



Sachbearbeitung C3 - Controller

Datum 09.01.2015

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 03.02.2015 TOP

Behandlung öffentlich GD 022/15

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet Dichterviertel  
- Gestaltung West-Glaciis im Bereich Schubart-Gymnasium  
- Baubeschluss

**Anlagen:** Anlage 1 – Übersichtsplan  
Anlage 2 – Ausführungsplanung (3 Seiten)  
Anlage 3 – Schnitte Ausführungsplanung (2 Seiten)  
Anlage 4 – Details Ausführungsplanung  
Anlage 5 – vertiefte Kostenberechnung

**Antrag:**

1. Der Ausführungsplanung für die Gestaltung des Westglaciis im Bereich Schubart-Gymnasium mit den Planzeichnungen vom 22. Dezember 2014 und der Kostenberechnung vom 23. Dezember 2014 mit ermittelten Herstellungskosten von 670.000 € wird zugestimmt.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.
3. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 34.800 € werden zur Kenntnis genommen.

Wagner

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, GM, KoKo, SAN, SUB

---

---

---

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>ja</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>nein</b>

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 7.5110006</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	268.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	670.000 €	Ordentlicher Aufwand	24.300 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	22.300 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	10.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	402.000 €	Nettoressourcenbedarf	34.800 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf): (inkl. 35.000 € Planung in 2014)	670.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC</b>	€
Verfügbar:	670.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget</b> <b>bei:</b> <b>PRC 2110006-610</b>	<b>24.300 €</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	10.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

In der Finanzplanung 2015 stehen für das Sanierungsgebiet insgesamt 1.660.000 € zur Verfügung stehen. Die Maßnahme ist vom aktuellen Förderrahmen gedeckt.

## 1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates

### 1.1. Beschlüsse

- GD 381/11: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.11.2011; Beschluss im Gemeinderat am 16.11.2011)
- GD 167/14: Beschluss über Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2014 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014)
- GD 324/14: Projektbeschluss „Gestaltung des Westglacis im Bereich Schubart-Gymnasium“ und Beauftragung der Leistungsphasen 4-7 HOAI (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 30.09.2014)

### 1.2. Offene Anträge

Es liegen keine Anträge aus dem Gemeinderat vor.

## 2. Erläuterungen zum Bauvorhaben

Die Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Westglacis und der Uferzonen der Blau sind wesentliche Sanierungsziele im „Dichterviertel“. Die Maßnahme ist in drei Bereiche aufgeteilt. Der Baubeschluss umfasst den Bereich 2 – Innere Wallstraße und den Bereich 3 – Schulhof Große Blau.

Der Bereich 1 – Parkplatz Schulhof wird im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen durch das Gebäudemanagement durchgeführt.

Die Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung und dem Projektbeschluss. Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen beteiligten städtischen Fachabteilungen (u. a. GM, VGV/GF, FW, SUB) und dem Nutzer abgestimmt.

Im Vorfeld zur Entwurfsplanung wurde im Sommer 2013 ein Schülerprojekt durchgeführt das sich mit den verschiedenen Bereichen befasste. Die Beteiligten waren die Schulleitung, Lehrer, und Schüler/innen, das Gebäudemanagement und die Sanierungstreuhand mit Unterstützung der Landschaftsarchitektin Elke Mangold. Die Ideen und Anregungen aus dem Schülerprojekt wurden weitestgehend aufgenommen und bei der Planung berücksichtigt. Es sind weitere Beteiligungen im Rahmen der Umsetzung geplant.

### 2.1. Ausführungsbeschreibung Bereich 2 – Innere Wallstraße und Bereich 3 – Schulhof an der Blau:

#### 2.1.1. Befestigte Flächen:

Die Platzflächen an den Zugängen von der Bleichstraße, vor der Sternwarte und von der Goethestraße werden mit einem Betonpflaster im Reihenverband mit unterschiedlichen

Formaten ausgeführt (s. Anlage 4). Diese kleinen Plätze an den Zugängen des Schulgeländes sind jeweils mit einer Beton-Sitzbank (s. Anlage 4) ausgestattet.

Die Ausführung des neu gestalteten Platzes vor dem Haupteingang ist ebenfalls mit Betonpflaster im Reihenverband geplant. Der Platz ist das zentrale Verbindungselement zwischen Mensa und Schule, er wird neuer attraktiver Kommunikations- und Treffpunkt für die Schüler. Hierfür erhält der Eingang zur Mensa erhält eine neue großzügige Stufenanlage aus Beton, diese findet ihre Fortsetzung in Richtung Süden in Form einer Terrassenfläche die von zwei weiteren Betonsitzelementen (s. Anlage 3) eingefasst wird.

Alle Wegeverbindungen zwischen den Platzflächen werden in Asphalt ausgeführt.

#### 2.1.2. Fahrradabstellflächen:

Das Parken der Fahrräder auf dem Schulgelände wird neu geordnet, dadurch entstehen zusätzlich 44 Abstellplätze. Die vorhandenen Radständer werden dabei wiederverwendet. Die drei neuen Fahrradabstellplätze mit insgesamt 101 Stellplätzen, sind im Norden der Mensa mit 60 Stellplätzen angeordnet, entlang der Inneren Wallstraße mit 26 Stellplätzen, und am Eingang von der Goethestraße mit 15 Stellplätzen.

