



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.06.2011		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.06.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.07.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 228/11

Betreff: Masterplan Oberer Kuhberg
Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg
-Projektbeschluss für die Erweiterung und Auftrag zur weiteren Planung

- Anlagen:**
1. Kostenberechnung vom 08.06.2011
 2. Folgelastenberechnung vom 08.06.2011
 3. Baubeschreibung vom 08.06.2011
 - 3.1 Schule
 - 3.2 Mensa
 4. Wirtschaftlichkeitsberechnung zertifizierter Passivhausstandard vom 01.06.2011
 - 4.1 Schule
 - 4.1 Mensa
 5. Lageplan (unmaßstäblich)
 6. Pläne im Maßstab 1 : 1000, 1 : 500 und 1 : 100 vom 03.06.2011 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Erweiterung des Schulzentrums, bestehend aus:
 - 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 1000 und 1 : 500 (Lagepläne) und 1 : 100 von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth, vom 03.06.2011.
 - 1.2 Der Baubeschreibungen von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth, vom 08.06.2011.

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

1.3 Der Kostenberechnung von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth und des Zentralen Gebäudemanagements vom 08.06.2011 mit Gesamtaufwendung für:

Hochbau von	15.971.000 €
Einrichtung von	329.000 €
Kunst am Bau von	116.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführungsplanung auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird beauftragt.
3. Die für die Kunst am Bau festgesetzten Mittel von 116.000 € werden der allgemeinen Rücklage - Zweckbestimmung Kunst am Bau - zugeführt.
4. Deckung der Mehrausgaben entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Finanzhaushalts Projekt-Nr. 7.21300002.

Michnick

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja / nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja / nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.2130002			

Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	9.300.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	16.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	258.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	128.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	97.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	7.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	355.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf): Inkl. Rest aus 2010	1.032.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	1.032.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	- €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	355.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	15.040.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	13.740.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse

In der Klausurtagung des Gemeinderates vom 09. - 10.10.2009 in Sonthofen wurde dem Masterplan "Oberer Kuhberg, Teil I, Bildung und Sport - Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg" - zugestimmt. Der Raumbedarf für die Erweiterung (inkl. Mensa) mit 4.031 m² (förderfähige Programmfläche 3.383 m²) wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt, der vorläufige Kostenrahmen für die Erweiterung betrug 15 Mio. € der voraussichtliche Landeszuschuss 9 Mio. €.

Im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 02.02.2010 (GD 015/10) wurde dem notwendigen Raumbedarf für die Erweiterung der Robert-Bosch und Ferdinand-von-Steinbeis-Schule mit 4.031m² Programmfläche einstimmig zugestimmt.

Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.04.2010 (GD 146/10) wurde dem Verfahren zur Auslobung eines Planungswettbewerbes und zur Ausschreibung der Projektsteuerung (im Rahmen von VOF-Verfahren) einstimmig zugestimmt.

Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.02.2011 (GD 014/11) wurde das Ergebnis des VOF-Verfahrens für die Planungsleistungen für die Erweiterung des Schulzentrums Kuhberg zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde einstimmig

ermächtigt, die Architekten Meyer & Partner/Bayreuth mit der Entwurfsplanung (LPH 3) zu beauftragen.

3. Erläuterungen zum Bauvorhaben

Die vorliegende Planung entspricht im Wesentlichen dem Wettbewerbsergebnis und ist nach Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten - auch den Schulleitungen beider Schulen und der Abteilung Bildung und Sport - eine konsequente Weiterentwicklung des Vorentwurfs.

Das beschlossene Raumprogramm wird mit der vorliegenden Entwurfsplanung erfüllt. Die Planung ist mit den Schulleitungen und den städtischen Fachabteilungen abgestimmt. Die barrierefreie Erschließung nach § 39 LBO wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht. In jedem Geschoss der Schulerweiterung wird ein behindertengerecht-ausgestattetes WC eingebaut.

Der vom Preisgericht kritisierte Nachweis der zusätzlichen bzw. der durch die Überbauung entfallenden 116 Stellplätze wird in der aktuellen Planung im östlichen Bereich der Schulanlage (Egginger Weg/Königstraße) geführt.

Da mit dem Ausbau der Straßenbahn erst nach Fertigstellung der Erweiterung (3. Quartal 2013) begonnen wird, berücksichtigt die Außenanlagenplanung zunächst den Ist-Zustand. Sie ist aber bereits so konzipiert, dass ein Anschluss an die Veränderungen durch die Straßenbahntrasse problemlos möglich ist.

