



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.06.2022		
Geschäftszeichen	GM-yg-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 231/22

Betreff: Jörg-Syrlin-Grundschule sowie der Astrid-Lindgren-Schule mit Schulkindergarten
Umbau und Erweiterung
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 16.05.2022 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 08.04.2022 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros Mühlich + Partner Ulm,
Maßstab 1:100 vom 06.05.2022 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für den Umbau und die Erweiterung der Jörg-Syrlin-Grundschule und Astrid-Lindgren-Schule bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Architekturbüros Mühlich + Partner und des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.05.2022

Hochbau	10.610.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>690.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	11.300.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>576.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	11.876.000 €

Gegenüber den für die Maßnahme nachdem Raumprogrammabschluss vom 12.12.2018 zur Verfügung stehenden Mittel mit Baukosten von 9.500.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten auf 11.300.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen), d.h. 1.800.000 € mehr als ursprünglich angenommen.

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

- 1.2. die Objektbeschreibung des Architekturbüros Mühlich + Partner vom 08.04.2022.
- 1.3. den Lageplan des Architekturbüros Mühlich + Partner vom 06.05.2022.
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Mühlich + Partner vom 06.05.2022 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Umbau und die Erweiterung der Jörg-Syrlin-Grundschule sowie der Astrid-Lindgren-Schule mit Schulkindergarten bei Projekt Nr. 7.21200302 Mittel in Höhe von insgesamt 9.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.800.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.800.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) wird die Verwaltung im Rahmen des Baubeschlusses einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag innerhalb des Finanzhaushalts des Fachbereichs der Folgejahre 2023 ff vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4. Für die Vergabe und Beauftragung von Bauleistungen ist in 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 € erforderlich. Die hierfür im Haushaltsplan 2022 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 800.000 € reicht somit aus.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 487.000 € 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: 2120-610 (so.päd. Bildungs- /Beratungsz./SchulkiGa) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21200302 Erw. Mensa Astrid-Lindgren-Schule			
Einzahlungen *1	0 €	Ordentliche Erträge	-- €
Auszahlungen	11.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	344.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	576.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	270.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	143.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	11.876.000 €	Nettoressourcenbedarf	487.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2026	
Auszahlungen (Bedarf):	800.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2120-610	74.000 €
Verfügbar:	800.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
Bisher abgeflossen in Vorjahren	408.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Abschreibung u. Verzinsung)	413.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	10.092.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	7.582.500 €		
Ermächtigungsübertrag aus Vj.; noch neu zu veranschlagen	709.500 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.800.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*1 vgl. Ziffer 7.4 der Beschlussvorlage. Aktuell kann zur Höhe der Zuschüsse von Seiten des Landes als auch vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Wird ggf. im Rahmen des Baubeschlusses nachgeholt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogramm Gemeinderat am 12.12.2018,
(GD 475/18), Niederschrift § 120

Bericht über das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem nichtoffenen Planungswettbewerb
Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 31.03.2020,
(GD 098/20), Niederschrift § 85

Vergleichsangebot Planungsverfahren
Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.03.2021
(GD 105/21), nicht öffentlich

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Erläuterung Planung

Gemäß Raumprogrammabschluss ist die bestehende Jörg-Syrlin-Grundschule sowie die Astrid-Lindgren-Schule mit Schulkindergarten für Räume der Schulkindbetreuung und der Mittagstischverpflegung zu erweitern und umzubauen. Bestehende Räume sollen in die Neu-/Umbauplanung mit einbezogen werden und im Rahmen einer Neustrukturierung zu benötigten Räumen umgebaut werden.

Seit Juli 2021 erfolgt auf Basis des Raumprogramms die Vor- und Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Mühlich + Partner.

