



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | Zentrales Gebäudemanagement | | |
| Datum | 16.06.2009 | | |
| Geschäftszeichen | GM-400-bel | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 14.07.2009 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 15.07.2009 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 286/09 |

Betreff: Sanierung Anna-Essinger-Schule BT 1 (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)
Fassaden- und Fenstersanierung sowie weitere Brandschutzmaßnahmen
- Genehmigung der Sanierungsmaßnahmen sowie Bauentscheidung

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 17.06.2009
2. Folgelastenberechnung vom 17.06.2009
3. Baubeschreibung vom 17.06.2009
4. Planunterlagen i. M. 1:100 vom 17.06.2009 (werden im Sitzungssaal gezeigt)

Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Sanierungsmaßnahmen der Anna-Essinger-Schulen, Egginger Weg 40, 89077 Ulm, Fassaden- und Fenstersanierung sowie weitere Brandschutzmaßnahmen bestehend aus:
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Bückle und Partner, Ulm, vom 17.06.09
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Bückle und Partner, Ulm, vom 17.06.09
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros Bückle und Partner, Ulm, und des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.06.09 mit Gesamtaufwendungen für

| | |
|-----------------|------------------|
| Hochbau von | 2.980.000 € |
| Einrichtung von | <u>140.000 €</u> |
| Gesamt | 3.120.000 € |

wird genehmigt.

2. Die Ausführung des Bauvorhabens wird genehmigt.

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, KoKo, OB, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

3. Die Deckung der Ausgaben erfolgt beim Vorhaben 2.2300-0148 des Vermögenshaushaltes

In einem Nachtrag zum Haushalt 2009 werden bei dem Vorhaben Ausgaben in Höhe von 500.000 € veranschlagt.

Bis zum Erlass der Nachtragshaushaltssatzung wird die Verwaltung ermächtigt, bei dem Vorhaben überplanmäßige Ausgaben bis zur Höhe von 500.000 € zu tätigen.

| | | |
|-------------------------|-------------|-----------|
| Haushaltsstelle | 9420.000 | 9352.000 |
| Bis 2009 bereitgestellt | 500.000 € | |
| 2010 | 1.800.000 € | 140.000 € |
| 2011 | 680.000 € | |

Michnick

Sachdarstellung:

4. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| | | | | |
|--|--------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen: | ja | | | |
| Mittelfreigabe vom: | | | | |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | nein | | | |
| Finanzbedarf | | | | |
| Vermögenshaushalt/Finanzplanung | | | Verwaltungshaushalt | |
| [Investition gesamt] | | | laufend | |
| Ausgaben | 3.120.000 € | | Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) | 13.500 € |
| Einnahmen (Konj. K 2) | 2.340.000 € | | Einnahmen | € |
| Zuschussbedarf | 780.000 € | | Zuschussbedarf | € |
| Mittelbereitstellung | | | | |
| HH-Stelle: 2.2300-0148 | | | | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: |
| <u>Vermögenshaushalt (Ifd. Jahr)</u> | | | | _____ € |
| Bedarf: | 500.000 € | | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: | _____ € |
| Verfügbar: | 0 € | | | _____ € |
| Mehrbedarf: | 500.000 € | | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln: | _____ € |
| Deckung im Nachtrag | | | | 13.500 € |
| <u>Finanzplanung</u> | | | | |
| Bedarf: | 2.620.000 € | | | |
| Veranschlagt: | 0 € | | | |
| Mehrbedarf: | 2.620.000 € | | | |
| Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung. | | | | |
| Der Anteil der energetischen Sanierung beträgt 78,5 % = 2.450.000,- € | | | | |

5. Beschlüsse des Gemeinderats

- 5.1. Brandschutzmaßnahmen im Schulareal Anna-Essinger-Schulen
Genehmigung zur Durchführung der Baumaßnahme im Rahmen des Wachstums- und Impulsprogrammes
25.09.07, GD 322/07
- 5.2. Brandschutzmaßnahmen im Schulareal der Anna-Essinger-Schule
Bericht zum Stand der Maßnahme 09.12.08, GD 461/08
- 5.3. Beschluss zum Energiestandard der Stadt Ulm vom 18.06.09, GD 222/08

