



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	27.07.2023		
Geschäftszeichen	GM-SM-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 291/23

---

**Betreff:** Abbruch und Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kindertageseinrichtung  
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 19.07.2023 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 24.05.2023 (Anlage 2)  
Lageplan (Anlage 3)  
Pläne des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel aus Stuttgart und B2  
Landschaftsarchitekten aus Burgrieden im Maßstab 1:100 vom 24.05.2023  
werden im Sitzungssaal gezeigt  
Anträge 67/21, 69/21, 73/22 und 152/22 (Anlage 4a-e)

### **Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kindertageseinrichtung bestehend aus:
  - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel und des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.07.2023

Hochbau	20.370.000,00 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>1.100.000,00 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	21.470.000,00 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>815.000,00 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	22.285.000,00 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 21.470.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Raumprogrammbeschluss vom 12.12.2018 (GD 461/18) genannten 12.600.000,00 € um zusätzlich 8.870.000,00 € und gegenüber den bisher in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellten Mitteln von 15.000.000 € um zusätzlich 6.470.000 € auf 21.470.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 22.285.000 € an.

---

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

- 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten aus Stuttgart vom 24.05.2023
- 1.3. den Lageplan/Plänen des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten aus Stuttgart vom 24.05.2023 und des Landschaftsarchitekturbüros B2 aus Burgrieden vom 08.05.2023
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Birk, Heilmeyer und Frenzel Architekten aus Stuttgart vom 24.05.2023 zu genehmigen.
  
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4-6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
  
3. Die Verwaltung vorab mit vorbereitenden Maßnahmen zum Herrichten des Baufeldes (Rodungsarbeiten) in Höhe von ca. 6.500 € zu beauftragen.
  
4. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gesamtbaumaßnahme (Neubau Grundschule und Kindertagesstätte) bei Projekt Nr. 7.21100114 Gesamtinvestitionskosten in Höhe von insgesamt 15.000.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.  
  
Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 6.470.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 6.470.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.
  
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 904.500 € werden zur Kenntnis genommen.
  
6. Die Anträge 67/21, 69/21, 73/22 und 152/22 für erledigt zu erklären.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		Nein	
<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)</b>	
<b>PRC: 211001-610 (Grundschulen)</b> <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100114</b> <b>(Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kita)</b>			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	21.470.000 €	Ordentlicher Aufwand	659.500 €
Aktiviertete Eigenleistungen	815.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	497.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	245.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	22.285.000 €	Nettoressourcenbedarf	904.500 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2028	
Auszahlungen (Bedarf):	800.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 11240201 (Grundschulen)</b>	162.500 €
Verfügbar:	800.000 €		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>Fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	<b>0 €</b>
Bisher abgeflossen in den Vorjahren	180.452 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> <b>(Kalk. Abschreibung und Verzinsung)</b>	742.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	20.489.548 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	13.700.000 €		
neu zu veranschlagende Mittel aus Vorjahr	319.548 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	6.470.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* vgl. Ziffer 6.4 der Beschlussvorlage. Aktuell kann zur Höhe der Zuschüsse noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

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

### 1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 05.12.2018, Raumprogrammbeschluss zu GD 461/18 (Niederschrift §119).

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.05.2020, Bebauungsplan "Eichengrund 47", GD 106/20

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 21.03.2022, Bericht über das Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Projektplanung

### 1.2. Anträge

Die Anträge aus dem Gemeinderat (siehe Anlage 4a-e)

67/21, Verkehr an der Eichenplatzschule vom 30.04.21 der SPD Fraktion,

69/21, Halte- und Wendemöglichkeit Grundschule Eichenplatz, vom 04.05.21 CDU Fraktion

73/22, Verkehrsregelung an der Eichenplatz Schule vom 02.05.2022, SPD Fraktion,

152/22, Verkehrserschließung Eichenplatzschule vom 22.08.22, SPD Fraktion, sind mit dieser Beschlussvorlage erledigt.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

### 2.1. Ausgangslage

In der Sitzung am 12.12.2018 (GD 461/18) hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zum Abbruch und Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kindertageseinrichtung zugestimmt.

