



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.11.2024		
Geschäftszeichen	GM-YG-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 449/24

Betreff: Aufstellung von Containern für die Schulkinderunterbringung an der Schönenberg-Grundschule in Ulm Lehr
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 18.10.2024 (Anlage 1)
Lageplan (Anlage 2)
Pläne (Grundriss, Schnitt und Ansichten) (Anlage 3)

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für die Container bestehend aus:
 - der Kostenberechnung der Projektentwicklungsgesellschaft PEG Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.10.2024

Hochbau	470.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	520.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>27.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	547.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 520.000 € an.
Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 547.000 € an.

- den Plänen des Architekturbüros Beichle Architekten vom 24.10.2024.
- Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, BM3/C 3, BS, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. In 2024 stehen bei Projekt Nr. 7.21200308 "Schöneberg GS Containeranlage Interimsunterbringung" Mittel in Höhe von insgesamt 125.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Diese Mittel wurden im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit außerplanmäßig bereitgestellt.

Mit Einbringen des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.21200308 keine Mittel angemeldet. Da die Änderungsliste für 2025 bereits versendet wurde, werden die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 395.000 € in 2025 mit einer Offenlage innerhalb des Fachbereichsbudgets außerplanmäßig umgeschichtet.

Zur Finanzierung der Maßnahme in 2025 werden daher Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 395.000 € benötigt. Bei Projekt 7.21200308 stehen im Haushaltsjahr 2024 keine Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung. Es wird genehmigt, die zur Sicherstellung der Finanzierung benötigten 395.000 € an Verpflichtungsermächtigungen aus Projekt 7.55200006 "Starkregen- u. Hochwasserschutz Einsingen" (insgesamt 1.500.000 € verfügbar) heranzuziehen.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 48.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja/Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja/Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 211001-610 (Schönenberg GS Containeranlage Interims.) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21200308			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	520.000 €	Ordentlicher Aufwand	43.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	27.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	28.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	5.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	547.000 €	Nettoressourcenbedarf	48.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	125.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC PRC 211001-610 (Schönenberg GS Containeranlage Interims)	15.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	125.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
Bisher verausgabt bis 2023	0 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	33.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	395.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	395.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Mit Einbringen des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.21200308 keine Mittel angemeldet. Da die Änderungsliste für 2025 bereits versendet wurde, werden die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 395.000 € in 2025 mit einer Offenlage innerhalb des Fachbereichsbudgets außerplanmäßig umgeschichtet.

1. **Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. **Erläuterung zum Vorhaben**

Nachdem die Schönenberg-Grundschule in Lehr lange Zeit einzügig geführt wurde, verfügt sie im Schuljahr 2023/24 zwischenzeitlich über 123 Schüler*innen in 7 Klassen. Die Klassenstufen 1 bis 3 sind dabei bereits zweizügig und nur die Klassenstufe 4 ist noch einzügig. Aufgrund der in den Vorjahren entstandenen Baugebiete ist von einem weiteren Zuwachs auszugehen. Darüber hinaus ist perspektivisch mit weiteren Schüler*innen infolge der Unterbringung von Geflüchteten im Ortsteil Lehr zu rechnen. Anhand der Zahlen der Schulentwicklung ist realistisch von einer 1,5-Zügigkeit auszugehen.

Aktuell verfügt die Schule lediglich über 6 Klassenräume sowie einen Multifunktionsraum. Es sind keine Flächen für die Schulkindbetreuung und die Mittagstischverpflegung vorhanden, die mit Blick auf den Ganztagsrechtsanspruch ab 2026 zwingend nachzuweisen sind. Hierbei ist von einer Teilnahmequote von 100 % auszugehen.

Die Schule benötigt daher weitere 2 Klassenräume und 1 Differenzierungsraum sowie entsprechende Flächen für die Betreuung und Verpflegung (Küche und Speisesaal) von 168 Kindern. Zudem ist ein Büro für die Betreuungsleitung sowie Flächen für die Betreuungskräfte und das Küchenpersonal erforderlich.

Die Stadt Ulm hatte die Möglichkeit, gebrauchte Container, die bisher als Leasingobjekt im Auftrag der Abt. Bildung und Sport auf dem Gelände des Donaustadions platziert waren und als Räumlichkeiten für die VIP-Gäste dienten, abzulösen. Die Anlage ist in einem sehr guten Zustand und konnte kostengünstig für einen Kaufpreis von ca. 65.000 € brutto (unter 75.000 € netto -> Zuständigkeit der Hauptabteilungsleitung) erworben werden.