6. Brandschutz

Dem Fachbereichsausschuss wurde am 09.12.2008 mitgeteilt, dass 2 von 5 Geschossebenen weitestgehend nach dem Brandschutzkonzept fertiggestellt wurden. Die Ebenen 3, 4 und 5 wurden großflächig geöffnet. Dabei zeigte sich, dass mit zunehmend höheren Geschossebenen die Eignung des Brandschutzes abnahm und eine grundlegende Erneuerung notwendig wurde. Außerdem waren im Deckenhohlraum für Brandschutzmaßnahmen große Mengen Mineralwolle eingebaut. Die Mineralwolle kann Faserstoffe und Feinstaub freisetzen, sie wurde deshalb im Öffnungsbereich der Decke fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Im Bericht an den Fachbereichsausschuss wurde darauf hingewiesen, dass folgende nicht vorhersehbare Erkenntnisse zu Mehrkosten bei der Brandschutzmaßnahme führen werden:

die ursprüngliche Ausführung entsprach nicht dem erforderlichen Standard.

Deckenplatten brechen aufgrund des Alters, das ursprüngliche Material ist nicht mehr im Handel.

Hohlräume in den abgehängten Decken waren mit Mineralwolle gefüllt und musste fachgerecht entsorgt werden, da die Weiterverwendung nicht mehr zulässig ist.

Aufgrund der sehr starken Verschmutzung sowie einer baulichen Ausführung auf mehrere Ferien verteilt, wurden beim Abbruch von Trockenbauwänden und der Entsorgung der Mineralwolle umfangreiche Reinigungsarbeiten notwendig.

Weiteres Vorgehen:

In Absprache mit den Sachverständigen wurde das Brandschutzkonzept vom 25.09.07 um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen erweitert.

Gegenüber dem bisherigen Kostenrahmen von 677.000,- € werden zusätzliche Baumittel in Höhe von 490.000,- € benötigt. Die Gesamtkosten erhöhen sich somit auf 1.167.000 €.

Für die dargestellten zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen liegt die Förderungszusage aus dem Konjunkturprogramm 2 vor.

Es wird vorgeschlagen die Brandschutzmaßnahmen, soweit möglich, in den großen Ferien 2009 durchzuführen.

7. Energetische Sanierung der Fassaden

Die Schulen wurden ursprünglich in zwei zeitlich getrennten Gebäudeabschnitten erstellt.

In den Jahren 1973 wurde der erste Gebäudeabschnitt gebaut. 1984 wurde die Schule erweitert.

Der von den Fachplanern vorgeschlagene energetische Sanierungsschwerpunkt erstreckt sich auf die Fassaden des 1. Gebäudeabschnittes. Die Fassaden des 2. Gebäudeabschnittes erfüllen nicht das beschlossene energetische Sanierungsziel, weisen jedoch Merkmale moderner Fassadentechnik auf. So bestehen die Rahmen der Fenster des 2. Abschnittes aus gedämmten Ganzaluminiumprofilen. Diese Profile sind jedoch wesentlich dichtschließender als die Fenster des 1. Abschnittes. Um die verfügbaren finanziellen Mittel optimal einzusetzen, wird deshalb vorgeschlagen, die Fassaden des 1. Gebäudeabschnittes an der Anna-Essinger-Schule im Rahmen des Konjunkturpaketes 2 bis Oktober 2011 gegen energetisch effizientere Konstruktionen auszutauschen.

Aus konstruktiven Gründen werden sich die neuen Fenster- und Fassadenelemente von der bisherigen Konstruktion sowohl in der Profilierung wie auch der Dimension unterscheiden. Es wird jedoch angestrebt, dass sowohl die Fassadengliederung wie auch die ursprüngliche Farbwahl beibehalten bleibt, damit die Gesamtansicht der Anna-Essinger-Schule nach der Sanierung ein einheitliches Fassadenbild erhält.