### 2.2. Bauliche Vorgaben

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule Eichenhang ist im rückwärtigen Teil des Grundstückes entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Neubau für eine Grundschule geplant. Der auf dem Grundstück bestehende Baukörper soll nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Anschließend soll auf dem Grundstück noch eine 4-gruppige Kindertagesstätte errichtet werden.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung auf Flurstück 997/1 wurde beantragt und genehmigt. Die Naturschutzrechtlichen Auflagen (Rodung, Baumfällung, forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) werden mit der zuständigen Unteren Forstbehörde abgestimmt.

### 2.3. Aktuelle Planung

#### 2.3.1. Städtebau und Freiraum

Die dreigeschossige neue Grundschule schließt das Grundstück nach Osten ab. Nach Abbruch der alten Grundschule wird auf dem südlichen Teil des Abbruchsareals die zweigeschossige Kindertageseinrichtung erstellt. Bedingt durch den Geländeverlauf mit einem Höhenunterschied von knapp vier Metern werden sowohl die Grundschule als auch die Kita angehoben, um durch die Gestaltung der Außenanlagen eine barrierefreie

Erschließung von beiden Gebäuden zu erreichen. Die Kita und deren Außenbereich profitiert von dem südwestlich gelegenen Baumbestand, der eine abwechslungsreiche und naturnahe Außenraumgestaltung ermöglicht. Die Gymnastikwiese im Norden wird erhalten und für Bewegungsspiele und weitere Sportarten genutzt. Zwischen neuer Grundschule und Kita ist ein geschützter ebenerdiger Außenbereich geplant. Der durch Bäume beschattete Bereich bietet Raum für Unterricht im Freien. Die Neubauten und die Gymnastikwiese rahmen die neue befestigte Pausenfläche, über die die Grundschule und Kita erschlossen werden. Ein organisch geformter Bereich zwischen Pausenfläche und Gymnastikwiese gleicht den Höhenunterschied aus und ermöglicht weitere Bewegungsspiele.

Die PKW-Stellplätze werden im Bereich des Wendehammers erstellt. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls vom Wendehammer neben den bestehenden Garagen erreichbar. Um sowohl den Tagesablauf der Schule als auch den Baumbestand des Wäldchens zu schützen, soll die Anlieferung der Küche und die Müllentsorgung über eine neu geplante Wendefläche im Nordosten erfolgen. Die Zufahrt hierzu soll über den im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu befestigenden Weg erfolgen, der als Schotterweg südlich an die angrenzende Wohnbebauung schon im Bestand auf städtischem Grund vorhanden ist. Diese soll schon während der Bauphase als Baustraße genutzt werden.

Im Zuge des Entwurfsprozesses wurden von Seiten der Nachbarschaft Bedenken gegenüber dem durch die Schule und die 4-gruppige Kita verursachten Fahrverkehr geäußert, die vom Gemeinderat mit den Anträgen 67/21, 69/21 und 152/22 aufgenommen wurden. Nach Überprüfung im Rahmen der Entwurfsplanung werden für die Erschließung folgende Optionen vorgesehen. Grundsätzlich soll durch die Betreiber der Einrichtungen auf ein verstärktes Kommen zu Fuß oder mit dem Fahrrad hingewirkt werden. In dieser eher verkehrsreduzierten Situation ist dies für Kinder und Örtlichkeit mit Abstand die sinnvollste und nachhaltigste Form des Schulweges.

Für die Kitaerschließung werden im Bereich des westlichen Wendehammers Haltemöglichkeiten eingerichtet. Für die Schulkinder, soll die bestehende Elternhaltestelle in der Straße Eichengrund erhalten bleiben. Der Fußweg zwischen den zweigeschossigen Reihenhäusern und der viergeschossigen Wohnzeile nördlich des Bauvorhabens wird gestärkt. Ergänzend wird der oben angesprochene Weg für die Andienung der Mensa als zweite Hol- und Bringmöglichkeit mit entsprechenden Haltebereichen eingerichtet. Der Weg wird mit entsprechender adaptiver Beleuchtung für die dunkle Jahreszeit ausgestattet.

