



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 16.10.2014
Geschäftszeichen GM-ju-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 11.11.2014 TOP
Behandlung öffentlich GD 388/14

Betreff: Neubau Grundschule mit Kindertageseinrichtung in Ulm-Unterweiler
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 14.10.2014
2. Baubeschreibung vom 27.09.2014
3. Lageplan
4. Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlung des Ortschaftsrates Unterweiler vom 11.09.2014
5. Pläne des Architekturbüros Jud, Stuttgart, Maßstab 1:100, vom 14.10.2014 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau der Grundschule und Kita bestehend aus:

- 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Jud, Stuttgart vom 14.10.2014
- 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Jud, Stuttgart vom 27.09.2014
- 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Jud, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.10.2014 mit Gesamtinvestitionskosten für:

Hochbau	4.360.000 €
Mobiliar	200.000 €
<u>Gesamtinvestitionskosten</u>	<u>4.560.000 €</u>
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>222.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	4.782.000 €

wird genehmigt.

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

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, vorbereitende Maßnahmen für den Abbruch des Bestands-gebäudes Grundschule, eine Baustellensicherung sowie Aufstellen von Containern als Interimslösung für den Schulbetrieb mit Gesamtausgaben in Höhe von 70.000 € vorab zu veranlassen. Die Ausführung der Vorabmaßnahmen ist für das Frühjahr 2015 vorgesehen.
Deckung der Auszahlung für vorbereitende Maßnahmen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21100105.
4. Im Haushaltsplanentwurf 2015 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau einer Grundschule mit Kindertageseinrichtung in Unterweiler bei Projekt Nr. 7.21100105 Mittel in Höhe von insgesamt 4,0 Mio. € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 560.000 € sollen in Abhängigkeit des Baubeschlusses und der Zustimmung des Gemeinderats im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung zur Verfügung gestellt werden. Im Vergleich zur bisherigen Kostenannahme erhöht sich der Finanzbedarf damit um 560.000 €.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 200.000 € 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 [einmalig / laufend]	
PRC: 211001-610 Grund- und Werkreal/ Gem.Schule Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100105			
Einzahlungen* für Kita	120.000 €	Ordentliche Erträge	---
Einzahlungen* für Schule	465.000 €	Ordentlicher Aufwand	134.000 €
Auszahlungen	4.560.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	93.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	222.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	66.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.197.000 €	Nettoressourcenbedarf/	200.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2016	
Auszahlungen (Bedarf): inkl. Vorjahr	1.800.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211001-610 (Grund- und Werkr)	134.000 €
Verfügbar:	1.800.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	66.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.490.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.930.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	560.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
*Zuschuss des Regierungspräsidiums Tübingen für die Kita und Schule (vgl. Ziff. 7.3 der Sachdarstellung)			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- In der Sitzung am 18.07.2012 (GD 082/12) hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zugestimmt und das GM mit der Durchführung einer VOF-Vergabe mit Planung beauftragt.
- In der Sitzung am 18.03.2014 (GD 071/14) hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt dem Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung zur Kenntnis genommen und der Beauftragung des Architekturbüros Jud, Stuttgart zugestimmt.

2.2. Anträge

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 11.09.2014 (siehe Anlage 4) zum Neubau Grundschule/Kita den einstimmig beschlossenen Antrag gestellt, das Gebäude für den Neubau der Grundschule/Kita in südwestlicher Richtung zu verschieben. Dem Antrag wurde in der aktuellen Planung entsprochen.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Raumprogramms und des Wettbewerbsergebnis erfolgt seit März des Jahres die Vor- und Entwurfsplanung des Neubaus Grundschule mit Kindertageseinrichtung durch das Architekturbüro Jud aus Stuttgart.

