



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	18.02.2015		
Geschäftszeichen	GM-sd-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.03.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 101/15

---

Betreff: Neubau Grundschule mit Kindertageseinrichtung in Ulm-Unterweiler  
- Baubeschluss-

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 27.01.2015
2. Baubeschreibung vom 27.01.2015
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros Jud, Stuttgart vom 27.01.2015, Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

### Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau der Grundschule mit Kindertageseinrichtung in Ulm-Unterweiler bestehend aus:
  - 1.1 den Plänen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Jud, Stuttgart vom 27.01.2015
  - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Jud, Stuttgart vom 27.01.2015
  - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Jud, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 27.01.2015 mit Gesamtauszahlungen für

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

wird genehmigt.

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

---

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

3. Im Haushaltsplan 2015 und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau der Grundschule mit Kindertageseinrichtung bei Projekt-Nr. 7.21100105 Gesamtauszahlungen in Höhe von 4,782 Mio. € zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.
4. Kunst am Bau  
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 31.000 € zur Verfügung gestellt.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 202.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. 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 laufend</b>	
<b>PRC: 211001-610 Grund- und Werkreal / Gem. Schule</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100105</b>			
Einzahlungen* für Kita	120.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Einzahlungen* für Schule	465.000 €	Ordentlicher Aufwand	136.000 €
Auszahlungen	4.560.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	93.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	222.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	66.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.197.000 €	Nettoressourcenbedarf	202.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	1.800.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 211001-610 (Grund- und Werk.)</b>	136.000 €
Verfügbar:	1.800.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	66.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.490.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.490.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\*Zuschuss des Regierungspräsidiums Tübingen für die Kindertageseinrichtung und Schule (vgl. Ziff. 7.4 der Sachdarstellung)

## 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

### 2.1. Beschlusslage

a) Gemeinderat am 18.07.2012, GD 082/12 (Niederschrift § 279)  
Zustimmung zum Raumprogramm und Auftrag zur Durchführung einer VOF-Vergabe mit Planung

b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.03.2014, GD 071/14 (Niederschrift § 57)

Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Auftrag für die Weiterplanung

c) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.11.2014, GD 388/14 (Niederschrift § 321)  
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 11.11.2014 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, ist der kompakte Baukörper wie folgt konzipiert: Im Erdgeschoss gelangt man durch einen gedeckten Vorbereich in ein gemeinsam nutzbares Foyer, an das sich in nordöstlicher Richtung ein großzügiger Mehrzweckraum anschließt. Dieser Mehrzweckraum steht beiden Nutzungseinheiten (Grundschule und Kindertagesstätte) zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind um den zentral angeordneten Kern, bestehend aus Sanitär- und Lagerflächen, drei Nutzungseinheiten, die Kinderkrippe (U3), der Kindergarten (Ü3) und der Personalbereich angeordnet. Die Kindertagesstätte hat einen direkten Zugang zum Außenspielbereich, der zugleich als zweiter Eingang genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich die Grundschule. Sie ist 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 Spielfläche bzw. Bewegungs- und Interaktionsflächen rund um den zentralen Sanitärkern angeordnet. Somit ist eine sehr gute Bewegungsfreiheit für die Nutzer gewährleistet.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein behindertengerecht ausgestattetes WC.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt verläuft in unmittelbarer Nähe des Baufeldes eine erdverlegte Stromtrasse der SWU. Die exakte Lage der Trasse konnte durch Suchschlitze ermittelt werden. Die Stromtrasse verläuft zwar sehr knapp am geplanten Neubau, muss aber nicht verlegt werden. Für Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit fallen zusätzliche Kosten von ca. 10.000 € an. Diese Finanzmittel wurden bereits im Projektbeschluss berücksichtigt und sind zu den Gesamtinvestitionskosten der

Maßnahme enthalten. Die Notwendigkeit weiterer Leitungsverlegungen ist nicht zu erwarten.

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

Gebäudedaten der aktuellen Ausführungsplanung:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.699 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt (BRI)	7.539 m <sup>3</sup>
Nettogrundfläche (NGF)	1.399 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF)	885 m <sup>2</sup>
Verkehrs-/Funktionsfläche (VF/FF)	491 m <sup>2</sup>

Die vorliegende Planung entspricht den vorhergegangenen Beschlüssen und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt, auch hinsichtlich der Möblierung.

