg vor. Fertigstellung: Sommer 2023

Kindergarten Ausbauoffensive III

- Kita Magirusstraße vor. Fertigstellung: Herbst 2023

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

