

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	05.05.2023		
Geschäftszeichen	GM-AA-FK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 180/23

---

Betreff: Gustav-Werner-Schule  
- Anbau von Interimscontainern an die Außenstelle "Villa Sonnenschein"  
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 02.05.2023 (Anlage 1)  
Lageplan (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Die Planung für die Gustav-Werner-Schule, Anbau von Interimscontainern an die Außenstelle "Villa Sonnenschein bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.05.2023 (vgl. Anlage 1) mit Auszahlungen für

Hochbau	1.190.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>180.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.370.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>96.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.466.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 1.370.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 1.466.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.

1.2. dem Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.05.2023 (vgl. Anlage 2).

1.3. den Plänen im Maßstab 1:00 des Zentralen Gebäudemanagements

zu genehmigen.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/HF

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
  
3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gustav-Werner-Schule, Anbau von Interimscontainern an die Außenstelle "Villa Sonnenschein" keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.370.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

4. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.370.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) in 2023 wird folgende Deckung vorgeschlagen:
  - 170.000 €                      aus Projekt-Nr. 7.21200301                      Gustav-Werner-Schule, Sanierung
  - 600.000 €                      aus Projekt-Nr. 7.36500012                      KITA Ausbauoffensive II
  - 600.000 €                      aus Projekt-Nr. 7.52300012                      Forsthaus Söflingen, Sanierung

Die Deckung in 2023 ist jeweils als Zwischenfinanzierung möglich. Die Mittel müssen bei diesen Projekt-Nummern im Haushaltsjahr 2024 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 125.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
<b>PRC: 21200301 (SBBZ für Geistigbehinderte) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21200304 (Interimscontainer Gustav-Werner-Schule)</b>			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.370.000 €	Ordentlicher Aufwand	109.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	96.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	76.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	16.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.466.000 €	Nettoressourcenbedarf	125.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		<u>2023</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	1.370.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 11240218 (Sonderschule für Geistigbehinderte)	33.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>1.370.000 €</b>	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	<b>92.000 €</b>
<u>Deckung Mehrbedarf in 2023 bei</u>			
Projekt-Nr. 7.21200301 (Gustav-Werner-Schule, San.)	170.000 €		€
Projekt-Nr. 7.36500012 (KITA Ausbauoffensive II)	600.000 €		
Projekt-Nr. 7.52300012 (Forsthaus Söflingen, San.)	600.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* An den Kosten der Interimsmaßnahme beteiligt sich der Alb-Donau-Kreis. Die Höhe dieser Beteiligung ist aktuell noch nicht absehbar.

## **1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 1.1. Beschlusslage

Zum Projekt liegen keine vorangegangenen Beschlüsse vor.

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

Die Gustav-Werner-Schule ist ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung. Sie hat ein Schulprofil, das den individuellen Bedürfnissen und Lernmöglichkeiten der Schüler\*innen gerecht wird und dazu beiträgt, ein Höchstmaß an Selbstbestimmung, Aktivität und Teilhabe für die Schüler\*innen zu sichern. Die Gustav-Werner-Schule wird in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Alb-Donau-Kreis geführt, die Geschäftsführung liegt bei der Stadt Ulm.

Im laufenden Schuljahr 2022/23 wird die Schule von 186 Kindern in 31 Klassen besucht, davon stammen rd. 40 % aus dem Alb-Donau-Kreis. Rd. 53 % haben einen Migrationshintergrund. Hinzu kommen weitere 28 Kinder, die im Rahmen der Inklusion eine Regelschule besuchen.

Im Vergleich dazu wurde die Schule im Schuljahr 1991/92 von rd. 105 Kindern besucht.

Seit dem Schuljahr 2016/17 ist die Schule - trotz Inklusion - um insgesamt 62 Schüler\*innen und insgesamt 10 Klassen angewachsen.

Der Trend der wachsenden Schülerzahlen im Förderschwerpunkt geistige Entwicklung hält weiterhin an. Für das kommende Schuljahr 2023/24 wird auf Basis der Erkenntnisse der Frühförderung eine Schülerzahl von 202 Schüler\*innen in 34 Klassen prognostiziert.

Das Regierungspräsidium Tübingen ging nach Prüfung der Schülerentwicklung in Ulm und im Alb-Donau-Kreis bislang von perspektivisch 36 Klassen an der Gustav-Werner-Schule aus. Diese Zahl wird angesichts der rasanten laufenden Entwicklung nochmals zu überprüfen sein. Gespräche hierzu sind bereits terminiert.

Bereits heute reichen die Raumkapazitäten der Gustav-Werner-Schule unter Einbindung der benachbarten Räumlichkeiten am sog. Schlössle und der sog. Villa Sonnenschein nicht aus, um alle Schüler\*innen an der Stammschule zu beschulen.

Von den aktuell 31 Klassen wird daher jeweils eine Kooperative Organisationsform an der Hans-Multscher-Grundschule (primär) und an der Spitalhof-Gemeinschaftsschule (sekundär) beschult (frühere Bezeichnung "Außenklasse").

