



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	28.01.2010		
Geschäftszeichen	GM-230-be		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Ziffer 1 und 2)	Sitzung am 23.02.2010	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Ziffer 3)	Sitzung am 23.02.2010	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat (Ziffer 1 und 2)	Sitzung am 24.03.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 056/10

Betreff: Sanierung Anna-Essinger-Schule (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)
- Ausweitung des beschlossenen Sanierungsprogramms, Erhöhung der Kosten sowie Auftragsverlängerung der Metallbau- und Verglasungsarbeiten

Anlagen: 1. Folgelastberechnung vom 25.01.2010
2. Baubeschreibung vom 25.01.2010
3. Bauzeichnungen im Maßstab 1:200 vom 25.01.2010 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausweitung des beschlossenen Sanierungsprogramms an der Anna-Essinger-Schule, bestehend aus:
 - 1.1 den Bauzeichnungen des Architekturbüros Bückle + Partner, Ulm, vom 25.01.2010
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Bückle + Partner, Ulm, vom 25.01.2010
 - 1.3 der Ergänzung zur Kostenberechnung vom 17.06.2009 mit einem Mehraufwand für Hochbau von 400.000 €
und
die Erhöhung der Gesamtaufwendungen auf 3.520.000 €

wird genehmigt.

2. Deckung der Mehrausgaben entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Vermögenshaushalts 2.2300-0148 über Einsparungen beim Vorhaben 2.2210.9420.000.0102.

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, KoKo, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Die Auftragserweiterung für die Metallbau- und Verglasungsarbeiten an die Fa. Dodel Metallbau GmbH, Ulm zum Preis von 428.000 € zu vergeben.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:			
Finanzbedarf*			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt laufend	
Ausgaben (inkl. Einrichtung)	3.520.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	9.000 €
Einnahmen (K2)	2.640.000 €	Einnahmen	0 €
Zuschussbedarf	880.000 €	Zuschussbedarf	9.000 €
Mittelbereitstellung *			
HH-Stelle: 2.2300-0148		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt (lfd. Jahr)</u>			<u>0 €</u>
Bedarf:	2.870.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	
Verfügbar: (inkl. HH-Rest + Einricht.)	<u>2.470.000 €</u>		<u>0 €</u>
Mehrbedarf:	400.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	
Deckung bei HH-Stelle: 2.2210-9420.000-0102			<u>9.000 €</u>
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	650.000 €		
Veranschlagt:	<u>650.000 €</u>		
Mehrbedarf:	0 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung bzw. über Vorhaben 2.2210.-0102			

2. Beschlüsse, Standard

2.1. Beschlüsse

- Gemeinderat am 15.07.2009 – Genehmigung der Sanierungsmaßnahmen und Baubeschluss für Bauteil 1 mit Kosten in Höhe von 3.120.000 € (s. Niederschrift § 73, GD-Nr. 286/09)

- Fachbereichsausschuss 29.09.2009 – Vergabe der Metallbau- und Verglasungsarbeiten (Niederschrift § 287, GD 351/09)

- Gemeinderat 09/10.10.2009 – Klausurtagung – Beratung über Masterplan „Oberer Kuhberg“ mit Schulzentrum Kuhberg

2.2. Sachstand

Mit den Baumaßnahmen – insbesondere der Beseitigung der Brandschutzmängel – wurde im Juli 2009 begonnen. Die Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes sind weitgehend abgearbeitet.

Die genehmigten Gesamtkosten von 3.120.000 € teilen sich auf in Baukosten von 2.980.000 € und Einrichtungskosten von 140.000 €. Bisher wurden Bauarbeiten in Höhe von mehr als 1,6 Mio. € vergeben, das sind 55 % der genehmigten Baukosten. Auf dieser Grundlage wurde ein aktueller Kostenanschlag ermittelt. Demnach werden für die plangemäße Durchführung des genehmigten Sanierungsprogrammes voraussichtliche **Baukosten** in Höhe von rd. 2.752 Mio. € ermittelt – also 368.000 € weniger als genehmigt.

Das Vorhaben wird im Rahmen des Konjunkturprogramms 2 (KP2) gefördert. Hierfür wurde auf der Grundlage der genehmigten Gesamtkosten ein Zuschuss von 75 % = 2.340.000 € bewilligt. Um aber diesen Förderrahmen ausschöpfen zu können, schlägt die Verwaltung vor, das Sanierungsprogramm für die Anna-Essinger-Schule auszuweiten. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, auch die beim Vorhaben Teilsanierung / energetische Ertüchtigung der Ulrich-von Ensingen-Schule „freigewordenen“ Fördermittel aus dem KP2 für die Sanierung der Anna-Essinger-Schule zu verwenden. Hierzu wird auf die GD-Nr. 009/10 und die Beratung im Fachbereichsausschuss am 26.01.2010 verwiesen.

Für die Sanierung der Anna-Essinger-Schule ergibt sich dadurch ein zusätzlicher Finanzspielraum

a)	Kosteneinsparungen aus dem 1. BA	368.000 €
b)	<u>Umschichtung von Ulrich-von Ensingen-Schule</u>	<u>400.000 €</u>
	Summe	768.000 €

Auf die ergänzende Tabelle (vgl. Ziffer 3) wird verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb auch auf der Grundlage der Zielsetzungen des Masterplanes „Oberer Kuhberg“ das Sanierungsprogramm für die Anna-Essinger-Schule in diesem Umfang zu erweitern.