Das vorliegende Entwurfskonzept gliedert sich wie folgt:

- Im Erdgeschoss gelangt man durch einen gedeckten Vorbereich in ein gemeinsam nutzbares Foyer, an das sich in nordöstlicher Richtung ein großzügiger Mehrzweckraum anschließt, der für beide Nutzungseinheiten (Grundschule und Kindertagesstätte) zur Verfügung steht.
- Um einen ebenfalls im Erdgeschoss zentral angeordneten Kern, bestehend aus Sanitär- und Lagerflächen, ordnen sich drei Nutzungseinheiten, die Kindergruppe (U3), der Kindergarten (Ü3) und der Personalbereich. Die Kindertagesstätte hat einen direkten Zugang zum Außenspielbereich, der zugleich als zweiter Eingang genutzt werden kann.
- Im Obergeschoss ist die Grundschule in zwei Spangen über die gesamte Gebäudelänge angeordnet. Hierbei sind die Klassenzimmer in südöstlicher Richtung zum Dorfplatz hin orientiert, auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die Verwaltungsräume.
- Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sind großzügig dimensionierte Spielfläure bzw. Bewegungs- und Interaktionsflächen rund um den zentral angeordneten Sanitärkern ausgebildet, die eine sehr gute Bewegungsfreiheit für die Nutzer gewährleistet.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.696 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	7.573 m ³
Nettogrundfläche (NGF)	1.366 m ²
Nutzfläche (NF)	871 m ²
Verkehrs-/Funktionsfläche (VF/FF)	495 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 64% zu 36%.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein behindertengerecht ausgestattetes WC.

Der zweigeschossige kubische Baukörper wird durch ein monolithisches zweischaliges Leichtbetonmauerwerk hergestellt. Hierbei übernimmt die äußere Schale zusätzlich eine wärmedämmende Wirkung, somit kann auf ein konventionelles Dämmsystem verzichtet werden.

Durch den zusätzlichen Einbau von 3fach-Wärmeschutzisolierverglasung kann das Gebäude im Passivhausstandard hergestellt werden.

Die thermische Gebäudesimulation ergab, dass ein gutes Raumklima auch ohne eine wartungsintensive, mechanische Lüftungsanlage erreicht werden kann. Das Konzept sieht eine natürliche Be- und Entlüftung, unterstützt durch eine Nachtlüftung, vor.

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht dem Raumprogrammbeschluss und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen, sowie dem Ortschaftsrat abgestimmt.

4. Energiestandard

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" wird der Neubau im Passivhausstandard errichtet.

Sämtliche außenliegende Räume können natürlich be- und entlüftet werden. Die Flure werden durch natürliche Überstromöffnungen in das Gesamtsystem eingebunden. Hierdurch wird eine gleichmäßige Luftqualität im gesamten Gebäude gewährleistet.

5. 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. Unter den Rahmenbedingungen (Investitionskosten/ Einspeisevergütung/ Ausführung) im 3. Quartal 2014 wäre auf dem Dach der Kita Unterweiler ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst im Sommer 2016 erfolgen. Somit wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen dahingehend erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016.

6. Zeitliche Abwicklung

Baubeschluss:	Frühjahr 2015
Voraussichtlicher Baubeginn:	Sommer 2015
Voraussichtliche Fertigstellung:	Herbst 2016

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2015 beginnen zu können, sollen vorbereitende Maßnahmen (Abbruchmaßnahmen, Aufbau Interimscontainer sowie Baustellensicherung) bereits ab Frühjahr 2015 durchgeführt werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Jud und des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.10.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 4.782.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	4.360.000 €
Mobiliar	200.000 €
Gesamtinvestitionskosten	4.560.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	222.000 €
Gesamtauszahlungen	4.782.000 €

Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 4.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) entsteht einschl. Abrisskosten somit ein finanzieller Mehrbedarf von 560.000 €.

Die Ursachen hierfür sind:

