

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.06.2023		
Geschäftszeichen	GM-RK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 239/23
Betreff:	Interimsunterbringung der Friedrich-List-Schule "Energetische Sanierung Pionierkaserne, Ertüchtigung der technischen und sicherheitsrelevanten Anlagen (Erster Bauabschnitt), Endausbau für die Unterbringung der städtischen Verwaltung (Zweiter Bauabschnitt)" - Erste Fortschreibung der Baukosten -		
Anlagen:	Kostenübersicht vom 12.06.2023		(Anlage 1)

Antrag:

- Die Erste Kostenfortschreibung für die "Interimsunterbringung der Friedrich-List-Schule - energetische Sanierung Pionierkaserne, Ertüchtigung der technischen und sicherheitsrelevanten Anlagen (Erster Bauabschnitt) sowie den Endausbau für die Unterbringung der städtischen Verwaltung (Zweiter Bauabschnitt)" in der Basteistr. 46, 89073 Ulm mit Mehrkosten von 2.300.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 11.863.000 € werden genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau 1.BA	10.600.000 €
Ausstattung/Mobiliar (1. BA)	150.000 €
<u>Hochbau 2.BA</u>	<u>600.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	11.350.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>513.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	11.863.000 €

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 11.350.000 € an, d.h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 16.12.2020, GD 419/20 genannten Kosten von 9.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen), um zusätzlich 2.300.000 € auf 11.350.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 11.863.000 € an.

2. Im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen bei Projekt-Nr. 7.11240003 (Pionierkaserne) insgesamt 9.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.300.000 €.
3. Die zusätzlich benötigten Mittel werden wie folgt benötigt:

- a) im laufenden Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 900.000 €

Deckung: Die Deckung erfolgt überplanmäßig über dauerhafte Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.3140024 (Flüchtlingsunterbringung Wielandstraße) in Höhe von 900.000 €.

Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

- b) im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 800.000 €

- c) im Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 600.000 €

Die Mittel müssen dann im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs in den Jahren 2024 und 2025 zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 565.000€ 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)	
PRC: 1124-711 (Gebäude) Projekt / Investitionsauftrag: 7.11240003 (Pionierkaserne energet. u. techn. Ertüchtigung)			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	11.350.000 €	Ordentlicher Aufwand	435.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	513.000 €	davon Abschreibungen	400.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	130.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	11.863.000 €	Nettoressourcenbedarf	565.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	1.646.700 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1124-711 (Gebäude)	35.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	746.700 €		
Ggf. Mehrbedarf	900.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei Projekt 7.31400024 (Flüchtlingsunterbringung Wielandstraße 70)	900.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Kalk. Abschreibung)	530.000 €
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.978.064 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.578.064 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.400.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten; vgl. Ziffer 4.3. der Sachdarstellung.

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

- a) Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung: FBA StBU 14.07.2020, (GD 206/20),
- a) Baubeschluss: Gemeinderat 16.12.2020, (GD 419/20),
- b) Genehmigung von überplanmäßigen Auszahlungen, Gemeinderat am 29.06.2022 (GD201/22) durch Vorziehen von Teilgewerken aus 2025 und 2026 in das Jahr 2022 und damit erhöhter Mittelabfluss durch Zwischenfinanzierung bei anderen Maßnahmen.

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Projektstatusbericht

Die Baumaßnahme befindet sich in der Ausführung 1.BA.

Die Sanierung der Klassenräume zur Interimsunterbringung der Friedrich-List-Schule (FLS) im gesamten 3.Obergeschoss und dem Nordflügel des 1.Obergeschosses wurde im April 2022 fertiggestellt und konnte der Schule rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Die Restarbeiten des ersten Bauabschnitts für die Obergeschosse werden Ende 2023 abgeschlossen sein, das Erdgeschoss kann im Bereich der Kreismedienstelle erst im Anschluss, d.h. 2024 fertiggestellt werden. Aus bautechnischen und damit einhergehenden wirtschaftlichen Gründen wurden bereits Teile des 2. Bauabschnitts, wie z.B. die Vorbereitung der Sanitäranschlüsse, der Ausbau der Raumbeleuchtung und die Überarbeitung einiger denkmalgeschützter Bodenbeläge vorgezogen.