Ein Absperren des südlichen Asts der Eichengrundstraße wird im Hinblick auf die eher geringfügige Verkehrsintensität und den großen Aufwand zur Freigabe der Berechtigten für nicht angemessen gehalten. Weitergehende Regelungen sollen daher erst dann geprüft werden, wenn sich durch die Angebote die Situation als nicht tragbar herausstellt.

Die einfache Geometrie und die Maßstäblichkeit der Neubauten fügt sich selbstverständlich in die klare Struktur der Wohnbungalows, Reihenhäuser und Mehrfamiliengebäude ein. Die Lage der Neubauten bildet einen eindeutigen städtebaulichen Abschluss des Quartiers zum Grünraum im Süden.

Durch die Stadtrandlage am Eichengrund haben die Außenanlagen der Grundschule einen naturnahen, landschaftlichen Charakter mit Baumbestand. Diese Qualität soll auch nach dem Umbau erhalten und durch zusätzliche Baumbepflanzungen und erhöhte Entsiegelung der Beläge gestärkt werden. Durch versickerungsfähige, offene Beläge soll eine stärkere Durchgrünung des Schulhofes geschaffen werden. In Kombination mit offenen Belägen, Holzkletterkombinationen, und zahlreichen Baumbepflanzungen, entsteht ein nachhaltiger Freiraum.

### 2.3.2. Grundschule

Über den wettergeschützten Rücksprung gelangt man über einen Windfang in das Schulfoyer. Vom Foyer hat man direkte Blickverbindung in die Mensa, die zum nördlichen Baumbestand einen attraktiven Freibereich hat. Der Lehrer- und Verwaltungsbereich mit Sekretariat und Wartebereich grenzt ebenfalls an das Eingangsfoyer und ist dadurch für Besucher und Schüler leicht auffindbar. Der Betreuungsbereich ist in der westlichen Raumschleife untergebracht und bietet über den südlichen Nebeneingang die Möglichkeit, einen vom Schulbetrieb unabhängigen Zugang zu erhalten.

Über einen großzügigen Treppenraum mit Aufzug gelangt man in die Obergeschosse. Direkt über der Mensa liegt die zweigeschossige Gymnastikhalle, welche die gleiche Spannweite aufweist, und somit wirtschaftlich erstellt werden kann. Die dazugehörigen Nebenräume für Geräte und Umkleiden liegen im ersten und zweiten Obergeschoss direkt an der Halle. Die vier Klassencluster der zweizügigen Schule sind als Regelgeschosse im ersten und zweiten Obergeschoss untergebracht. Den Unterrichtsräumen ist eine großzügige beispielbare Zone (Marktplätze) vorgelagert. Der über die Geschosse durchgehende Sanitärkern gliedert die Zone in jedem der beiden Obergeschosse in zwei Marktplätze, so dass jede Klassenstufe ihre gemeinsame Mitte hat.

Der Neubau der Schule soll bei laufendem Schulbetrieb errichtet werden. Eine Bauweise mit hohem Vorfertigungsgrad und Vorelementierung kann die Bauzeit sowie Lärmbelastungen während des Baus wesentlich reduzieren. Deswegen ist der Entwurf konsequent als Holzbau entwickelt worden. Auf die Raumgrößen des Programms abgestimmt beträgt das Grundraster 80 cm und das Primärraster 320/240 cm.

### 2.3.3. Kindertagesstätte

Die Kita ist nach Süden ausgerichtet. Alle Aufenthaltsräume für Kinder sind in den beiden Geschossen an den südlichen Balkon angebunden. Der Balkon ist Teil des Brandschutzkonzepts, beschattet die Südfassade und erhöht die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Räume durch direkten Austritt ins Freie. Die Nebenräume und Räume für Personal liegen nach Norden und bilden einen Puffer zur Pausenfläche der Schule.