Der Sonnenschutz der ursprünglichen Fassadenkonstruktion war auf der Fassade aufgesetzt. Nach der Sanierung werden die Sonnenschutzjalousien in die Fassadenumgebung integriert. Die Fassade wird, wie ursprünglich vorhanden, weiße Kantbleche im Brüstungs- und Sturzbereich und grüne Fensterrahmen mit einer Oberlichtverglasung über den Öffnungsflügeln haben. Die neue Fassade besteht, wie die vorhandene, aus einer einbrennlackierten Metallkonstruktion aus Aluminium.

Ebenfalls hohe Energieverluste werden durch die 3 Windfänge im Bereich des Haupteingangs verursacht. Alle 3 Windfänge befinden sich im 1. Gebäudeabschnitt. Die Windfänge bestehen ausschließlich aus Einfachverglasung. Die Wärmedämmeigenschaft der Wandung der Windfangkonstruktion aus dem Jahr 1973 ist aus optischen Gründen auf ein Minimum reduziert. Bei den Türkonstruktionen handelt es sich um

zwischenzeitlich nicht mehr erlaubte Pendeltüren. Durch die Spalten der vorhandenen Türen in den Windfängen entstehen hohe Energieverluste.

Am Haupteingang der Anna-Essinger-Schule wird eine Einheit der Windfangtüren barrierefrei mit einer automatischen Türbetätigung ausgestattet.

Das ursprüngliche Farbkonzept der Anna- Essinger- Schule mit seinen orangenfarbigen Windfängen wird beibehalten.

8. Zeitlicher Ablauf

Um die Beeinträchtigung des Schulbetriebes so gering wie möglich zu halten, werden die Bauarbeiten weitgehend in den Ferienzeiten erfolgen.

Baubeginn Brandschutz: Sommerferien 2009

Voraussichtliche Fertigstellung des Brandschutzes: Jahresende 2009

Baubeginn Fassadensanierung und Windfänge: Herbst 2009

Voraussichtliche Fertigstellung der Fassadensanierung: September 2011

9. Energie und Vorgaben

Die Fassadensanierung einschließlich der Windfänge wird nach dem städtischen Energiestandard für Sanierungsgebäuden hergestellt.

Eine Baugenehmigung aufgrund der Fassadensanierung ist nicht notwendig.

Es gelten folgende Werte:

Fenster $U < 1,0 - 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Außenwand $U < 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Der Anteil der energetischen Sanierung beträgt ca. 78,5 % = 2.450.000 € von den Gesamtinvestitionskosten.

10. Kosten und Finanzierung

Hochbaukosten in Höhe von 2.980.000 €

Einrichtungskosten in Höhe von 140.000 €

Gesamtkosten in Höhe von 3.120.000 €

Für den Brandschutz, die energetische Sanierung der Fassade und der Einrichtung der Anna-Essinger-Schule fallen Gesamtkosten in Höhe von 3.120.000 € an (Anlage 1). Diese Baukosten werden zu 75% aus dem Konjunkturpakt 2 = 2.340.000 € und zu 25 % = 780.000 € aus dem städtischen Haushalt finanziert und sind 2009 in der städtischen Finanzplanung in entsprechender Höhe zu veranschlagen. Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Februar 2009 (114,8).

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind konjunkturbedingte Abweichungen von rd. 10 % möglich.

Die jährlichen Folgekosten betragen 13.500 €. Durch die energetische Sanierung der Fassaden und der Windfänge gemäß städtischem Standard wird rechnerisch ca. 24.400 € weniger Energie für Heizung benötigt, würde man den Energiebedarf mit der nichtsanieren Fassade vergleichen.

Für das Projekt sind in der Finanz- und Haushaltsplanung bisher keine Finanzmittel veranschlagt. Nachdem mit den Brandschutzmaßnahmen in den Sommerferien 2009 begonnen werden soll, werden Haushaltsmittel noch in diesem Jahr benötigt. Deshalb sind im Nachtrag zum Haushalt 2009 die Finanzmittel in Höhe von 500.000 € zu veranschlagen. Bis zum Erlass der Nachtragssatzung im Oktober 2009 wird es notwendig sein, für das Vorhaben überplanmäßige Ausgaben zu tätigen.