Der 2.BA zur Umnutzung der Räumlichkeiten im 3.OG fürs Zentrale Gebäudemanagement kann erst nach Auszug der FLS in 2025 erfolgen. Dies beinhaltet das Versetzen der Toilettenanlage, den Einbau einer Küche, die Aufbereitung der Bodenbeläge und Flurschränke, sowie der Aus- und Umbau von fehlenden Büroräumen.

3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

In den textlichen Ausführungen sind die Kostenmehrungen thematisch zusammengefasst. Durch Kostenverschiebungen innerhalb der einzelnen Kostengruppen sind die Kostenmehrungen nicht unmittelbar mit den Mehr- und Minderkosten der Kostenfortschreibung (Anlage 1) vergleichbar.

Die Mehrkosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

<u>Kostenmehrung</u>	<u>1. Bauabschnitt</u>
Brandmeldeanlage	50.000 €
Elektroinstallation	500.000 €
Sanitäranlagen	180.000 €
Fenster im 3.OG	170.000 €
Decken 3.OG	150.000 €
Putz-/Malerarbeiten	200.000 €
Mehraufwand bei Abbrucharbeiten	300.000 €
Mehrkosten Fassadensanierung	100.000 €
<u>Verlängerung Standzeit Gerüst</u>	<u>50.000 €</u>
Summe der Kostenmehrung 1. Bauabschnitt:	<u>1.700.000 €</u>

<u>Kostenmehrung</u>	<u>2. Bauabschnitt</u>
Elektroinstallation	80.000 €
Sanitäranlagen	60.000 €
Decken 3.OG	60.000 €
Putz-/Malerarbeiten	70.000 €
Rohbauarbeiten	50.000 €
Aufbereitung Bodenbeläge u. Flurschränke	160.000 €
Installationsebene im Oberlicht Flur	70.000 €
<u>Sonstiges</u>	<u>50.000 €</u>
Summe der Kostenmehrung 2. Bauabschnitt:	<u>600.000 €</u>

Damit ergeben sich in der Summe Mehrauszahlungen von 2.300.000 €

Die Gründe für die Kostenmehrung lassen sich wie folgt im Einzelnen zusammenfassen:

3.1. Brandmeldeanlage (1.BA) 50.000 €

Das Brandschutzkonzept für die Pionierkaserne erfordert zur Kompensierung von baulichen Defiziten, die in einem denkmalgeschützten Gebäude nicht wirtschaftlich behoben werden können, eine flächendeckende Brandmeldeanlage. Dies bedeutet, dass in jedem Raum ein Brandmelder installiert werden muss. Um die temporäre Unterbringung der FLS nicht zu verzögern, wurde es notwendig, ein paralleles Leitungsnetz neben der bestehenden Anlage aufzubauen. Dies führte zu erheblichen Mehraufwendungen in der Planung und bei der Baudurchführung. Im gesamten 3.OG, 2.OG und dem 1.OG Nordflügel ist die neue BMA installiert. Um die Maßnahmen hierfür abzuschließen und die alte Anlage restlos entfernen zu können, muss die BMA im gesamten Gebäude (1.OG Südflügel und EG gesamt fehlt noch) installiert werden.

3.2. Elektroinstallation (1.BA) 500.000 €

Die Ausführungsplanung vor dem Baubeschluss sah eine Neuverkabelung der Elektroanlage nur in den Bereichen der Interimsräume der FLS vor. Im weiteren Planungsverlauf, u.a. unter Einbeziehung der Fortschreibung des Brandschutzkonzepts musste das Elektro-Netz vollumfänglich saniert werden.

Aktuell sind das 3.OG, das 2.OG, das 1.OG Nord und die Treppenhäuser neu verkabelt. Hier entstanden bereits Mehrkosten von ca. 200.000€

Das 1.OG Süd und das gesamte EG inklusive Eingangsbereich muss noch ausgeführt werden. Hierfür wird mit Mehraufwendungen von ca. 300.000€ gerechnet. Erst nach Abschluss dieser Maßnahmen kann die alte Trafostation vollständig außer Betrieb gesetzt, d.h. durch die bereits neu errichtete Trafostation ersetzt werden.