#### 2.1.3. Grünflächen:

Die Fläche zwischen Bleichstraße und Haupteingang, die bisher als Parkplatz genutzt wurde wird weitestgehend entsiegelt und Teil des Westglacis. In diesem Bereich werden vorwiegend Hainbuchen neu gepflanzt, die durch einzelne Ahornbäume ergänzt werden. Die angrenzende Fläche in diesem Bereich wird derzeit noch durch eine Tankstelle genutzt. Ziel ist es auch diese Fläche mittelfristig zum Glacispark auszubauen. Bei der Auswahl der Baumarten wurde dies bereits berücksichtigt.

Die Bepflanzung entlang der Gebäude und der angrenzenden Flächen zu den neuen Fahrradabstellplätzen werden angepasst und mit pflegeleichten Sträuchern versehen. Der Weg zwischen Haupteingang und Großer Blau wird durch eine neue Baumreihe betont, hier werden fünf Stadtbirnen neu gepflanzt. Die Bepflanzung entlang der Schulsportfläche und des Gebäudes wird mit pflegeleichten Sträuchern neu angelegt. Ganz im Süden setzt sich diese Bepflanzung im Zugangsbereich zum Schulhof an der Blau fort. Diese wird ergänzt durch den neu angelegten Romantikgarten der im Rahmen eines Schülerprojekts gestaltet wird.

Das Hochbeet unter der „großen Platane“ auf dem Schulhof an der großen Blau wird in ein großzügiges Hochpodest mit Holzbeplankung umgestaltet, das zum Sitzen und als Bühne für Schulveranstaltungen genutzt werden kann.

Die Böschung der Großen Blau begrenzt den Schulhof nach Süden. Diesen Bereich für die Schüler erlebbarer zu machen, war ein wichtiges Thema bei der Schülerbeteiligung im Sommer 2013. Die Böschung zur Blau wird hier in einem Teilbereich etwas flacher modelliert und mit Rasenwellen versehen. Als Sitzgelegenheit werden in die Böschung einzelne Sitzelemente aus Natursteinblöcken integriert. Die Randbereiche der Böschung werden mittels eines Hochstaudenflurs abgegrenzt. Die naturnahe Gestaltung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Aufgrund der Neugestaltung werden 9 Bestandsbäume, die teilweise abgängig sind gefällt. Insgesamt werden 18 neue Bäume gepflanzt. Die neuen Bäume sind mit dem Glaciskonzept abgestimmt. Es werden die Arten Ahorn, Hainbuche und Stadtbirne neu gepflanzt. Für den Bereich der Großen Blau werden standortgerechte Bäume wie Eiche und Erle vorgesehen.

## 2.2. Zeitraumen

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2015 geplant. Die voraussichtliche Fertigstellung ist Herbst 2015.

## 3. Kosten und Finanzierung

### 3.1. Kosten

Auf der Grundlage der Ausführungsplanung der Bereiche 2 und 3 wurden mit der beiliegenden vertieften Kostenberechnung vom 23.12.2014 **Herstellungskosten** in Höhe von insgesamt **670.000 €** ermittelt (s. Anlage 5). Die Kosten wurden auf Basis eines bepreisten Leistungsverzeichnisses ermittelt.

Hinweis: Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko, konjunkturbedingten Abweichungen sowie unvorhersehbaren Risiken bei Sanierungsmaßnahmen.

Auf die Wiederherstellung der Parkplatzfläche im Bereich des Glacisparks wurde in Absprache mit den zuständigen Abteilungen entwürfsbedingt verzichtet. Die Parkplätze befinden sich künftig im Hof nordöstlich. Die Herstellungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Bereich 2 – Innere Wallstraße	429.000 €
<u>Bereich 3 – Schulhof Große Blau</u>	<u>241.000 €</u>
Herstellungskosten brutto	<b>670.000 €</b>

davon Städtebaufördermittel (60%)  
Finanzierungsanteil Stadt (40%)

Die voraussichtlichen Gesamtkosten haben sich gegenüber dem Projektbeschluss nicht verändert.

Die Baukosten betragen für beide Bereiche **145 €/m<sup>2</sup>** neu gestaltete Fläche. Die für die Städtebauförderung maßgebliche Obergrenze von 150 €/qm wird damit eingehalten.

### 3.2. Finanzierung

Die Baumaßnahme wird von der SAN als Treuhänderin durchgeführt und über das für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel" finanziert.

2014:	35.000 €
2015:	635.000 €

Im Finanzhaushalt und in der Finanzplanung sind beim Projekt-Nr. 7.51100006 die Finanzmittel als Auszahlung für Investitionsfördermaßnahmen veranschlagt. Insgesamt stehen im HH-Plan 2015 hierfür 1.660.000 € zur Verfügung. Die Maßnahme ist mit den angeführten Kosten in der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das Jahr 2015 berücksichtigt.

Die Maßnahme wird von Bund/Land im Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West" gefördert. Hierfür ist bisher eine Förderrahmen von 1,8 Mio. € bewilligt worden. Die oben genannten Herstellungskosten sind innerhalb dieses Rahmens gedeckelt.

### 3.3. Folgekosten

Für das Vorhaben sind folgende weitere Folgekosten zu berücksichtigen:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung (inkl. Akt. Eigenleist.)	Hochbaukosten	670.000 €	30 Jahre	22.300 €
Summe Abschreibung				22.300 €
durchschnittl. Verzinsung (inkl. Akt. Eigenleist.)	Gesamtkosten	<u>670.000</u> 2	3,146%	10.500 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>32.800 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten/Jahr (Energie, Reinigung)</b>				<b>2.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>34.800 €</b>

Die angegebenen Bewirtschaftungskosten/Jahr erhöhen sich gegenüber den bisherigen Kosten in diesem Bereich nicht.