



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.09.2023		
Geschäftszeichen	GM-FK-ART		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 342/23

Betreff: Neubau des Bildungscampus Eselsberg bestehend aus einer 2-zügigen Grund- und Gemeinschaftsschule und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte
- Projektbeschluss für die Interimsunterbringung der Hans-Zulliger-Schule (SBBZ) während der Bauzeit des Bildungscampus Eselsberg -

Anlagen: Kostenschätzung vom 25.08.2023 (Anlage 1)
Lageplan der Interimsunterbringung (Anlage 2)

Antrag:

1. Die Planung für die Interimsunterbringung der Hans-Zulliger-Schule, Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt sozial-emotionale Entwicklung (SBBZ) am Ruländerweg 1 während der Bauzeit des Bildungscampus Eselsberg bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.08.2023 (vgl. Anlage 1) mit Auszahlungen für

Hochbau	4.200.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.300.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>222.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.522.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 4.300.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 4.522.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.
 - 1.2. dem Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.09.2023 (vgl. Anlage 2) zu genehmigen.

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

2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung der Leistungsphasen 4-6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Die Finanzierung in Höhe von 10.000 € ist in 2023 sichergestellt.
4. In 2025 ist die Finanzierung für insgesamt 250.000 € sichergestellt. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 4.040.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 4.262.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) in 2025 werden von der Verwaltung noch in die Haushaltsplanung der kommenden Jahre aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Deckung:

Projekt-Nr. 7.25200007 - Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung

Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2026 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten für die Interimsunterbringung der Hans-Zulliger-Schule (SBBZ) in Höhe von 342.500 € 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 (einmalig/laufend)	
PRC: 211001-610 (Grundschulen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100104 (Generalsanierung Multerschule)			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	4.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	292.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	222.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	228.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	50.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.522.000 €	Nettoressourcenbedarf	342.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	10.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 11242104 (GHS Mulschter)	64.500 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	50.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	40.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
bisher abgeflossen	0 €		
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung + Verzinsung)	278.000 €
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	4.290.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	4.290.000 €		
Deckung bei Projekt Nr. 7.25200007 (Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung)			

* Die Mittel werden in 2023 für die Abwicklung des weiteren Vorhabens zur Interimsunterbringung der Hans-Mulscher-Grundschule benötigt.

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.10.2019, Beschluss zu GD 324/19 (Niederschrift § 316)

Gemeinderat am 18.12.2019, Beschluss zu GD 438/19 (Niederschrift § 116)

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 27.04.2022, Beschluss zu GD 142/22 (Niederschrift § 113)

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Während der Bauzeit des zukünftigen Bildungscampus Eselsberg müssen für die derzeit noch auf dem Grundstück untergebrachten Schulen Hans-Multscher-Grundschule und den Primarbereich (Klassenstufen 1 bis 4) der Hans-Zulliger-Schule, Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt sozial-emotionale Entwicklung (SBBZ), Ausweichflächen geschaffen werden.

Die Klassenstufen 5 und 6 der Hans-Zulliger-Schule sind bereits heute auf dem Campus der Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule am Ruländerweg untergebracht.

Aus schulorganisatorischen Gründen soll daher auch der Primarbereich der Hans-Zulliger-Schule bereits zum Baubeginn des Bildungscampus Eselsberg an den Ruländerweg umziehen. Hinzu kommt, dass die für die Hans-Multscher-Schule als Interimsunterbringung vorgesehene und bereits vorhandene Modulanlage flächenmäßig für eine Beherbergung auch der Hans-Zulliger-Schule nicht ausreicht.

Ferner besteht an der Hans-Zulliger-Schule dringender Bedarf einer Beschulung auch der Klassenstufen 7 bis 9, so dass hier perspektivisch zusätzlicher Raumbedarf entstehen wird.

Für die Interimsunterbringung muss eine neue Modulanlage beschaffen werden. Die geplanten ca. 72 Module bzw. Container sollen verteilt auf drei Stockwerke südlich der Sporthalle der Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule aufgestellt werden. Unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorgaben und wirtschaftlicher Aspekte wird die Anlage aus Holzmodulen oder Stahlblechcontainern zusammengesetzt.

3. Energiestandard

Die neue Modulanlage der Hans-Zulliger-Schule hat als Mindestanforderung, den Vorgaben der aktuellen EnEV gerecht zu werden.

4. PV-Anlage

Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) besteht bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Im Hinblick auf die Standdauer der Modulanlage für die Hans-Zulliger-Schule ist die Installation einer PV-Anlage sinnvoll und wird mit angedacht.

5. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeschluss:	Frühjahr	2024
voraussichtlicher Baubeginn	Winter	2024
voraussichtliche Fertigstellung:	Sommer	2025

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.08.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahmen Gesamtinvestitionskosten von 4.522.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	4.200.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.300.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>222.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.522.000 €

6.2. 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.

6.3. Finanzierung

Die Finanzierung in Höhe von 10.000 € ist in 2023 sichergestellt.

In 2025 ist die Finanzierung für insgesamt 250.000 € sichergestellt. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 4.040.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 4.262.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) in 2025 werden von der Verwaltung noch in die Haushaltsplanung der kommenden Jahre aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Deckung:

Projekt-Nr. 7.25200007 - Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung

Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2026 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

6.4. Zuschüsse

Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben Interimsunterbringung Hans-Zulliger-Schule (SBBZ) fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	4.422.000 100.000	20 Jahre 15 Jahre	221.000 7.000
Summe Abschreibung				228.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	$\frac{4.522.000}{2}$	2,2 %	50.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				278.000
Wartungskosten				2.500
Stromkosten				50.000
Reinigungskosten				12.000
Summe Folgekosten/Jahr				342.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 11242104 (GHS Multscher) ab dem Haushaltsjahr 2025.