Elektroinstallation (2.BA) 80.000 €

Für den Einzug Zentrales Gebäudemanagement muss die Verkabelung der neuen Toilettenanlage, die neue Küche und ebenfalls die fehlenden Büroräume erfolgen. Zusätzlich muss die Flurbeleuchtung ausgetauscht werden.

3.3. Sanitäranlagen (1.BA) 180.000 €

Bedingt durch den Fokus der Baumaßnahme auf die Unterbringung der Friedrich-List-Schule während deren Sanierungsmaßnahme wurden bei der Planung auch hier nur die Sanitäranlagen der hierfür bestimmten Bereiche berücksichtigt. Die marode Leitungsführung im Bestand und die Umnutzung von WC-Räumen für Elektrounterverteilungen machte es notwendig, neue durchgängige Installationsschächte herzustellen, mit denen letztlich auch die Defizite weiterer WC-Anlagen behoben werden konnten (u.a. Legionellengefahr in stehenden Leitungen). Somit war es möglich, die Sanitäranlagen derart herzustellen, dass die Gebäudeflügel in Zukunft unabhängig voneinander genutzt werden können.

Sanitäranlagen (2.BA) 60.000 €

Beim Einzug Zentrales Gebäudemanagement muss die alte Toilettenanlage umgesetzt und erneuert werden. Auch muss der Einbau einer barrierefreien Toilette erfolgen.

3.4. Fenster im 3.OG (1.BA) 170.000 €

Zur Ermittlung des Leistungsumfangs wurde ein Musterfenster hergestellt in dessen Zuge sich herausstellte, dass der bauzeitliche Fensteranstrich Blei enthält. Dies machte die

zusätzliche Beauftragung einer auf Schadstoffe spezialisierten Firma notwendig, die, vor den eigentlichen Malerarbeiten, die Farbe von den historischen Fensterrahmen entfernte. Dies führte zu erheblichem Zeitverlust und Kostenmehrung.

3.5. Decken 3.OG (1.BA) 150.000 €

Entgegen den Erkenntnissen aus der Voruntersuchung der abgehängten Decken, wurde im Bauverlauf eine umfangreiche Ertüchtigung der vorhandenen Holz- und Stahlunterkonstruktion notwendig, um den neuen Deckenaufbau statisch und konstruktiv zu ermöglichen (Akustik, PV), die neben der notwendigen Optimierung der Raumakustik in den Lehmdecken zu Mehrkosten von ca. 150.000€ führten.

Decken 3.OG (2.BA) 60.000 €

Die Decken der umzubauenden Räume (alte und neue Toilettenanlage und die Turmzimmer) müssen im 2. BA eingebaut werden.

3.6. Putz-/Malerarbeiten (1.BA) 200.000 €

Die Untergrundhaftung des Bestandsputzes hat sich im Rahmen der Baudurchführung als derart mangelhaft erwiesen, dass sich bei der Bearbeitung augenscheinlich kleine Putzmängel zu großen Flächen ausdehnten, die neu verputzt werden mussten. Z.B. blätterte bei der Anbringung der Halter für die neuen Heizkörper der Putz ab und musste im gesamten Brüstungsbereich 3.OG abgeschlagen und erneuert werden. Ebenso mussten bei allen neuverkabelten Bereichen Putz- u. Malerarbeiten ausgeführt werden.

Putz-/Malerarbeiten (2.BA) 70.000 €

Ebenfalls müssen hier die noch umzubauenden Räume (alte und neue Toilettenanlage und die Turmzimmer) verputzt werden.

3.7. Mehraufwand Abbrucharbeiten (1.BA) 300.000 €

Für den Aufzugsschacht mussten vom UG bis ins Dachgeschoss Gewölbedecken durchbrochen und wieder statisch gesichert werden. Die Decke des 2. Obergeschosses hat eine Dicke von ca. 3m wobei 2m davon aus großen Steinquadern besteht, die aufwendigst mit Minibagger und viel Handarbeit ausgemeißelt werden mussten. Auch führten die Durchbrüche für die zwei Fruchttreppenhäuser im 3. OG durch den großen Aufwand der Abbrucharbeiten zu erheblichen Mehraufwendungen.

Rohbauarbeiten (2.BA) 40.000 €

Rohbauarbeiten für den Umbau der Toilettenanlage und der Büroräume.

