

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	07.04.2021		
Geschäftszeichen	GM-aa-em		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 150/21

Betreff: Neubau Interimsschule für die Sanierung der Friedrich-List- und Albert-Einstein-Schule als versetzbare Modulbauten
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 29.04.2021 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 01.04.2021 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des Architektur-/Ingenieurbüros Riehle+Assoziierte, Reutlingen
Maßstab 1:00 vom 19.03.2021 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für das Interimsgebäude bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüro Riehle+Assoziierte und des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.04.2021

Hochbau	5.600.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	5.650.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>339.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	5.989.000 €
 - 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüro Riehle+ Assoziierte vom 01.04.2021.
 - 1.3. den Lageplan/Plänen des Architekturbüro Riehle+ Assoziierte vom 19.03.2021.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

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

3. Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei der Projekt Nr. 7.21300015 keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht bei dieser Maßnahme ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 5.650.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) der genehmigt wird.

Die außerplanmäßigen Auszahlungen im Haushaltsjahr 2021 i. H. v. 1.800.000 € sollen durch Zwischenfinanzierung wie folgt gedeckt werden:

- a. 400.000 € aus dem Projekt 7.21100114 GS Eichenplatz, Neubau Schule und Kita
- b. 400.000 € aus dem Projekt 7.21100614 Erweiterung Anna-Essinger-Schulen
- c. 400.000 € aus dem Projekt 7.42410014 Dachsanierung MZH Unterweiler
- d. 400.000 € aus dem Projekt 7.42410013 Dachsanierung MZH Eggingen
- e. 200.000 € aus dem Projekt 7.12210001 Modernisierung Sattlergasse

Diese Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplananmeldungen 2022 bei diesen Vorhaben bzw. Projektnummern jeweils entsprechend neu angemeldet.

4. Für die Vergabe von Bauleistungen bzw. für den Abschluss von Verträgen ist in 2021 zusätzlich eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3.800.000 € erforderlich.

Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung wird in 2021 wie folgt vorübergehend herangezogen:

- a. 3.200.000 € bei Projekt-Nr. 7.54108506 Radweg entlang Kienlesbergstraße
- b. 600.000 € bei Projekt-Nr. 7.55100017 Entw. Grünzug Fort Unterer Eselsberg

5. Die zusätzlich in 2022 zur Auszahlung benötigten Mittel i. H. v. 3.800.000 € werden im Rahmen der Haushaltsplananmeldungen 2022 ebenfalls neu angemeldet.

6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 474.300 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 2130-610 Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300015			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	5.650.000 €	Ordentlicher Aufwand	402.300 €
Aktivierte Eigenleistungen	339.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	300.300 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	72.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	5.989.000 €	Nettoressourcenbedarf	474.300 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2021	
Auszahlungen (Bedarf):	1.800.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 Berufliche Schulen	402.300 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Mehrbedarf	1.800.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei Projektnr. *	1.800.000 €		
		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	72.000 €
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.800.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	3.800.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*siehe Ziff. Nr. 3 (Antrag)

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Für die Sanierung der Friedrich-List-Schule (FLS) müssen insgesamt 44 Klassenräume ausgelagert werden. Davon können 15 im obersten Geschoss und 6 im 1. Obergeschoss der Pionierkaserne in den ehemaligen Räumen des HfG-Archivs untergebracht werden. Zusätzlich werden im Erdgeschoss in den bisherigen Räumen der Druckwerkstatt Ulm (Verein für historische Druckverfahren) 4 Klassenzimmer im Nachgang hergestellt. Die weiteren 20 Schulräume sollen in Modulbauten direkt neben der Pionierkaserne untergebracht werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Containern sind die Kosten im letzten Jahr für Container drastisch gestiegen. In der ersten Planung war ein 3-geschossiger Modulbau mit 24 Klassen geplant. Die jetzige Planung sieht 4 weitere Klassenzimmer in der Pionierkaserne vor. Der Modulbau konnte infolgedessen auf 20 Klassenzimmer reduziert werden. Somit kann das 3. Geschoss entfallen.

Modulbauten sind dauerhafte Gebäude, die in Form montagefertiger Raumzellen vorgefertigt werden und dann auf der Baustelle zusammengefügt werden können. Vorteilhaft ist eine geringere Bauzeit sowie eine hohe Planungssicherheit.

Das Interimsgebäude ist als zweigeschossiger Modulbau mit den Abmessungen von ca. 70,00 m auf 16,50 m geplant.

Die Entwurfsplanung des Architekten sieht insgesamt 20 Klassenzimmer inklusive den nötigen Sanitärräumen vor.

Das Gebäude wird über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen. Im nördlichen Bereich ist eine außenliegende Fluchttreppe angeordnet. Ein barrierefreier Zugang ist somit nur für die Klassenräume im Erdgeschoss gewährleistet.

In jedem Stockwerk sind 10 Klassenzimmer angeordnet, die über einen Mittelflur erreichbar sind. Ebenso sind in jedem Stockwerk Sanitärräume für Schüler und Schülerinnen vorgesehen.

Eine ausführliche Entwurfsplanung sowie Baubeschreibung ist in der Anlage dargestellt.

Das Gebäude steht je zur Hälfte auf dem gemeinsam genutzten Parkplatz der Pionierkaserne und der Valckenburgschule. Für die gesamte Bauzeit entfallen ca. 60 Parkplätze.

