

Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	24.09.2009		
Geschäftszeichen	GM-211-bur		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 411/09

Betreff: Adalbert-Stifter-Schule (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)
Teilsanierung Bau 3 mit Außenanlage sowie energetische Ertüchtigung
- Genehmigung der Entwurfsplanung sowie Bauentscheidung

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 21.08.2009
2. Folgelastenberechnung vom 14.09.2009
3. Baubeschreibung vom 21.08.2009
4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 21.08.2009
werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschließt:

1. Die Entwurfsplanung für die Teilsanierung Bau 3 mit Außenanlage sowie energetische Ertüchtigung bestehend aus
 - 1.1 den Bauzeichnungen des Architekturbüros Aschoff, Ulm, vom 21.08.2009
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Aschoff, Ulm, vom 21.08.2009
 - 1.3 der Kostenberechnung vom 21.08.2009 mit Gesamtaufwendungen für
Hochbau von 770.000 €wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Deckung der Ausgaben Vermögenshaushalt beim Vorhaben 2.2110-0186
im Haushalt 2009 (NT) 50.000 €
im Haushalt 2010 700.000 €

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, KoKo, RPA, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

im Haushalt 2011 20.000 €

Für das Vorhaben wird die Mittelfristige Finanzplanung entsprechend Ziff. 4.2 der Sachdarstellung fortgeschrieben.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	
Mittelfreigabe vom:		
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein	
Finanzbedarf		
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt
	laufend	
Ausgaben	770.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) 3.200 €
Einnahmen (K2)	505.664 €	Einnahmen 0 €
Zuschussbedarf	264.336 €	Zuschussbedarf 3.200 €
Mittelbereitstellung		
HH-Stelle: 2.2110.-0186		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:
Vermögenshaushalt (lfd. Jahr)		€
Bedarf:	50.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar:	50.000 €	€
Mehr-/Minderbedarf:	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
Deckung im Rahmen NT 09		3.200 €
Finanzplanung		
Bedarf:	720.000 €	
Veranschlagt:	720.000 €	
Mehr-/Minderbedarf:	0 €	
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.		

2. Erläuterung zum Vorhaben

- 2.1. Die Adalbert Stifter Schule ist eine mehrteilige Gebäudeanlage mit ausgeprägter Hanglage. Wesentliche Teile der Gebäudeanlage sind der Hauptbau, zwei eigenständige Klassengebäude sowie eine Turnhalle mit Schulschwimmbecken. Der zur Sanierung anstehende Bau 3 wurde 1958 erstellt. Die Fassade ist in Klinkermauerwerk ausgeführt, eine für die damalige Zeit an Ulmer Schulen typische Bauweise mit den Vorteilen niedriger Unterhaltskosten, langer Lebensdauer und zeitloser Architektur. Aus diesen Gründen soll auf eine Sanierung der Fassade mittels Anbringung eines Vollwärmeschutzes und Außenputz verzichtet werden. Stattdessen sieht das Sanierungskonzept des Architekten in enger Abstimmung mit einem Fachbüro für Bauphysik eine so genannte Innendämmung vor mit dem Vorteil, dass die Fassade in Funktion und Optik erhalten bleibt.
- 2.2. Auf eine barrierefreie Erschließung des Bau 3 nach § 39 Landesbauordnung wird verzichtet, da auf Grund des besonderen Grundrisszuschnitts zwei Aufzüge notwendig wären, mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand.
- 2.3. Die Grundrisse der einzelnen Räume bleiben unverändert. Die WC-Anlagen sind von der Baumaßnahme ausgenommen, da diese bereits im Jahre 2008 grundlegend saniert wurden.
- 2.4. Neben der Innendämmung werden folgende Arbeiten ausgeführt: Dachumdeckung einschließlich Wärmedämmung, Fenstererneuerung einschließlich Sonnenschutz. Erneuerung der Innentüren, der Heizkörper und der Elektroanlage mit Beleuchtung sowie Überarbeitung der Außenanlagen im direkten Umgriff des Gebäudes. Die Maßnahme soll im März 2010 begonnen und muss bis September 2011 fertiggestellt sein. Der Bauablauf wird so organisiert, dass der Schulbetrieb weitergeführt werden kann. In den Sommerferien 2011 werden die Anpassungs- und Änderungsarbeiten an den Außenanlagen vorgenommen.

3. Energiestandard - Vorgaben

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Bei einer Teilsanierung (Sanierung nur von einzelnen Bauteilen) sind die nachstehenden U-Werte zu erreichen (GR Beschluss vom 18.06.08):

Fenster $U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$

Außenwand $U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$

Oberste Geschossdecke $U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$

Prognose Energiekosteneinsparung :

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 10.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Die energetisch relevanten Baukosten (Aufwendungen für Bauteile mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation) betragen 621.985 €, somit 80,8 %.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung der beauftragten Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 21.08.2009 (s. Anlage 1) betragen für das Projekt die **Hochbaukosten** insgesamt **770.000 €**.

Ein Austausch der **Möblierung** ist nicht vorgesehen.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Mai 2009. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind konjunkturbedingt Abweichungen von rd. 10 % möglich.

Die **Kostenkennwerte** für das Vorhaben betragen:

- Kosten je saniertem m³ umbautem Raum: rd. 160 €/m³
- Kosten je saniertem m² Nutzfläche: rd. 790 €/m²

4.2. Finanzierung

In der Finanzplanung sind für das Vorhaben bislang **keine** Mittel enthalten.

Das Projekt wurde **neu** in das Konjunkturprogramm 2 aufgenommen. Der Zuschuss in Höhe von 505.664 € wurde bewilligt. Dadurch entsteht ein städtischer Finanzierungsbedarf von 264.336 €.

Die Mittelfreigabe erfolgte am 16.03.2009 durch BM 1.

Durch die Aufnahme in das Konjunkturprogramm 2 verändert sich die Finanzplanung wie folgt:

	Gesamt		2009		2010		2011	
	Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu
Ausgaben	-	770.000	-	50.000	-	700.000	-	20.000
Einnahmen	-	505.664	-	38.000	-	467.664	-	-
Finanzierungsmittel der Stadt	-	264.336	-	12.000	-	232.336	-	20.000

Die Verwaltung schlägt vor, die Finanzplanung entsprechend fortzuschreiben.

4.3. Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung vom 14.09.2009 (Anlage 2) betragen die durch vorstehende Investition entstehenden zusätzlichen jährlichen **gebäudewirtschaftlichen Folgekosten** 3.200 €. Diese teilen sich auf in 13.200 €/Jahr für die kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung), abzüglich der (theoret.) Einsparungen an Energiekosten durch die energetische Ertüchtigung Sie werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.