#### **4. Energiestandard**

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, entspricht das Gebäude mit einer Außenhaut aus zweischaligem, monolithischem Leichtbetonmauerwerk dem Passivhausstandard. Sämtliche außenliegende Räume können natürlich be- und entlüftet werden. Zusätzlich hierzu sind angesteuerte Öffnungsflügel an der Fassade und Überströmöffnungen zu den Fluren hin vorgesehen. Mit diesem Lüftungssystem kann auf eine mechanische Lüftungsanlage verzichtet werden. Als Resultat wird eine gleichmäßige Luftqualität im gesamten Gebäude gewährleistet.

Die gesetzlichen Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden um ca. 38 % unterschritten. Die gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes werden ebenfalls erfüllt.

#### **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

4. Quartal 2014 wäre auf dem Dach der Kita Unterweiler ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll im Sommer 2016 erfolgen, sofern die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen weiterhin gegeben ist. Die Finanzierung erfolgt unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016.

#### **6. Zeitlicher Ablauf**

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im Februar 2015 gestellt.

Voraussichtlicher Baubeginn: Sommer 2015  
Voraussichtliche Fertigstellung: Herbst 2016

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2015 beginnen zu können, werden vorbereitende Maßnahmen (Abbruch der bestehenden Grundschule, Aufbau Interimscontainer sowie Baustellensicherung) bereits ab Ende Mai 2015 durchgeführt.

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Jud und des Zentralen Gebäudemanagements vom 27.01.2015 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtauszahlungen von 4.782.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	4.360.000 €
Mobilar	200.000 €
<hr/>	
Gesamtinvestitionskosten	4.560.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	222.000 €
<hr/>	
<b>Gesamtauszahlungen</b>	<b>4.782.000 €</b>

Die Hochbau- und Mobiliarkosten entsprechen in der Summe der Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 11.11.2014 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 388/14).

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 1.699 m<sup>2</sup> und Bruttorauminhalt 7.539 m<sup>3</sup>.

Nach Bruttogeschossfläche	2.684 €/m <sup>2</sup>
Nach umbauten Raum	605 €/m <sup>3</sup>

### 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.

### 7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau der Grundschule mit Kindertageseinrichtung bei Projekt-Nr. 7.21100105 Gesamtauszahlungen in Höhe von 4,782 Mio. € zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.

### 7.4. Zuschüsse

- Kindertageseinrichtung (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 ist, dass das Projekt bis 31.12.2017 abgeschlossen wird.
- Grundschule:  
Das Raumprogramm wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 13.11.2014 genehmigt. Der formelle Förderantrag wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Ende Januar 2015 gestellt. Der zu erwartende Zuschuss beträgt voraussichtlich 465.000 €. Laut E-Mail des Regierungspräsidiums vom 02.03.2015 hat die Stadt Ulm damit die Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt, woraus sich gleichfalls ein Rechtsanspruch auf die Förderung ergibt. Zudem

wurde in dieser E-Mail bestätigt, dass mit der Maßnahme zuschussunschädlich begonnen werden kann. Das RP weist aber explizit darauf hin, dass über die genaue Höhe und den Zeitpunkt der Bezuschussung keine Aussage getroffen werden könne. Der zu erwartende Zuschuss beträgt voraussichtlich 465.000 €. Dieser Betrag ist bereits in der Finanzplanung berücksichtigt. Soweit der tatsächliche Zuschuss geringer als dieser Betrag ausfällt, ist die Finanzierung des Fehlbetrags in der Finanzplanung federführend durch den Fachbereich BuS sicherzustellen.

Der Betrag in Höhe von 585.000 € ist bereits in der Finanzplanung berücksichtigt.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüberhinaus folgende zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			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				<b>93.000</b>
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>4.197.000</u> 2	3,146 %	66.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>159.000</b>
Reinigung	abzgl. Aufgabe bish. Standort			<b>25.000</b>
<b>Bewirtschaftungskosten/ Jahr</b>	Heizung / Energie abzgl. Aufgabe bisheriger Standort			<b>6.000</b>
<b>Wartungskosten Technik/Jahr</b>				<b>12.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>202.000</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211001-610 (Grund- und Werkreal- / Gem. Schule) ab dem Haushaltsjahr 2017.

7.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 31.000 € (1% aus den Kosten der Baukonstruktion + technische Anlagen, Kostengruppe 300 + 400, vgl. beil. Kostenberechnung) zur Verfügung gestellt.