Die Kita wird durch ein Halbgeschoss aus dem Pausenhof erschlossen. Das Foyer erstreckt sich über eine großzügige Treppe bis zum Essensbereich im Erdgeschoss und kann auch von den Eltern als Wartebereich genutzt werden. Der zweigeschossige Essensbereich dient neben der Treppe als Verbindungselement im Gebäude. Der Mehrzweckraum grenzt an das erweiterte Foyer und ist vom Eingangsbereich auf kurzem Wege erreichbar. Die Aufenthalts- und Gruppenräume für Kinder unter 3 Jahren sowie für die altersgemischte Gruppe sind im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten angesiedelt. In gleicher Grundrisskonstellation liegen die beiden Gruppen für Kinder über 3 Jahren im Obergeschoss.

### 2.3.4. Elementierter Holzhybridbau

Der Entwurf für beide Gebäude wurde als Holzskelettbau entwickelt, die zugrundeliegenden Spannweiten und das stringente Raster eignen sich ideal für den Holzbau. Die vertikale Lastabtragung erfolgt überwiegend über Stützen. Als horizontales Konstruktionselement kommen in den Aufenthaltsräumen sichtbare elementierte Rippendecken zum Einsatz. Die Rippendecke kann mitsamt der Einlage für die Raumakustik in Elementen vorgefertigt werden. Aufgrund der großen Schwingungen in den Marktplätzen und der Gymnastikhalle sind die Decken in diesen Bereichen als Holz-Beton-Verbundkonstruktion vorgesehen. Das Tragwerk über der Mensa und Gymnastikhalle ist zudem, aufgrund der großen Spannweiten, als sichtbares Trägerrost aus Baubuche geplant. Die Holz-Beton-Verbunddecken werden als Filigrandecken

konzipiert, um den Bauablauf zu optimieren. Bei kleineren Spannweiten sind Brettschichtholzdecken vorgesehen. Die aussteifenden Treppen- und Aufzugskerne werden in Stahlbeton geplant. Es handelt sich um eine zeitgemäße Holzkonstruktion mit hohem Vorfertigungsgrad, die der Aufgabenstellung (Bauen während des Schulbetriebes), den Belangen der Nutzerschaft sowie den Zielen der Holzbauoffensive des Landes BW vollumfänglich gereicht wird.

Für die Außenwände ist eine Holzrahmenbaukonstruktion angedacht. Die Bauweise bietet im Vergleich zu anderen Fassadenaufbauten den entscheidenden Vorteil: In der Ebene der Holzständer ist die Wärmedämmung angeordnet, es handelt sich um einen flächenoptimierten Wandaufbau, ideal geeignet für die gewünschte Passivhausqualität der Hülle. Für die Fassadenbekleidung bieten sich heimische Holzarten an, die mit einem physikalisch/ökologischen Holzschutz versehen werden.

#### 2.3.5. Brandschutz

Das Brandschutzkonzept beinhaltet einen Verzicht auf notwendige Flure, alle Rettungs- und Angriffswege werden baulich hergestellt (Cluster < 400 m<sup>2</sup>, 2 bauliche RW aus jedem Cluster).

#### 2.4. Aufschlüsselung der Kostenentwicklung

In der GD 461/18 für den Gemeinderat am 05.12.2018 wurden die Kosten für die Maßnahme mit 13.153.000 € (BPI I/18 = 109,3) ausgewiesen. Hochindiziert auf den aktuellen Baupreisindex (BPI I/23 = 161,3) belaufen sich die Kosten auf 19.410.600 €.