Im Vorfeld wurde die Anmietung als Alternative zum Erwerb einer mit Containern erbauten Interimsschule gründlich untersucht. Auch in diesem Fall führt die angespannte Marktlage zu erhöhten, exponentiell steigenden Preisen. Für die Sanierung der Friedrich-List-Schule sind 35 Monate Standzeit erforderlich. Geht die Standzeit über 24 Monate hinaus, werden auch hier erhöhte Maßnahmen zum Brandschutz und der Energieeffizienz notwendig. Das steigert den Aufwand für die Containerstellung um ca. 30 %, inklusive der Nebenkosten. So ist deshalb von einer Miete von ca. 26-30€/m² auszugehen, d.h. bei ca. 2.800m² Nutzfläche beläuft sich die monatliche Miete auf ca. 75.000€ bis 85.000€.

Bei 35 Monaten Standzeit errechnet sich demnach eine Miete von ca. 2.6 Mio.€ bis 3 Mio.€ (Stand Anfang Mai 2021). Zudem müssen noch min. 400.000€ für Planung und Ausgleichsmaßnahmen auf der Parkplatzfläche hinzugerechnet werden. Somit ist für die Dauer der Sanierung der Friedrich-List-Schule mit Mietkosten (Gesamtkosten) von knapp unter 4 Mio.€ zu rechnen.

Direkt im Anschluss an die Sanierung der Friedrich-List-Schule erfolgt die Gesamtsanierung des Schulzentrums Wiblingen (Baubeginn geplant im Jahr 2025, 6 Monate nach der Fertigstellung Friedrich-List-Schule). Die für die Sanierung der Friedrich-List-Schule erworbenen Container sollen umgesetzt und wiederverwendet werden.

Danach stehen die Modulbauten im Bedarfsfall für den Ersatz einzelner abgängiger Kitagebäude zur Verfügung. Unter diesen Aspekten gestaltet sich eine Mietlösung im Vergleich zum Erwerb unwirtschaftlich.

Alternativ ist geplant parallel zu der Ausschreibung für neue Module den Markt nach gebrauchten Modulen abzufragen.

4. Energiestandard

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 sind Neubauten nach Passivhausstandard zu erstellen.

Das Interimsgebäude entspricht den Vorgaben der aktuellen EnEV.

Alle Räume werden manuell be- und entlüftet. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung können Klima-Split-Geräte eingesetzt werden. Bei kühleren Temperaturen werden diese zur Wärmeerzeugung verwendet. Hierdurch müssen die Container nicht an das Heizungsnetz angeschlossen werden. Der Vorteil ist, neben der Kostenersparnis im Bereich der Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen, dass der Charakter des temporären Baus beibehalten bleibt. Nach Bedarf können die Container jederzeit umgesetzt werden.

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.

Im Hinblick auf die Standdauer des Interimsgebäudes am Standort der Pionierkaserne ist die Installation einer PV-Anlage momentan nicht sinnvoll.

6. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	August	2021
voraussichtliche Fertigstellung:	März	2022

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüro Riehle+Assoziierte und des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.04.2021 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 5.989.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	5.600.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	5.650.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>339.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	5.989.000 €

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Projekt Nr. 7.21300015 keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht bei dieser Projektnummer ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 5.650.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) der genehmigt wird.

Die außerplanmäßigen Auszahlungen im Haushaltsjahr 2021 i. H. v. 1.800.000 € sollen durch Zwischenfinanzierung wie folgt gedeckt werden:

- a. 400.000 € aus dem Projekt 7.21100114 GS Eichenplatz, Neubau Schule und Kita
- b. 400.000 € aus dem Projekt 7.21100614 Erweiterung Anna-Essinger-Schulen
- c. 400.000 € aus dem Projekt 7.42410014 Dachsanierung MZH Unterweiler
- d. 400.000 € aus dem Projekt 7.42410013 Dachsanierung MZH Eggingen
- e. 200.000 € aus dem Projekt 7.1221001 Modernisierung Sattlergasse

Diese Mittel werden im Rahmen der Haushaltsplananmeldungen 2022 bei diesen Vorhaben bzw. Projektnummern jeweils entsprechend neu angemeldet.

Für die Vergabe von Bauleistungen bzw. für den Abschluss von Verträgen ist in 2021 zusätzlich eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3.800.000 € erforderlich.

Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung wird in 2021 wie folgt vorübergehend herangezogen:

- a. 3.200.000 € bei Projekt-Nr. 7.54108506 Radweg entlang Kienlesbergstraße
- b. 600.000 € bei Projekt-Nr. 7.55100017 Entw. Grünzug Fort Unterer Eselsberg

Die zusätzlich in 2022 zur Auszahlung benötigten Mittel i. H. v. 3.800.000 € werden im Rahmen der Haushaltsplananmeldungen 2022 ebenfalls neu angemeldet.

7.3. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben.

Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen den konjunkturbedingten Abweichungen.

7.4. Zuschüsse

Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

7.5. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	5.939.000	20 Jahre	297.000
	Ausstattung/Mobiliar	50.000	15 Jahre	3.300
Summe Abschreibung				300.300
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	5.989.000 2	2,4 %	72.000
Summe Kalkulatorische Kosten				372.300
Wartungskosten jährlich				7.500
Energiekosten jährlich				72.000
Reinigungskosten jährlich				22.500
Summe Folgekosten/Jahr				474.300

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