

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 19.05.2020
Geschäftszeichen GM-hg-nh
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 30.06.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 177/20

Betreff: Masterplan Oberer Kuhberg,
Sanierung Außenanlagen S1, 1. und 2. Bauabschnitt,
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 25.04.2020 (Anlage 1)
Lageplan vom 27.04.2020 (Anlage 2)
Übersichtslageplan (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Sanierung der Außenanlagen am Gebäude S1 der Gewerblichen Schulen am Kuhberg bestehend aus
 - 1.1. der Kostenberechnung des Landschaftsarchitekturbüros Spengler und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2020

<u>Baukosten (für 1. und 2. BA)</u>	910.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	910.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	61.000 €
Gesamtinvestitionskosten	971.000 €
 - 1.2. dem Lageplan des Landschaftsarchitekturbüros Spengler, Blaustein vom 27.04.2020 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 5 HOAI (Ausführungsplanung) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2020, sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt-Nr. 7.21300012 (Masterplan oberer Kuhberg - Sanierung Außenanlagen S1; BA 1+2) keine Mittel zur Verfügung.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 910.000 € für den 1. und 2. BA (ohne aktivierte Eigenleistungen). Dieser wird genehmigt.

4. Für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes in Höhe von 690.000 € schlägt die Verwaltung folgenden Finanzierungs- bzw. Deckungsvorschlag, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, vor:
 - a) Aus dem Finanzhaushalt 2020 werden zur Deckung folgende Mittel außerplanmäßig als Zwischenfinanzierung herangezogen:
30.000 € vom Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schulzentrum Erweiterung)
 - b) Der weitere Mittelbedarf von 660.000 € für 2021 ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt Nr. 7.21300012 im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der Beratungen des Haushalts 2021 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 berücksichtigt werden. Dazu wird die Verwaltung einen Deckungsvorschlag vorlegen.
- Die Finanzierung des zweiten Baubeschnittes ist zum entsprechenden Zeitpunkt im Haushalt vorzusehen.
5. Für die Vergabe von Aufträgen ist in 2020 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 660.000 € erforderlich. Die Deckung soll über Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schulzentrum Erweiterung) erfolgen.
 6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 45.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2130-610 (Berufliche Schulen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300012			
Sanierung Außenanlagen S1			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	910.000 €	Ordentlicher Aufwand	33.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	61.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	33.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	12.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	971.000 €	Nettoressourcenbedarf	45.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	30.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 (Berufliche Schulen)	33.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	30.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	- €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	- €		
PS-Projekt 7.21100614 (Anna- Essinger-Schulzentrum Erweiterung)	30.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	12.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	- €		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	660.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	660.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Es werden keine Zuschüsse erwartet

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Gemeinderat am 25.03.2015, Masterplan Oberer Kuhberg, Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg, Projekt- und Baubeschluss zu GD 098/15 (Niederschrift §22).

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Nachdem im Frühjahr 2014 am Schulzentrum Kuhberg die Mensa sowie der Erweiterungsbau B7/S5 fertiggestellt wurden, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 25.03.2015 der Sanierung der Bauteile B1 und S1 des Schulzentrums zugestimmt. Die Sanierung des Bauteils B1 wurde 2016 bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Seit Frühjahr 2017 erfolgt die Sanierung von Bauteil S1. Diese Arbeiten werden bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Die Außenanlagen um das Bauteil S1 der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule wurden im Zuge der Sanierungsplanung mit betrachtet, die Planungen dazu wurden begonnen. Auf Grund der hohen Kosten im Gesamtprojekt mussten die Außenanlagen jedoch zunächst zurückgestellt werden. Gemäß o. g. Beschluss wurden der Umfang und die Kosten für die Außenanlagen auf lediglich 30.000 € reduziert. Damit werden die direkten Eingangsbereiche, die im Zuge der Gebäudesanierung abgebrochen werden mussten, erneuert.

Dennoch besteht im Bereich der Außenanlagen großer Sanierungsbedarf, die Verkehrssicherheit der Belagsflächen ist nur noch eingeschränkt gegeben. Der Aufwand für Reparaturen steigt in diesem Bereich stetig.

Sanierungsbedarf besteht aber nicht nur hinsichtlich der Belagsflächen, die durch den Baustellenverkehr inzwischen zusätzlich stark beschädigt sind, sondern auch wegen der abgängigen Leitungen und Kanäle unterhalb dieser Flächen.

Darüber hinaus entspricht die bestehende Beleuchtung sowohl aus energetischer wie auch aus artenschutztechnischer Sicht nicht dem aktuellen Stand der Technik.

In einem zweiten Bauabschnitt soll der Bereich westlich vom Gebäude, der gleichzeitig den Eingangsbereich der Aula darstellt, saniert werden.

Im Rahmen der Sanierung sind folgende Maßnahmen geplant:

Im 1. BA wird der abgängige Waschbetonbelag auf dem großen Pausenhof auf der Südseite des Gebäudes erneuert. Die vorhandenen Waschbetonplatten werden durch schlichtes Betonpflaster ersetzt, ähnlich, wie es bereits beim Neubau von B7/S5 eingesetzt wurde.