Das vorliegende Entwurfskonzept stellt sich wie folgt dar:

Neubau für Mittagstischverpflegung und Schulkindbetreuung

Der ergänzende Neubau für die Mittagstischverpflegung und Schulkindbetreuung wird an zentraler Stelle an der Geländekante entlang des Märchenwegs positioniert. Auf der oberen Ebene wird die Mensa mit allen Nebenräumen und rückseitiger Anlieferung vorgesehen. Neue gemeinschaftliche Betreuungsräume für Bewegung und Bauen entstehen in der darunterliegenden Ebene. Alle Räume werden neu zu gestaltenden Schul- und Eingangshof orientiert. Die Technikräume und Sanitärbereiche werden im rückwärtigen Hangbereich untergebracht mit direkter Verbindung zu den darüber liegenden Räumen.

An der Schnittstelle Bestand und Neubau entsteht ein neuer Haupteingang. Dieser bündelt eine Vielzahl im Bestand vorhandener Eingänge. Er ist nah an den neuen Betreuungsräumen positioniert sowie an der großzügig geschwungenen Bestandstreppe, die zum gemeinschaftlichen Mensabereich führt.

Um ein großzügiges Raumvolumen im Mensabereich zu schaffen, wird dieser in Richtung Schulhof überhöht. Hierdurch wird eine zusätzliche Südbelichtung im Inneren erreicht und das Neubaugvolumen städtebaulich am bestehenden Langhaus verortet.

Der Neubau soll mit hohem Vorfertigungsgrad mit wenig Berührungspunkten zum Bestand ausgeführt werden um eine schnelle Bauzeit und wenig Beeinträchtigungen des laufenden Schulbetriebs zu gewährleisten. Für das Hanggeschoss werden massive Betonwände vorgesehen. Das Mensageschoss soll aus einer Holzkonstruktion bestehen und eine Holzlamellenfassade erhalten.

Die Mensaküche des Erweiterungsbaus ist als Produktionsküche für die Verarbeitung von hochgradigen Convenience Produkten und frischen Lebensmitteln geplant. Sie ist in drei Bereiche unterteilt. Im Produktionsbereich sind Heißluftdämpfer, eine Multifunktionsbratpfanne, fahrbare Arbeitstische sowie ein großer Einfahrkühlschrank vorgesehen. Die Speisenausgabe erfolgt über die Ausgabentheke. Hier werden die Hauptkomponenten des Menüs und das Dessert ausgegeben bzw. selbständig von Schüler*innen geholt. Die Beilagen und Salate sind in insgesamt 4 fahrbaren Buffets in der Mensa untergebracht.

Umbaumaßnahmen Bestandsgebäude

Im Anschluss an die Eingangshalle entsteht im Bestand eine neue Garderobe die den Eingangshof und den Pausenhof im Osten miteinander verbindet und zusätzlich über das Treppenhaus im Südgebäude erreicht werden kann.

Durch die Umbaumaßnahmen werden zwei neue Klassenräume und ein Therapieraum für die Astrid-Lindgren-Schule als Ersatz für die vorhandenen Schulcontainer in der bisherigen Mensa geschaffen. Zudem entstehen im Bestand zwei neue Differenzierungsräume.

Durch Neustrukturierung werden verschiedene Bereiche für die Betreuung dezentral verteilt. Der Verwaltungsbereich wird angepasst und vergrößert und es entsteht ein gemeinsames Lehrer- und Betreuerzimmer. Hierdurch sollen Synergieeffekte von Unterricht und Betreuung genutzt werden.

Haustechnik

Die beiden Schulen werden über einen zentralen Fernwärmeanschluss versorgt. Mit diesem Anschluss soll auch der Neubau versorgt werden.

Die Mensa und die Betreuungsräume im Neubau werden kontrolliert über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Die Nebenräume im Neubau erhalten eine Grundlüftung mit kontinuierlicher Be- und Entlüftung.

Die Luftverteilung in der Küche erfolgt über eine Lüftungsdecke.

Außenanlagen

Der Freibereich erhält eine offene Pergola mit wettergeschützter Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeit. Der prägende Bestandsbaum im Schulhof bleibt erhalten und wird Mittelpunkt für ein Holzpodest das zum Sitzen, Liegen und Spielen einlädt. An das Podest schließt ein Bewegungsparcour zum Klettern und Balancieren an.

Die Pflanzflächen vor den Fassaden im Norden und Osten stellen einen gewissen Schutz dar. Die Front am Neubau Richtung Pausenhof wird freigehalten, um hier bei schönem Wetter ein Bewegen zwischen Außen- und Innenraum zu ermöglichen.