Um kurzfristig einen Teil des dort dringend benötigten Flächenbedarfs decken zu können, sollen diese Module an der Schönenberg-Grundschule eingesetzt werden. Mit einer Fläche von ca. 140 m² sowie dem passenden Zuschnitt und der Ausstattung entsprechen die Container dem Bedarf der Räumlichkeiten für die Schulkindbetreuung.

In der geplanten Interimslösung werden drei Räume in Form eines Begegnungs-, eines Bau- sowie eines Ruheraums für die Schulkindbetreuung abgebildet. Der derzeit im Bestandsgebäude von der Schulkindbetreuung genutzte Mehrzweckraum kann nach Fertigstellung der Containeranlage wieder für Unterrichtszwecke genutzt werden und erleichtert somit den Schulbetrieb.

Die Übergangslösung stellt eine flexible und schnell verfügbare Möglichkeit um Teile des akuten Flächenbedarfs zu decken dar. Sie hilft den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten und den Ausbau der Schulkindbetreuung trotz bestehender infrastruktureller Engpässe zu unterstützen. Zudem bietet sie den Vorteil, Zeit für die Planung und den Bau der dauerhaft notwendigen Erweiterung an diesem Standort zu gewinnen.

Hinsichtlich des längerfristig notwendigen Erweiterungsbaus am Schulstandort wird derzeit eine Machbarkeitsstudie erstellt. Sobald diese final vorliegt, werden auf dieser Grundlage weitere Entscheidungen, wie die Priorisierung im Hinblick auf die Investitionsstrategie, getroffen.

3. Energiestandard

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 und § 104 des Gebäudeenergiegesetzes gilt für Containermodule mit einer Standzeit von bis zu 5 Jahren die Vorgabe, die Einhaltung der U-Werte der Einzelbauteile. Der geplante Interimsbau erfüllt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

Alle Räume werden manuell be- und entlüftet. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung werden Klima-Split-Geräte eingesetzt. Bei kühleren Temperaturen werden diese zur Wärmeerzeugung verwendet. Hierdurch müssen die Container nicht an das Heizungsnetz des Bestandsgebäudes angeschlossen werden. Neben der Kostenersparnis im Bereich der Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen, hat es den Vorteil, dass der temporäre Bau autark ist und somit nach Bedarf an einen anderen Standort versetzt werden kann.

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

Die Containermodule erhalten ein Sekundärdach, auf welchem eine PV-Anlage installiert wird.

5. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	Februar	2025
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2025

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Projektentwicklungsgesellschaft PEG Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.10.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 547.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	470.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	520.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>27.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	547.000 €

6.2. Finanzierung

In 2024 stehen bei Projekt Nr. 7.21200308 "Schöneberg GS Containeranlage Interimsunterbringung" Mittel in Höhe von insgesamt 125.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Diese Mittel wurden im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit außerplanmäßig bereitgestellt.

Mit Einbringen des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.21200308 keine Mittel angemeldet. Da die Änderungsliste für 2025 bereits versendet wurde, werden die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 395.000 € in 2025 mit einer Offenlage innerhalb des Fachbereichsbudgets außerplanmäßig umgeschichtet.

Zur Finanzierung der Maßnahme in 2025 werden daher Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 395.000 € benötigt. Bei Projekt 7.21200308 stehen im Haushaltsjahr 2024 keine Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung. Es wird genehmigt, die zur Sicherstellung der Finanzierung benötigten 395.000 € an Verpflichtungsermächtigungen aus Projekt 7.55200006 "Starkregen- u. Hochwasserschutz Einsingen" (insgesamt 1.500.000 € verfügbar) heranzuziehen.

6.3. 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.

6.4. Zuschüsse

Sämtliche Fördermöglichkeiten für Interimsunterkünfte wurden im Vorfeld von BS überprüft. Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	497.000 50.000	20 Jahre 15 Jahre	25.000 3.500
Summe Abschreibung				28.500
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>547.000</u> 2	1,8	5.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				33.500
Wartungskosten				1.000
Stromkosten				2.000
Reinigungskosten				12.000
Summe Folgekosten/Jahr				48.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211001-610 (Schönenberg GS Containeranlage Interims) ab dem Haushaltsjahr 2025.