Kosten vom 21.08.2018 (BPI I/18 = 109,3)	13.153.000 €
<b>Hochindiziert auf BPI aktuell (BPI I/23 = 161,3)</b>	<b>19.410.600 €</b>
Zusatzkosten:	
Mehrkosten Abbrucharbeiten, Verbaumaßnahmen, Kampfmittelsondierung, Sicherungsmaßnahmen Bestandsschule	238.000 €
Baustellenzufahrt und spätere Zufahrt/Anlieferung, Herrichten Fußweg zu Elternhaltestelle	213.000 €
Geländemodellierung und Entsorgung belastetem Aushub	246.000 €
Einbau einer Rigole zur Regenwasserrückhaltung, Sportwiese wiederherstellen	45.000 €
Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen (SAA, BMA, GA)	97.000 €
Umlegung Fernwärme und Anschluss (SWU)	196.000 €
Technische Anlagen für Schule und Kita	129.000 €
Technische Anlagen (HLS)	85.400 €
Technische Anlagen Elektro, Medientechnik Schule (audiovisuell)	221.000 €
Vergrößerung BGF (Lager Lehrmittel und Lager HM, Personalumkleiden und -waschräume) ca. 45 m <sup>2</sup>	207.000 €
Mischküche statt Ausgabeküche, zus. TK-/Kühllager	103.000 €
Sporthallenausstattung mit Einbaugeräten, Sportboden und Prallwand	69.000 €
Kita 4-gruppig, zusätzl. Küche	185.000 €
Anbindung Heizung und SAA/BMA an Schule	25.000 €
<b>Zusatzkosten Gesamt</b>	<b>2.059.400 €</b>
<b>Gesamtbaukosten gerundet:</b>	<b>21.470.000 €</b>

## 2.5. Einsparungen

Relevante Einsparungen sind aufgrund der kompakten Bauweise und der stringenten Umsetzung des Raumprogramms nicht möglich.

Es wurde eine Untersuchung bezüglich der Alternative eines konventionellen Baus gegenüber dem vorgesehenen Holzbau vorgenommen. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen hat sich überraschenderweise der Holzbau als wirtschaftlichere Alternative herausgestellt. Gegenüber einem Massivbau ergeben sich durch den Holzbau Kosteneinsparungen von ca. 1,7 Mio. Euro.

Zum einen haben sich in den letzten Jahren die Baukosten bei mineralischen Baustoffen wie Zement oder Bausand um ca. 40 % bzw. 25 % verteuert, Baumaterialien aus Holz haben sich demgegenüber um ca. 25% verbilligt.

Darüber hinaus ergibt sich durch den optimierten Bauablauf beim Holzskelettbau eine Verkürzung der Bauzeit. Der hohe Vorfertigungsgrad erlaubt eine höhere Planungssicherheit unter kontrollierten Bedingungen.

Modulare Gebäude verbrauchen weniger Ressourcen und Energie, sind wiederverwendbar und anpassbar und somit umweltfreundlich und nachhaltig.

## 3. Energiestandard

3.1. Beide Gebäude sollen in Anlehnung an Passivhausstandard geplant werden.

### 3.1.1. Gebäudehülle

Grundlage des Konzeptes ist die Minimierung des Energiebedarfs. Bei dem Neubau werden die Transmissionswärmeverluste durch den kompakten Baukörper und einer Außenhülle in Passivhausqualität reduziert. Neben dem Einsatz hoch wärmegeämter Holzrahmenbauelemente wird das Gebäude wärmebrückenminimiert und luftdicht ausgeführt.

### 3.1.2. Sommerlicher Wärmeschutz

Ein außenliegender beweglicher Sonnenschutz verhindert den solaren Eintrag im Sommer. Wirtschaftliche Lösungen für eine passive Kühlstrategie sowie eine Passivhauslüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung werden ebenfalls in Betracht gezogen und in der Entwurfsplanung konkretisiert.

### 3.1.3. Haustechnik

Die Wärmeversorgung der beiden Gebäude erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit redundanter Fernwärmeversorgung.

Die Wärmepumpe soll die Wärme- und Warmwasserversorgung übernehmen und kann gleichzeitig auch die Kühlung über die RLT-Anlage übernehmen. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizung.

Lüftung über RLT-Anlage mit einer Wärmerückgewinnung  $\geq 75\%$ .

Kühlung nur über die RLT-Anlage. Erzeugung durch eine wassergekühlte Kompressionskältemaschine mit Trockenrückkühler.

Brandmeldeanlage (BMA): es werden vernetzte Rauchwarnmelder in Kombination mit BMA + SAA installiert.

#### 4. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (G 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Es ist eine PV-Anlage mit ca. 100 kWp geplant (Eigenverbrauch Schule und Kita ca. 30.600 kWh/a, PV-Energie ca. 102.726 kWh/a). Diese muss gesondert finanziert werden und ist damit nicht Grundlage des beantragten Beschlusses.