In der Böschung im Westen des Schulkindergartens, entsteht ein naturnaher Spielbereich mit Muldenrutsche. Der Hang wird mit Aufstiegs- und Balancierelementen gestaltet. Strauchpflanzen machen die Fläche interessant zum Verstecken und Durchschlüpfen.

Im Süden des Neubaus wird eine Rangierfläche für die Anlieferung der Mensa geschaffen.

Im Osten entsteht zwischen Neubau und Jörg-Syrin-Schule eine Hoffläche. Hier bilden ein Pflanzbeet mit Sitzgelegenheit im südlichen Bereich ein "Grünes Klassenzimmer" für Unterricht im Freien.

Sicherheit

Die Planung sieht die Beschilderung beider Schulen in Anlehnung an EOS (einheitliches Orientierungssystem Schule) vor. Dies wird in Zusammenarbeit mit der Polizei entwickelt. Der Neubau wird an die Sprachalarmierungsanlage des Bestandes angebunden.

Ausstattung

Die neue Mensa erhält eine Möblierung für 184 Sitzplätze. Für eine multifunktionale Nutzung, wie z. B. für schulische Veranstaltungen, wird ein Medienpult, Bühnenelemente, eine Lautsprecheranlage und eine Projektionswand sowie eine Netzwerk- und WLAN-Ausleuchtung vorgesehen.

Alle vom Umbau betroffenen Klassenräume erhalten Präsentationstechnik, Medienpult sowie eine Netzwerk- und WLAN-Ausstattung. Weitere Klassenräume, die nicht vom Umbau betroffen sind, werden im Rahmen des Digitalpaktes ausgestattet.

Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung der Gebäude wird durch den Einbau von zwei Aufzügen gewährleistet. Zudem werden Bestandsstufen im rückwärtigen Freibereich am Eingang des Untergeschosses durch eine Rampe ersetzt.

Brandschutz

Alle Brandschutzvorgaben, die den Neubau betreffen sowie die Brandschutztüren am Zugang der bestehenden Eingangshalle, werden gemäß Brandschutzkonzept im Rahmen dieser Baumaßnahme umgesetzt.

Alle weiteren Brandschutzertüchtigungen im Bestandsgebäude werden im Zuge einer gesonderten Baumaßnahme durchgeführt.

Bauökologie

Gemäß den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg wurde für die Umsetzung des Programmsystems "Nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg" ein Fachplanungsbüro beauftragt, das die Planung hinsichtlich der Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien überprüft und die Projektbeteiligten diesbezüglich unterstützt.

3.2. Erläuterung Mehrkosten gegenüber dem Raumprogrammabschluss

Die im Zuge des Raumprogrammabschlusses ermittelten voraussichtlichen Baukosten basieren auf den veranschlagten Nutzflächen und Erfahrungswerten vergleichbarer Maßnahmen.

Die Differenz zwischen Haushaltsansatz und Kostenberechnung in Höhe von 1,8 Mio. € lässt sich im Wesentlichen durch folgende Punkte begründen:

Änderung Mensaküchenplanung

Die Planung der Mensaküche wurde auf den zwischenzeitlich festgelegten Standard der Stadt Ulm angepasst. Durch die Konzeptänderung zur "Mischküche" (80 % Convenience; 20 % Frischkostanteil) kommt es zu höheren Kosten bei der Ausstattung. Zudem muss eine Lüftungsdecke eingeplant werden und es wird aufgrund des höheren Energiebedarfs ein neuer Elektroanschluss notwendig.

Mehrkosten: ca. 350.000 €

Änderung Dämmung

Bei der Dämmung wurde im Hinblick auf die Nachhaltigkeit die herkömmliche Dämmung mit einer Aufbaustärke von ca. 12 cm durch eine Glasschotter-Dämmung (Recyclingprodukt) mit einer Stärke von ca. 40 cm ersetzt. Dies hat eine Kostenerhöhung beim Materialpreis sowie eine Kostenmehrung bezüglich des Aushubs und des Einbaus zur Folge.