- Gebäudeverschiebung:
Auf Antrag des Ortschaftsrates vom 12.09.14 soll der geplante Neubau in südwestliche Richtung verschoben werden.
Mehrbedarf: 45.000 €
Aufgrund:
 - der Verlängerung der Wegeüberdachung
 - dem Abbruch der Bestandsfundamente der Schule
 - der Umplanung der Entwässerungsschächte
 - der Sicherung der über das Baufeld verlaufenden Stromleitungstrasse und
 - der aufwendigeren Verbauarbeiten
- Überdachte Wegeverbindung:
Zwischen der bestehenden Sporthalle und dem Neubau der Grundschule und Kita ist auf Wunsch des Ortschaftsrates eine überdachte Wegeverbindung geplant. Diese erstreckt sich über eine Länge von 42 m (vom Eingang Schule zum Eingang Sporthalle) und wird als Stahlkonstruktion ausgeführt.
Mehrbedarf: 150.000 €.
- Baugrund:
Im Rahmen der Vorplanung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Dieses Bodengutachten hat ergeben, dass der tragfähige Grund erst ca. 1,70 m unter der geplanten Bodenplatte liegt. Die Tragkonstruktion muss deshalb weiter in den Boden eingebunden werden.
Mehrkosten: 100.000 €.

- HOAI 2013:
Die Honorare wurden zur Kostenannahme im Jahr 2012 auf Grundlage der damals gültigen HOAI 2009 ermittelt. Inzwischen ist die neue HOAI 2013 in Kraft getreten.
Mehrkosten: 150.000 €
- Erhöhung des Baupreisindex:
Die bisherige Kostenannahme wurde in 2012 aufgestellt. Von 2012 bis zur heutigen Kostenberechnung liegt eine Baupreissteigerung von rund 4 % vor.
Mehrkosten: 115.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der Aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (1.696 m²) und dem Bruttorauminhalt (7.573 m³):

Nach Bruttogrundfläche	2.700 €/m ²
Nach umbauten Raum	605 €/m ³

7.2. Risiken

- Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung des vergangenen Jahres 2013 sind Steigungen bis zu 10% möglich.
- In unmittelbarer Nähe der neuen nordwestlichen Gebäudeaußenkante verläuft eine erdverlegte Stromtrasse der SWU. Die genaue Lage der Trasse muss mit Suchschlitzen geortet und aufwendig freigelegt werden. Die genaue Lage der Leitungen kann erst danach bestimmt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand kann zur Zeit nicht ausgeschlossen werden, dass diese Trasse sogar verlegt werden muss. Die dadurch entstehenden Kosten können momentan nicht erfasst werden.
- Erst nach Abbruch der bestehenden Schule und dem Aushub sind die tatsächlichen Gründungsmöglichkeiten verbindlich zu planen.

7.3. Zuschüsse

- Kita:
Beim Regierungspräsidium Tübingen wurde zunächst nur ein Zuschussantrag für den Gebäudeteil Kita beantragt. Sollte das neue Programm die Fördersätze der früheren Programme übernehmen und sich nur auf den U3-Ausbau beschränken, ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Zuschuss von 120.000 € zu erwarten. Voraussetzung aber wäre, dass das Projekt bis 31.12.2017 abgeschlossen wird.
- Grundschule:
Das Raumprogramm wurde vorab mündlich mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Die schriftliche Zustimmung steht noch aus. Der formelle Förderantrag wird zeitnah gestellt. Der dann zu erwartende Zuschuss beträgt max. 465.000 €.

7.4. Finanzierung

Im Haushaltsplanentwurf 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für den

Neubau einer Grundschule mit Kindertageseinrichtung bei Projekt-Nr. 7.21100105 Mittel in Höhe von 4.000.000 € zur Verfügung.

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 560.000 € sollen in Abhängigkeit des Baubeschlusses und der Zustimmung des Gemeinderats im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung zur Verfügung gestellt werden. Im Vergleich zum Raumprogramm erhöht sich der Finanzbedarf damit um 560.000 e

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüber hinaus folgende weitere Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2016 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	3.997.000	50 Jahre	80.000
	Einrichtung	200.000	15 Jahre	13.000
Summe Abschreibung				93.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>4.197.000</u> 2	3,146 %	66.000
Summe Kalkulatorische Kosten				159.000
Bewirtschaftungskosten/ Jahr				6.000
Reinigungskosten/Jahr				30.000
Wartungskosten Technik/Jahr				12.000
Aufgabe bisheriges Bestandsgebäude				-7.000
Summe Folgekosten/Jahr				200.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211001-610 (Grund- und Werkreal/Gemeinschaftsschule) ab dem Haushaltsjahr 2016.