Weitere 3 Klassen konnten in den letzten beiden Schuljahren nur untergebracht werden, indem entsprechende Klassenräume an der benachbarten Eduard-Mörrike-Schule belegt wurden, die durch das Auslaufen der Werkrealschule genutzt werden konnten. Hier stehen jedoch für weitere Klassen keine Räume mehr zur Verfügung, da auch die Zahl der Grundschüler\*innen im Schulbezirk stetig wächst. Dies gilt auch für die anderen Schulen im Stadtgebiet Ulm.

Bis zur Realisierung der Erweiterung und Sanierung der Gustav-Werner-Schule (alternativ eines Ersatzneubaus), deren Raumprogrammabschluss noch gefasst werden soll, muss deshalb interimswise bis zur Fertigstellung dringend Schulraum geschaffen werden. Konkret fehlen für das kommende Schuljahr 2023/24 3 Klassenräume, 2 Differenzierungsräume sowie dazugehörige Sanitär- und Pflegeanlagen.

Vorausschauend auch für die Folgejahre bis zur Fertigstellung der Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahme sollen bereits 2 weitere Klassenräume sowie ein weiterer Differenzierungsraum mitgedacht werden, um erneute Engpässe vermeiden zu können.

Mit Blick auf die adäquate Versorgung der Schüler\*innen unmittelbar auf dem Schulcampus bietet sich der Anbau einer Containeranlage für 5 Klassenräume, 3 Differenzierungsräume und Nebenräumen mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf der Westseite der "Villa Sonnenschein" an. Für die Grundstücksfläche besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1972, was eine kurzfristige Baugenehmigung der Maßnahme erleichtert.

Durch den Anbau besteht die Möglichkeit, Defizite der "Villa Sonnenschein" für die Schule zu verbessern. Zum einen können in den Containern ein fehlender Differenzierungsraum und angemessene Sanitärräume mit Duschen geschaffen werden. Außerdem besteht auf dem zusätzlichen Grundstück die Möglichkeit zur Parkierung der Schulbusse, die bisher am Straßenrand anhielten, um die Schülerinnen und Schuler aussteigen zu lassen. Dies führte häufig zu Verkehrsbehinderungen. Die bestehenden Außenspielflächen werden erweitert und umzäunt. Medien in Form von Stadtgas, Wasser und Abwasser können vom Bestandsgebäude mitgenutzt werden.

### **3. Energiestandard**

Die geplanten Container entsprechen den Vorgaben der aktuellen EnEV.

Alle Räume werden manuell belüftet und entlüftet. Für kühlere Außentemperaturen werden die Container an das bestehende Heizungsnetz der Villa Sonnenschein angeschlossen.

### **4. PV-Anlage**

Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Im Hinblick auf die Standdauer der Container am Standort Villa Sonnenschein (ca. 10 Jahre) ist die Installation einer PV-Anlage sinnvoll. Im Zuge der Gesamtsanierung des Schulkomplexes Gustav-Werner-Schule wird die PV-Anlage weiterverwendet.

### **5. Zeitlicher Ablauf**

Projekt- und Baubeschluss	Juli	2023
voraussichtlicher Baubeginn	Oktober	2023
voraussichtliche Fertigstellung:	1. Quartal	2024

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.05.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.466.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	1.190.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>180.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.370.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>96.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.466.000 €

### 6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gustav-Werner-Schule, Anbau von Interimscontainern an die Außenstelle "Villa Sonnenschein" keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.370.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.370.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) in 2023 wird folgende Deckung vorgeschlagen:

- 170.000 € aus Projekt-Nr. 7.21200301 Gustav-Werner-Schule, Sanierung
- 600.000 € aus Projekt-Nr. 7.36500012 KITA Ausbauoffensive II
- 600.000 € aus Projekt-Nr. 7.52300012 Forsthaus Söflingen, Sanierung

Die Deckung in 2023 ist jeweils als Zwischenfinanzierung möglich. Die Mittel müssen bei diesen Projekt-Nummern im Haushaltsjahr 2024 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

### 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 den konjunkturbedingten Abweichungen.

### 6.4. Zuschüsse

An den Kosten der Interimsmaßnahme beteiligt sich der Alb-Donau-Kreis gemäß den Vorgaben der bestehenden öffentlich-rechtlichen-Vereinbarung anteilig auf Basis des Verhältnisses der Schülerzahlen. Die Höhe dieser Beteiligung ist aktuell noch nicht absehbar.

6.5. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	1.286.000 180.000	20 Jahre 15 Jahre	64.000 12.000
Summe Abschreibung				76.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>1.466.000</u> 2	2,2 %	16.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>92.000</b>
<b>Wartungskosten</b>				<b>2.000</b>
<b>Energiekosten</b>				<b>25.000</b>
<b>Reinigungskosten</b>				<b>6.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>125.000</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 11240218 (Sonderschule für Geistigbehinderte) ab dem Haushaltsjahr 2023.