3. Erweiterung Sanierungsprogramm

Folgende ergänzende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- a) **Ausweitung der Fassadensanierung** **Kosten: 400.000 €**
Das genehmigte Sanierungsprogramm sah vor, dass nur der erste (ältere) der beiden baulichen Gebäudeabschnitte entsprechend dem alten Farbkonzept mit neuen Fassadenelementen ausgeführt wird. Durch den Gesamtaustausch der Fassadenelemente ist die Realisierung eines durchgängigen Farbkonzeptes für die Anna-Essinger-Schulen möglich.
- b) **Teilsanierung des Flachdaches** **Kosten: 223.000 €**
Untersuchungen haben ergeben, dass eine Dachfläche aus der Ursprungszeit der Schule in der Größe von ca. 1.500 m² dermaßen geschädigt ist, dass der gesamte Dachaufbau durchnässt ist und somit dringend saniert werden muss.
- c) **Sanierung der Mensa** **Kosten: 85.000 €**
Die Mensa der Anna-Essinger-Schulen soll zukünftig als Multifunktionsraum genutzt werden können. Hierfür ist es dringend erforderlich, dass die Akustik des 250 m² großen Raumes deutlich verbessert wird. Die Mensa erhält eine abgehängte, fugenlose Akustikdecke, das Farbkonzept der Fassaden soll auf die Innenwände sinngemäß übertragen werden. Die alten Möbel der Mensa werden ersetzt.
- d) **Nebenkosten** (anteilig der Mehrbeauftragung) **Kosten: 60.000 €**

Zusammenfassende Darstellung

Bauteil	genehmigt	Kostenanschlag	Erweiterung	Kosten neu
Brandschutz	490.000 €	490.000 €		490.000 €
Fassaden/Fenster	2.182.000 €	1.814.000 €	400.000 €	2.214.000 €
Teilsanierung Dach			223.000 €	223.000 €
Mensa			85.000 €	85.000 €
Einrichtung	140.000 €	140.000 €		140.000 €
Nebenkosten	308.000 €	308.000 €	60.000 €	368.000 €
Summen	3.120.000 €	2.752.000 €	768.000 €	3.520.000 €

4. Zeitlicher Ablauf

Um den enormen Leistungsumfang innerhalb der engen Vorgaben des Konjunkturprogrammes 2 durchführen zu können, wurde mit den Verwaltungen der Schulen vereinbart, dass ein Teil der Arbeiten in enger Absprache auch während der Schulzeit erfolgen. Ziel ist jedoch, dass lärm- und staubintensive Arbeiten, soweit es möglich ist, jeweils in den Ferien erfolgen.

Brandschutz	Sommerferien 2009 - Februar 2010
Fassaden und Windfänge	Pfingsten 2010 - August 2011
Teilfläche Flachdach	September 2010 - Mai 2011
Sanierung Mensa	Sommerferien 2010

5. Energiestandard - Vorgaben

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Prognose Energiekosteneinsparung :

Es werden mit den dargestellten zusätzlichen Maßnahmen weitere Energieeinsparungen von 11.000 € gegenüber den bisher beschlossenen Energiekosteneinsparungen von 24.000 € erwartet.

Die energetisch relevanten Baukosten, Aufwendungen für Bauteile mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation betragen 3.095.000 € somit 88 % der Gesamtinvestitionen. Gegenüber der bisherigen Beschlusslage verbessern sich die energetisch relevanten Investitionen von 2.450.000 € um 645.000 € auf 3.095.000 €.

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	$U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$
Flachdach	$U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

Der rechnerische Heizkennwert der betrachteten Gebäudeteile beträgt momentan 117 KWh/m²a. Durch die Sanierung wird er auf 72 KWh/m²a gesenkt.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Kosten

Aufgrund der Ausweitung des beschlossenen Sanierungsprogramms wurden die Kosten für das Vorhaben fortgeschrieben. Hierfür wurden von dem beauftragten Architekten und dem Zentralen Gebäudemanagement neue Gesamtkosten von 3.520.000 € ermittelt – also 400.000 € mehr als mit dem Baubeschluss genehmigt:

Hochbaukosten insgesamt	3.380.000 €
<u>Einrichtungskosten</u>	<u>140.000 €</u>
Gesamtkosten	3.520.000 €

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex August 2009 (113,8).

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind konjunkturbedingte Abweichungen von rd. 10% möglich.

6.2 Finanzierung

In der Finanzplanung sind für das Vorhaben 2.2300-0148 bisher Mittel in Höhe von 3.120.000 € veranschlagt.

Die Ausweitung des Sanierungsprogramms ist dem Grunde nach auch über das Konjunkturprogramm 2 förderbar. Die Verwaltung ist gerade dabei, dies mit den Bewilligungsbehörden abzuklären. Verwendet werden sollen hierfür freiwerdende Mittel in Höhe von 400.000 € der Ulrich-von-Ensingens-Realschule, die ebenfalls über das Konjunkturprogramm 2 gefördert wird. (vgl. Beratungen FBA StBu vom 26.01.10, GD 009/10)

Durch die „Umschichtung“ der K2-Mittel sind die o.g. Mehrkosten in Höhe von 400.000 € vollständig finanziert.

6.3 Die notwendigen Mehrausgaben sollen im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsplanung veranschlagt werden. Die Mittel werden erst in 2011 benötigt. Die Mehrausgaben können durch Wenigerausgaben beim Vorhaben 2.2210.-0102 (Ulrich-von-Ensingens-Realschule, FBA StBU 26.01.10, GD 2009/10) gedeckt werden.

6.4 Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung vom 25.01.10 (Anlage 1) betragen die zusätzlichen jährlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten 9.000 €, weil die zusätzlich entstehenden kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung) in Höhe von 44.000 €/Jahr durch die (theoretischen) Einsparungen an Energiekosten durch die energetische Ertüchtigung reduziert werden. Die zusätzlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.