



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	29.08.2024		
Geschäftszeichen	GM-HI-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 330/24

Betreff: Friedrichsau Grundschule Ulm, Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges
- Erste Kostenfortschreibung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 12.09.2024 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die erste Kostenfortschreibung für die Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges mit weiteren Auszahlungen in Höhe von 400.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 1.106.000 € werden genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	1.050.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.050.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	56.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.106.000 €

2. Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.050.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber dem Fachbereichsausschuss am 12.07.2022 GD 241/22 genannten Kosten von 650.000 €, um zusätzlich 400.000 € auf 1.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 1.106.000,00 € an.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BM3/C 3, BS, RPA, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. In 2024 stehen für das Projekt-Nr.: 7.21100118 Mittel in Höhe von 592.100 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) aus einem Ermächtigungsübertrag zur Verfügung. Bis einschließlich 2023 sind bereits 57.700 € abgeflossen. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 400.200 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Deckung:

- Projekt Nr.: 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymnasium energetische Sanierung) in Höhe von 300.000 €.

- Projekt Nr.: 7.12210001 (Modernisierung Gebäude Sattlergasse 2-4) in Höhe von 100.200 €

Die Mittel beim Projekt 7.12210001 Modernisierung Gebäude Sattlergasse 2-4 können in 2024 im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zur Deckung herangezogen werden und müssen in den Folgejahren erneut zusätzlich bei Projekt 7.12210003 Sanierung und Umbau Sattlergasse 2-6 veranschlagt werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung des Haushalts.

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 36.000 € 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: 211001-610 (Grund- und Werkrealschule/ Gemeinschaftsschule) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100118 (Friedrichsau-Grundschule)			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.050.000 €	Ordentlicher Aufwand	25.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	56.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	22.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	11.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.106.000 €	Nettoressourcenbedarf	36.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2024	
Auszahlungen (Bedarf):	992.300 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211001-610 (Grund- und Werkrealschule/ Gemeinschaftsschule)	3.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	592.100 €		
Bisher abgeflossen bis 2023:	57.700 €		
Mehrbedarf	400.200 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC 211001-610 Projekt 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymn. energet. Sanierung)	300.000 €		
Projekt 7.12210001 (Modernisierung Gebäude Sattlergasse 2-4)	100.200 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung/Afa.)	33.000 €
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Projekt- und Baubeschluss: Fachbereichsausschuss Stadtplanung, Bau und Umwelt am 12.07.2022, GD 241/22 (Niederschrift §250).

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Projektstatusbericht

3.1. Die Baumaßnahme befindet sich derzeit in der Ausführungsphase.

3.2. Der Baubeginn der Maßnahme konnte entgegen dem ursprünglich für September 2022 vorgesehenen Starttermin erst im November 2023 erfolgen. Ursächlich für die Verschiebung des Baubeginns um über ein Jahr war die erneute Ausarbeitung der mit der GD 241/22, Projekt- und Baubeschluss beschlossenen, geplanten Stahlkonstruktion des Treppenturms mit rollstuhlgerichtetem Aufzug durch das LAD. (Erläuterung unter Pkt. 4.)
Alle wesentlichen Arbeiten sind abgeschlossen, die Restarbeiten werden bis Ende des Jahres erledigt.

Der neue Aufzug wurde Mitte September, zum Schuljahresbeginn, in Betrieb genommen. Somit ist seit dem Schulbeginn des Schuljahres 2024/25 die Barrierefreiheit sowie der Brandschutz im Schulgebäude umgesetzt.

Der bestehende Aufzug wurde gemäß der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zurückgebaut. Somit kann das ursprüngliche Erscheinungsbild der Südfassade des denkmalgeschützten Gebäudes wieder hergestellt werden.

4. Erläuterungen zu den Mehrkosten

Die deutlichen Mehrkosten ergeben sich aus den folgenden Ursachen:

Die beschlossene, ursprüngliche Planung sah einen Treppenturm mit integriertem Aufzug in Form einer Stahlkonstruktion vor. Diese Lösung wurde im Vorfeld mit dem LAD abgestimmt, planerisch ausgearbeitet und als Grundlage für die Ausführung kostentechnisch bewertet. Dies stellte die Grundlage für die Vorlage GD 241/22 dar.

Im weiteren Planungsverlauf musste die Planung u.a. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem LAD und der Feuerwehr angepasst werden, um die Brandschutzanforderungen vollumfänglich zu erfüllen. .

Aufgrund mehrerer Mitarbeiterwechsel beim LAD erforderte der Abstimmungsprozess eine längere Zeitdauer.

Bei den Aushubarbeiten für den Aufzug (Haltestelle Untergeschoss und Aufzugsunterfahrt) stellte sich bei der Beprobung des Aushubmaterials eine deutlich schlechtere Bodenqualität des Untergrundes als ursprünglich angenommen heraus. Dies führte zu Zusatzkosten für die Entsorgung des Aushubmaterials sowie die Beschaffung des Füll- und Gründungsmaterials. Zudem musste eine umfangreiche Überarbeitung der Entwässerung und der Gebäudedrainage erfolgen.

