

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.05.2012		
Geschäftszeichen	GM-bur-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.06.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 227/12

Betreff: Adalbert-Stifter-Schule
Teilsanierung Bau 2 sowie Energetische Ertüchtigung
- Projektbeschluss und Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 03.05 2012
3. Baubeschreibung vom 03.05.2012
4. Pläne des Büros Aschoff Architekten, Schillerstr. 47, 89077 Ulm vom 03.05.2012 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Außensanierung Adalbert Stifter Schule Bau 2 bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Büros Aschoff Architekten, Schillerstr. 47, 89077 Ulm,
 - 1.2. der Baubeschreibung des Büros Aschoff Architekten vom 03.05.2012,
 - 1.3. der Kostenberechnung des Büros Aschoff Architekten, Schillerstr. 47 und des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.05.2012 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 800.000 € wird genehmigt.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, RPA, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Deckung der Maßnahme erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21100302
4. Die geschätzten jährliche Folgekosten in Höhe von 26.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.21100302			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	800.000 €	Ordentlicher Aufwand	20.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	20.000 €
		Kalkulatorische Zinsen	16.000 €
		% Einspar. Energet. Ertüchtigung	10.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	800.000 €	Nettoressourcenbedarf	26.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 inkl. Vj</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	627.768 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	10.000 €
Verfügbar:	627.768 €		
Ggf. Mehrbedarf	---	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	16.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	170.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	170.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Anträge des Gemeinderates

2.1. Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung der bereits im Jahre 2010/11 durchgeführten Sanierung des Bau 3. Die Bestandsfassade ist in Klinkermauerwerk ausgeführt, eine für die damalige Zeit an Ulmer Schulen typische Bauweise mit den Vorteilen niedriger Unterhaltskosten, langer Lebensdauer und zeitloser Architektur. Aus diesen Gründen soll auf eine Sanierung der Fassade mittels

Anbringung eines Vollwärmeschutzes und Außenputz verzichtet werden. Stattdessen sieht das Sanierungskonzept des Architekten in enger Abstimmung mit einem Fachbüro für Bauphysik eine so genannte Innendämmung vor mit dem Vorteil, dass die Fassade in Funktion und Optik erhalten bleibt.

Auf eine barrierefreie Erschließung des Bau 2 nach § 39 Landesbauordnung wird verzichtet, da auf Grund des besonderen Grundrisszuschnitts zwei Aufzüge notwendig wären, mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand.

Die Grundrisse der einzelnen Räume bleiben unverändert. Die WC-Anlagen sind von der Baumaßnahme ausgenommen, da diese bereits im Jahre 2009 grundlegend saniert wurden. Neben der Innendämmung werden folgende Arbeiten ausgeführt: Dachumdeckung einschließlich Wärmedämmung, Fenstererneuerung einschließlich Sonnenschutz. Erneuerung der Innentüren, teilweise Erneuerung der Beleuchtung sowie Überarbeitung der Außenanlagen im direkten Umgriff des Gebäudes. Der Bauablauf wird so organisiert, dass der Schulbetrieb weitergeführt werden kann. Die Nettogrundfläche beträgt 718 m², der Rauminhalt ergibt 4822 m³.

Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (u.a.Kostenkontrollstelle) und dem Nutzervertreter abgestimmt.

3.2. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	August 2012
voraussichtliche Fertigstellung	August 2013

3.3. Energiestandard

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Bei einer Teilsanierung (Sanierung nur von einzelnen Bauteilen) sind die nachstehenden U-Werte zu erreichen (GR Beschluss vom 18.06.08):

Fenster	$U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$
Außenwand	$U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$., kann nicht eingehalten werden, wie oben erläutert
Oberste Geschossdecke	$U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Prognose Energiekosteneinsparung:

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 10.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Die energetisch relevanten Baukosten (Aufwendungen für Bauteile mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation) betragen 620.000 €, somit ca. 80 %.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (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. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen

(Investitionskosten/Einspeisevergütung) wäre auf dem Dach vom Bau 2 ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll im Herbst 2012 erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen wird dann erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2012.

4. Kosten und Finanzierung

- 4.1. Für die Maßnahme wurden entsprechend der Kostenberechnung vom 03.05.2012 Baukosten in Höhe von 800.000 € bewilligt.

Kostenkennwerte :
Gesamtbaukosten:

- Nach Bruttogeschossfläche 1140 €/m²
- Nach umbauten Raum 170 €/m³

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungssisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

- 4.2. Finanzierung

Gesamtkosten		Bis 2012	2013
Auszahlung	800.000€	630.000 €	170.000 €

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Finanzhaushalt bei Projekt -Nr. 7.21100302 zur Verfügung.

Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgelasten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	736.140 €	40 Jahre	18.400 €
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	63.860 €	40 Jahre	1.600 €
Summe Abschreibung				20.000 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	$\frac{800.000}{2}$	3,97 %	16.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				36.000 €
Einsparungen durch Energetische Ertüchtigung /Jahr				10.000 €
Summe Folgekosten				26.000 €