

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 12.03.2014
Geschäftszeichen GM-bur-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 08.04.2014 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 120/14

Betreff: Adalbert-Stifter-Schule, Teilsanierung Bau 2 (Innensanierung)
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 07.02.2014
2. Baubeschreibung vom 07.02.2014
3. Lageplan 1:1000
4. Pläne des Architekten Aschoff, Schillerstr. 47 vom 07.02.2014 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Der Erweiterung des Sanierungskonzepts "Teilsanierung Adalbert Stifter Schule , Bau 2 um die Innensanierung wird zugestimmt.
2. Die Entwurfsplanung für die Teilsanierung Adalbert Stifter Schule, Bau 2 (Innensanierung), bestehend aus,

2.1 den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekten Aschoff, Ulm vom 07.02.2014

2.2 der Baubeschreibung des Architekten Aschoff, Ulm vom 07.02.2014

2.3 der Kostenberechnung des Architekten Aschoff, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 07.02.2014 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau	720.000 €
Mobiliar	20.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>27.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	767.000 €

wird genehmigt

3. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.

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

4. Deckung der Auszahlungen erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21100302 (Adalbert-Stifter-Schule, Teilsanierung Bau 2).
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 33.000 € 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: 211001-610			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100302			
Einzahlungen*	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	1.250.000 €	Ordentlicher Aufwand	20.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	87.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	20.000 €
		Kalkulatorische Zinsen	13.000 €
			€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.337.000 €	Nettoressourcenbedarf	33.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014 inkl. Vj</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf): ohne AEL	740.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudet bei PRC 211001-610	20.000€
Verfügbar:	744.000 €		
Minderbedarf	4.000 €		
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7			
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	13.000 €
Mehrbedarf			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Einzahlungen (Zuschüsse Dritter) sind nicht zu erwarten (keine Grundrissänderung)

2. Anträge des Gemeinderates

- 2.1. Anträge
Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

- 3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Bauausführung der bereits im Jahre 2010/11 durchgeführten Sanierung des Bau 3.

Im Jahr 2012 wurde mit Zustimmung zur GD 227/12 die Außensanierung des Baus 2 der Adalbert-Stifter-Schule beschlossen. Für diesen Zweck wurden Gesamtmittel in Höhe

von 860.000 € (davon 60.000 € AEL) bewilligt. Die Maßnahmen zur Außensanierung wurden im Jahr 2013 größtenteils abgeschlossen: Neben der Dacheindeckung, wurden die Fenster im Gebäude erneuert. Darüber hinaus wurde im Zuge der Dacherneuerung die oberste Decke gedämmt. Da in diesem Rahmen auch verschiedene Maßnahmen im Inneren des Gebäudes notwendig wurden, wurde in Absprache mit dem Nutzer das Bauprogramm nun um weitere sinnvolle Bestandteile in diesem Bereich erweitert, die in einem 2. Bauabschnitt in 2014 umgesetzt werden sollen. Aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen ist die Umsetzung der Maßnahmen in einem Zug sinnvoll. Alternativ müssten diese Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt mit den damit verbundenen Mehrkosten durchgeführt werden.

Im 2. Bauabschnitt 2014 werden neben der Innendämmung die Akustikdecken erneuert, die verputzten Flächen neu gestrichen und Bodenbeläge in den Klassenräumen ausgetauscht. Die Grundrisse bleiben unverändert.

Die Haustechnik wird umfassend saniert. Die Elektroinstallation inkl. Beleuchtung wird komplett erneuert, die Sanitärtechnik entsprechen der neuen Trinkwasserverordnung nachgerüstet und die Heizungen inkl. Leitungsnetz ausgetauscht.

Im Rahmen der Sanierung ist es zudem erforderlich, die Einbauschränke und Tafeln zu ersetzen. Ein Austausch der Tische und Stühle in den Klassenräumen ist nicht vorgesehen.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Nettogrundfläche des Gebäudebestands beträgt insgesamt 718 m².
Der Gesamtbruttorauminhalt ergibt 4822 m³.

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

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (Abteilung Bildung und Sport) und der Schulleitung der Adalbert-Stifter-Schule abgestimmt.

- 3.2. Zeitliche Abwicklung:
Der Bauablauf wird so organisiert, dass der Schulbetrieb weitergeführt werden kann.
Baubeginn: Juni 2014 (in den Pfingstferien)
Fertigstellung : September 2014 (zum Ende der Sommerferien)
- 3.3. Energiestandard
Durch die energetische Außensanierung im 1. Bauabschnitt (2013) und die Innendämmung im 2. BA, ist der Ulmer Energiestandard eingehalten.
- 3.4. Vorbeugender Brandschutz
Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und der Feuerwehr wurden in die Ausführungsplanung übernommen und werden umgesetzt.

4. Kosten und Finanzierung

- 4.1. Kosten
Entsprechend der beil. Kostenberechnung des Architekten Aschoff und des Zentralen Gebäudemanagements vom 07.02.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahmen im 2. Bauabschnitt somit Gesamtinvestitionskosten von 767.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	720.000 €
Mobiliar	20.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>27.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten 2. BA	767.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der vorbereitenden Arbeiten und der aktivierten Eigenleistung) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 718 m² und Bruttorauminhalt 4822 m³:

- Nach Bruttogeschossfläche 1.080 €/m²
- Nach umbauten Raum 165 €/m³.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom November 2013. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zu Folge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung innerhalb des vergangenen Jahres 2013 sind Steigerungen bis 10% zu erwarten.

Zusammen mit der Außensanierung aus dem 1. BA (Gesamtkosten von 497.310,46 €) werden für den Bau 2 der Adalbert-Stifter-Schule damit insgesamt 1.337.000 € investiert.

4.2. Finanzierung

Für die Umsetzung des 2. BA stehen im Haushalt 2014 (einschl. Ermächtigungsüberträge Vj.) Mittel in Höhe von 744.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Damit stehen bei Projekt-Nr. 7.21100302 ausreichende Haushaltsmittel zur Finanzierung zur Verfügung.

4.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Aktiv. Eigenleistungen	Hochbaukosten	747.000 €	40 Jahre	19.000 €
	Mobilarkosten	20.000€	15 Jahre	1.000 €
Summe Abschreibung				20.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktiv. Eigenl.	Gesamtkosten	<u>767.000 €</u> 2	3,308 %	13.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				
Summe Folgekosten				33.000 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten in Höhe von 33.000 € werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen in PRC 211001-610 (Grund- und Werkreal-/Gemeinschaftsschule) ab 2015