3.8. Aufbereitung Bodenbeläge u. Flurschränke (2.BA) 160.000 €

Im 2. BA sollen die Parkettböden vor dem Einzug des GM sowie die denkmalgeschützten Schränke im Flur aufbereitet werden.

3.9. Verkleidung Installationsebene im Oberlicht Flur (2.BA) 70.000 €

Um den Einzug der Schule nicht zu verzögern wurde die Verkleidung auf den 2.BA verschoben.

3.10. Mehrkosten Fassadensanierung (1.BA) 100.000 €

Für die Fassade war, abgesehen von der Glasfassade des 3. Obergeschosses, keine Sanierungen geplant. Bei der Begutachtung der Fassade und Fenstersimse nach der Gerüststellung wurden Abplatzungen durch eindringendes Wasser festgestellt. Die damals vorhandene Schlemme und das Fugenmaterial waren bereits ausgewaschen. Hier mussten wir handeln um weitere Schäden zu vermeiden. Unter Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz wurde die Reinigung und Sanierung besprochen und ausgeführt. Aktuell stehen noch Restarbeiten an der Westfassade aus.

3.11. Verlängerung Standzeit Gerüst (1.BA) 50.000 €

Für die Ausführung der Arbeiten an der Fassade verlängerte sich die Standzeit des Gerüsts. Bereits fertiggestellte Bereiche (Ostfassade) wurden schon freigegeben und abgebaut. Die Restarbeiten werden demnächst abgeschlossen.

3.12. Sonstiges (2.BA) 50.000 €

3.13. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:

Wegen der bereits erfolgten aus bautechnischen Gründen zwingend notwendigen Beauftragung der wesentlichen Gewerke (Elektro, BMA, Sanitär, Fassade, Decken) können weitere möglich Einsparpotentiale nur noch in geringem Umfang umgesetzt werden. Zudem muss der 1. Bauabschnitt fertiggestellt werden, um die Funktionalität des Gebäudes für die Nutzer gewährleisten zu können.

Im 2. Bauabschnitt sind zur Reduzierung der Mehrauszahlungen folgende "Einsparungen" noch möglich:

- Aufbereitung der Bodenbeläge und Flurschränke	160.000 €
- Weiterer Ausbau von Räumlichkeiten zur Büronutzung	60.000 €
Gesamtsumme	220.000 €

Dadurch könnten die zu erwartenden Mehrauszahlungen auf rd. 2.100.000 € reduziert werden.

Die Verwaltung schlägt jedoch vor, auf die Einsparpotenziale zu verzichten, da die Aufbereitung und der Ausbau der Büroräume in den Folgejahren erfolgen müsste. Hierzu kommt dann die zusätzliche Erschwernis, die Arbeiten während der Nutzung umzusetzen was sicherlich zu einer Kostensteigerung führt.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für das Projekt entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 11.863.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau 1.BA	10.600.000 €
Ausstattung/Mobiliar (1. BA)	150.000 €
Hochbau 2.BA	600.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	11.350.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	513.000 €
Gesamtinvestitionskosten	11.863.000 €

4.2. Finanzierung

Im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen bei Projekt-Nr. 7.11240003 (Pionierkaserne) insgesamt 9.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.300.000 €.

Die zusätzlich benötigten Mittel werden wie folgt benötigt:

a) im laufenden Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 900.000 €

Deckung: Die Deckung erfolgt überplanmäßig über dauerhafte Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.3140024 (Flüchtlingsunterbringung Wielandstraße) in Höhe von 900.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

b) im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 800.000 €

c) im Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 600.000 €

Die Mittel müssen dann im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs in den Jahren 2024 und 2025 zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4.3. Zuschüsse

Sämtliche Fördermöglichkeiten wurden im Vorfeld überprüft. Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

4.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	11.713.000 150.000	30 Jahre 15 Jahre	390.000 10.000
Summe Abschreibung				400.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>11.863.000</u> 2	2,2 %	130.000
4. Kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau mit Ausstattung	<u>0</u>	0	0
Summe Kalkulatorische Kosten				530.000
Wartungskosten jährlich				10.000
Einsparungen Energiekosten durch energet. Sanierung jährlich				-20.000
Reinigungskosten jährlich				45.000
Summe Folgekosten/Jahr				565.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1124-711 (Gebäude) ab dem Haushaltsjahr 2025.