Durch veränderte Belagsgefälle des Pausenhofs wird dabei ein barrierefreier Zugang zum Gebäude aus Richtung der Straßenbahnhaltestelle ermöglicht. Dies bedingt eine Neuordnung der Entwässerungseinrichtungen des Pausenhofs.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden im Schulhofbereich zusätzliche Grünstrukturen geschaffen, es werden Bäume und Hecken gepflanzt sowie Sitzmöglichkeiten -zum Teil in Form eines "grünen Klassenzimmers" - hergestellt. Am westlich angrenzenden Parkplatz werden Entwässerungsleitungen sowie die Deckschicht des Asphaltbelags erneuert.

In Abstimmung mit der Schule werden Pkw-, Motorrad- und Fahrradstellplätze neu geordnet.

Um eine Nachrüstung mit Ladestationen für Elektroautos ohne erneute Grabarbeiten im dann frisch sanierten Bereich zu ermöglichen, werden im Rahmen der Baumaßnahme entsprechende Leerrohre mit eingebaut.

Die beim Neubau des Gebäudes B7/S5 und bei der Sanierung von B1 begonnene Umrüstung der bestehenden Kugelleuchten auf gezielter strahlende und energieeffizientere LED-Leuchten soll weitergeführt werden.

Die Arbeiten des 2. BA westlich des Gebäudes S1 bestehen im Wesentlichen aus dem Ersatz des vorhandenen Waschbetonbelags sowie der entsprechenden Treppenanlage durch schlichtes Betonpflaster sowie der Erneuerung von kleineren Pflanzflächen. Auch hier soll die Aufenthaltsqualität durch die Pflanzung eines zusätzlichen Baums erhöht werden.

Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollen die Arbeiten 2021 in Abschnitten durchgeführt werden.

Die Umsetzung von BA 2 muss mit den Planungen zur Sanierung der Aula abgestimmt werden und wird bis dahin zurückgestellt.

3. Zeitlicher Ablauf (Vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

Voraussichtlicher Baubeschluss BA 1:	FBA StBU am 13.10.2020
Voraussichtlicher Baubeginn BA 1:	Frühjahr 2021
Voraussichtliche Fertigstellung BA 1:	Ende 2021

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2020 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtauszahlungen von 971.000 € (sowohl für 1. und 2. BA) an. Diese gliedern sich in:

<u>Baukosten (für 1. und 2. BA)</u>	<u>910.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	910.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>61.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	971.000 €

Nach Abschluss der Planungen wurden folgende Einsparmöglichkeiten ermittelt:

Reduzierung der Sitz- / Liegemöglichkeiten durch Entfall der XXL-Kiesel aus Faserbeton.	ca. 20.000 €
---	--------------

4.2. Risiken

Die vorgesehenen Maßnahmen sind stark witterungsabhängig; widrige Witterungsbedingungen können zu Verzögerungen im Bauablauf und einer Verlängerung der Bauzeit führen.

Bezüglich des Baugrundes werden der Planung Erfahrungswerte aus vorhergehenden Baumaßnahmen zugrundegelegt. Abweichende Bedingungen können zu einem veränderten Aufwand führen.

Die weiterhin gute Auslastung der ausführenden Firmen bedeutet ein gewisses Risiko bezüglich überhöhter Angebotspreise.

4.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020, sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt-Nr. 7.21300012 (Masterplan oberer Kuhberg - Sanierung Außenanlagen S1; BA 1+2) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 910.000 € für den 1. und 2. BA (ohne aktivierte Eigenleistungen). Dieser wird genehmigt.

Für die Umsetzung des ersten Bauabschnittes in Höhe von 690.000 € schlägt die Verwaltung folgenden Finanzierungs- bzw. Deckungsvorschlag, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates, vor:

- a) Aus dem Finanzhaushalt 2020 werden zur Deckung folgende Mittel außerplanmäßig als Zwischenfinanzierung herangezogen:
30.000 € vom Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schulzentrum Erweiterung).
- b) Der weitere Mittelbedarf von 660.000 € für 2021 ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten.
Er soll daher bei Projekt Nr. 7.21300012 im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der Beratungen des Haushalts 2021 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 berücksichtigt werden. Dazu wird die Verwaltung einen Deckungsvorschlag vorlegen.

Für die Vergabe von Aufträgen ist in 2020 eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 660.000 € erforderlich. Die Deckung soll über Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schulzentrum Erweiterung) erfolgen.

Die Finanzierung des zweiten Baubeschnittes ist zum entsprechenden Zeitpunkt im Haushalt vorzusehen.

4.4. Zuschüsse

Für die Sanierung der Außenanlagen sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten

4.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2022 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Baukosten	971.000	30 Jahre	33.000
Summe Abschreibung				33.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{971.000}{2}$	2,4 %	12.000
Summe Kalkulatorische Kosten				45.000
Summe Folgekosten/Jahr				45.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2130-610 (Berufliche Schulen) ab dem Haushaltsjahr 2022.