#### 5. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss Schule	August 2024
voraussichtlicher Baubeginn (Schule)	I. Quartal 2025
voraussichtliche Fertigstellung (Schule)	August 2026
Rückbau Bestandsschule	September 2026 - Oktober 2026
Baubeschluss Kita	II. Quartal 2026
voraussichtlicher Baubeginn (Kita)	Oktober 2026
voraussichtliche Fertigstellung (Kita)	Dezember 2027

#### 6. Kosten und Finanzierung

##### 6.1. Kosten

Für die Grundschule liegt eine Kostenberechnung vor, für die Kindertageseinrichtung nur eine Kostenschätzung (Kosten für die Technikplanung konnten noch nicht ermittelt werden).

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung (Kostenschätzung) des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel und des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.07.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 22.285.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	20.370.000,00 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>1.100.000,00 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	21.470.000,00 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>815.000,00 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	22.285.000,00 €

## 6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Gesamtbaumaßnahme (Neubau Grundschule und Kindertagesstätte) bei Projekt Nr. 7.21100114 Gesamtinvestitionskosten in Höhe von insgesamt 15.000.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 6.470.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 6.470.000,00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.

### 6.2.1. Vorsteuer

Bei dem Projekt Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kita besteht keine Vorsteuerabzugsberechtigung.

## 6.3. Risiken

Die Auswirkungen auf Preise und Materialverfügbarkeit zum Zeitpunkt über die Bauphasen hinweg sind nicht vorhersehbar. Ebenso die derzeit hohe Auslastung der Firmen kann zu Angebotsaufschlägen führen.

## 6.4. Zuschüsse

Der Abriss mit Ersatzneubau einer Grundschule ist seitens der Schulbauförderung des Landes nur dann vollumfänglich zuschussfähig, wenn eine Sanierung des Bestandsgebäudes technisch nicht möglich ist und gutachterlich nachgewiesen werden kann. Dass der Neubau wie im vorliegenden Fall gegenüber einer Sanierung wirtschaftlicher ist, reicht für den Erfolg eines erforderlichen Entwidmungsverfahrens nicht aus.

Auf dieser Grundlage wurde vom Regierungspräsidium Tübingen maximal die Differenz zwischen dem derzeitigen Raumbestand der Schule und dem nach Modellraumprogramm des Landes notwendigen Raumbedarf als förderfähig genehmigt.

Auf dieser Basis kann mit Vorliegen der konkreten Planung der Förderantrag beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt werden, über dessen Höhe daher aktuell noch keine verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Über das KfW-Programm 499: "Klimafreundliches Nichtwohngebäude" können Zuschüsse beantragt werden.

## Nichtwohngebäude

Förderstufe	Max. förderfähige Kosten je qm Nettogrundfläche	Max. förderfähige Kosten je Vorhaben	Ihr Zuschuss
Klimafreundliches Nicht- wohngebäude	2.000 Euro	10. Mio. Euro	5 %
Klimafreundliches Nicht- wohngebäude – mit QNG	3.000 Euro	15 Mio. Euro	12,5 %

Zuschusshöhe von ca. 1,0 bzw. 2,5 Mio € sind möglich. Die Planung liefert bereits eine gute Grundlage für eine QNG-Zertifizierung. Die Zuschüsse werden entsprechend beantragt.

Zuschüsse aus Holzbauförderprogrammen werden derzeit geprüft.

### 6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2028 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	21.185.000 1.100.000	50 Jahre 15 Jahre	424.000 € 73.000 €
Summe Abschreibung				497.000 €
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0 €
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>22.285.000</u> 2	2,2 %	245.000 €
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>742.000 €</b>
<b>Wartungskosten</b>				<b>2.500 €</b>
<b>Stromkosten</b>				<b>25.000 €</b>
<b>Heizungskosten</b>				<b>10.000 €</b>
<b>Reinigungskosten</b>				<b>125.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>904.500 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 11240201 (Grundschulen) ab dem Haushaltsjahr 2028.