Im Zuge der Aushubarbeiten wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Abdichtung der Kelleraußenwände am Bestandsgebäude marode und nicht mehr flächig deckend vorhanden war. Die Abdichtung der erdreichberührenden Wandelemente wurde daher in diesem Zuge miterneuert.

Hierdurch fielen nicht nur Mehrkosten für die Abdichtungsarbeiten an, sondern auch Kosten für die Wiederherstellung der Teile des Außengeländes. Wie bereits beim Projekt- und Baubeschluss am 12.07.2022 beschrieben, mussten aufgrund der Maßnahme im Gebäude Anpassungen im Brandschutz vorgenommen werden. Beim Umsetzen der Brandschutztüren wurden an der neuen Einbaustelle Überzüge freigelegt, die aus statischen Gründen nicht rückgebaut oder unterbrochen werden konnten. Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde und der Feuerwehr waren dadurch zusätzliche Maßnahmen zur brandschutzrechtlichen Sicherung des Tragwerks notwendig. Des Weiteren konnten aufgrund einer längeren krankheitsbedingten Abwesenheit des Projektleiters Teilleistungen im Bereich der KG700 nicht wie geplant selbst erbracht, sondern es musste stattdessen ein externes Büro beauftragt werden.

Konjunkturbedingte Kostenrisiken und Baupreissteigerung:

Zum Zeitpunkt der Vergabe der Handwerkerleistungen bestand eine schwierige Angebotssituation.

Die Ausschreibungen/ Vergaben für die Rohbau- und Schlosserarbeiten mussten jeweils beim ersten Mal auf Grund von Unwirtschaftlichkeit aufgehoben werden. Im zweiten Anlauf mussten diese Arbeiten mit einer deutlichen Preissteigerung gegenüber der ursprünglichen Kalkulation vergeben werden.

Aufgrund des über ein Jahr späteren Ausführungsbeginns gab es Baupreissteigerungen. In der Zeit zwischen Kostenberechnung (Projekt- und Baubeschluss im Quartal III/2022) und der Ausführung ab November 2023 (Quartal IV/2023) ist der BKI um ca. 8 Punkte gestiegen.

Baupreisindex Quartal III/ 2022 = 117,6 Punkte.

Baupreisindex Quartal IV/2023 = 125,7 Punkte.

Die hergeleitete Baukostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung zum Zeitpunkt des Projekt- und Baubeschlusses betrug nun rechnerisch schon ca. + 75.000,00 €.

Aushub + Rohbauarbeiten mit Gerüst inklusive Kellerabdichtung und Erneuerung der Leitung	+ 155.000,00 €
WDVS + Putzarbeiten	+ 30.000,00 €
Schreinerarbeiten	+ 20.000,00 €
Schlosserarbeiten	+ 25.000,00 €
Außenanlagen	+ 25.000,00 €
Baunebenkosten	+ 70.000,00 €
<u>Baupreissteigerung</u>	<u>+ 75.000,00 €</u>
Mehrkosten gesamt:	+ 400.000,00 €

Einsparungen:

Auf eine komplette Überarbeitung der von den Arbeiten betroffenen Gebäudeseite, inkl. Putz, Farbe, Fenster, Simse und Fallrohre wurde verzichtet. Die Einsparung beziffert sich hierbei auf 50.000,00 €. Diese Arbeiten sind bautechnisch nicht vordringlich und können zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. bei einer gesamten Fassadensanierung erfolgen.

Aufgrund des Baufortschritts und um die Funktionsfähigkeit des Aufzugs gewährleisten zu können, konnten keine weiteren Einsparmöglichkeiten umgesetzt werden.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 1.106.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	1.050.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.050.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>56.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.106.000 €

5.2. Finanzierung

In 2024 stehen für das Projekt 7.21100118 Mittel in Höhe von 592.100 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) aus einem Ermächtigungsübertrag zur Verfügung. Bis einschließlich 2023 sind bereits 57.700 € abgeflossen.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 400.200 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Die Deckung der 400.200 € wird bei Projekt Nr.: 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymnasium energetische Sanierung) in Höhe von 300.000 €. und Projekt Nr.: 7.12210001 (Modernisierung Gebäude Sattlergasse 2-4) in Höhe von 100.200 € bereitgestellt.

Die Mittel beim Projekt 7.12210001 Modernisierung Gebäude Sattlergasse 2-4 können in 2024 im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zur Deckung herangezogen werden und müssen in den Folgejahren erneut zusätzlich bei Projekt 7.12210003 Sanierung und Umbau Sattlergasse 2-6 veranschlagt werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung des Haushalts.

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	1.106.000	50 Jahre	22.000
Summe Abschreibung				22.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau	<u>1.106.000</u> <u>2</u>	2,0	11.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				33.000
Wartungskosten				3.000
Summe Folgekosten/Jahr				36.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden ab dem Haushaltsjahr 2024 als Nebenkosten über einen Umlageschlüssel entsprechend der genutzten Flächen den Nutzern der Liegenschaft verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211001-610 (Grund- und Werkrealschule/Gemeinschaftsschule) ab dem Haushaltsjahr 2024.