Mehrkosten: ca. 50.000 €

Baupreissteigerung

Seit dem Raumprogrammabschluss im November 2018 verzeichnet das Statistische Bundesamt eine deutliche Baupreissteigerung.

Mehrkosten ca. 1.400.000 €

Mehrkosten Summe: 1.800.000 €

Einsparungen

Durch die optimierte Entwurfsplanung in Form einer kompakten Bauweise des Erweiterungsbaus und einer guten Anbindung an den Bestand ist eine wirtschaftlich günstige Realisierung gegeben.

4. Energiestandard

Die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle der Erweiterung entspricht dem Passivhausstandard.

Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen. Fenster und Türen, die im Zuge der Umbaumaßnahme aus bzw. umgebaut werden, werden dem Energiestandard der städtischen Gebäude gerecht.

5. PV-Anlage

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern wird derzeit geprüft. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage ist abhängig von der Dimensionierung und Lage der auf den Dächern zu errichtenden Gebäudetechnik.

6. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

voraussichtlicher Baubeschluss:	März	2023
voraussichtlicher Baubeginn:	Juli	2023
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2025

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Architekturbüros Mühlich + Partner und des Zentralen Gebäudemanagements vom 16.05.2022 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 11.876.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	10.610.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>690.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	11.300.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>576.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	11.876.000 €

7.2. Risiken

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex (1. Quartal 2022). Laut dem statistischen Bundesamt betrug die Baupreissteigerung seit dem Raumprogrammabschluss im November 2018 bis zum 1. Quartal 2022 24,3 %. Zudem kann die allgemein hohe Auslastung der Betriebe zu entsprechend hohen Angebotspreisen bei der Ausschreibung führen.

Aufgrund der derzeit schwer vorhersehbaren Marktsituation prognostiziert das beauftragte Objektplanungsbüro vom Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zu den bepreisten Leistungsverzeichnissen ein Kostenrisiko von 10-15 %.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Umbau und die Erweiterung der Jörg-Syrlin-Grundschule sowie der Astrid-Lindgren-Schule mit Schulkindergarten bei Projekt Nr. 7.21200302 Mittel in Höhe von insgesamt 9.500.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.800.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.800.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) wird die Verwaltung im Rahmen des Baubeschlusses einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag innerhalb des Finanzhaushalts des Fachbereichs der Folgejahre 2023 ff vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Für die Vergabe und Beauftragung von Bauleistungen ist in 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 € erforderlich. Die hierfür im Haushaltsplan 2022 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 800.000 € reicht somit aus.

7.4. Zuschüsse

Das Regierungspräsidium Tübingen hat im Rahmen der genehmigten Raumprogrammfläche eine Förderung in Aussicht gestellt. Die Zuschusshöhe orientiert sich hierbei zum einen an der Programmfläche des Erweiterungsbaus und zum anderen am Umfang der im Bestand vorzunehmenden grundrissverändernden Maßnahmen.

Am 19.05.2022 hat beim Regierungspräsidium Tübingen anhand der aktuellen Planung eine Vorbesprechung hinsichtlich der einzureichenden Förderanträge stattgefunden. Über die Zuschusshöhe kann derzeit noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist als Mitträger der Astrid-Lindgren-Schule einschließlich Schulkindergarten über die anstehende Baumaßnahme informiert und wird sich an den diese Einrichtungen betreffenden Investitionskosten anteilig entsprechend der Schülerzahlen beteiligen. Eine genaue Zuschusshöhe kann noch nicht genannt werden.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2026 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	11.186.000 690.000	50 Jahre 15 Jahre	224.000 46.000
Summe Abschreibung				270.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	5.938.000	2,4	143.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
				143.000
Summe Kalkulatorische Kosten				413.000
Wartungskosten				10.000
Stromkosten				31.000
Reinigungskosten				33.000
Summe Folgekosten/Jahr				487.000

Die gebäudewirtschaftlichen Nebenkosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2120-610 (so. päd. Bildungsz./ Beratungsz. / SchulKiGa) ab dem Haushaltsjahr 2026.