3.1. Schulerweiterung

Aufgrund der Kostensituation (siehe auch Punkt 6) mussten geringfügige Abstriche gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen werden:

- Reduzierung der Pausenhalle
- Entfall des Glasoberlichts über der Pausenhalle
- Entfall der mobilen Trennwand zwischen Mehrzweckraum und Pausenhalle
- Entfall der Freiklassen
- Statt hinterlüfteter Multiplexverkleidung der Fassade Ausführung als verputztes Wärmeverbundsystem

Diese Änderungen wurden in den Projektbesprechungen mit den Schulleitungen einvernehmlich abgestimmt.

3.2. Mensa

Aufgrund der aktuellen Küchenplanung musste die Gesamtfläche sowohl im Speiseraum, als auch im Küchenbereich um ca. 200 m² deutlich vergrößert werden (siehe auch Punkt 6.). Nur durch die Erweiterung kann die Zielvorgabe einer professionellen Mischkostküche für max. 1.000 Essen/Tag im 4-Schichtbetrieb erreicht und ein schultägliches, vollwertiges Mittagessen angeboten werden.

Zur Zeit wird parallel zur Planung durch die Abteilung Bildung und Sport ein geeigneter Caterer gesucht. Das Bewerbungsverfahren ist abgeschlossen. Nach dem Projektbeschluss (am 13.07.2011) werden die entsprechenden Unterlagen (Pläne, Angaben zur Einrichtung, Entwurf eines Vertrages mit Angaben zu den Qualitäten der Verpflegung, usw.) an die Bewerber mit der Aufforderung ein Angebot abzugeben, versandt.

4. Zeitlicher Ablauf

Einreichung Bauantrag	18.07.2011
Vorberatung Baubeschluss im FBA StBU (Voraussetzung: Ausführungsplanung und min. 70% bepreiste LVs)	18.10.2011
Baubeschluss im Gemeinderat	16.11.2011
Voraussichtlicher Baubeginn	März 2012
Voraussichtliche Fertigstellung	3. Quartal 2013

5. Energiestandard

Entsprechend dem Beschluss des GR zum Energiestandard Ulm für städtische Liegenschaften vom 18.06.2008 (GD 222/08) sind Neubauten in zertifiziertem Passivhausstandard zu errichten.

Sowohl der Erweiterungsbau für die Schulen als auch die Mensa sind in der vorliegenden Entwurfsplanung als Passivhaus geplant. Die Mehrkosten gegenüber der aktuell gültigen EnEF bzw. EnEF mit Lüftung betragen für die:

Schulerweiterung:	ca. 844.000 € (EnEF ohne Lüftung)	ca. 573.000 € (EnEF mit Lüftung)
Mensa:	ca. 250.000 € (EnEF mit Strom)	ca. 212.000 € (mit Gas)
Gesamt:	ca. 1.094.000 €	ca. 785.000 €

Anmerkung:

Von einer Ausführung ohne Lüftung auch bei gültiger EnEF (Bereich Schulerweiterung) wird abgeraten. Die sonst zur Nutzungsqualität erforderliche (Quer-) Lüftung der Klassenzimmer in den Pausen führt zu einem Energieverlust, der im deutlichen Gegensatz zur Ausführung im Passivhausstandard steht.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe Anlage 4) ergibt, dass bei der Schulerweiterung der Energiestandard Passivhaus gegenüber dem Energiestandard EnEF (mit und ohne Lüftung) wirtschaftlicher ist.

Bei der Mensa ist bei einem Betrachtungszeitraum von 40 Jahren der - zur Zeit noch gültige - Energiestandard EnEF (mit Kochen mit Gas) gegenüber den anderen Varianten wirtschaftlicher. Bei längeren Betrachtungszeiträumen (zur Zeit in Ulm für Neubauten 80 Jahre) wird die Variante Passivhaus wirtschaftlicher. Das Kochen mit Gas muss in der weiteren Planung nochmals vertieft untersucht werden, da sich diese Zubereitungsart u. U. bei den Betriebskosten negativ auswirkt.

Für die Schulerweiterung (Schule und Mensa) hat sich das Gebäudemanagement aktuell für zwei Modellprojekte beworben:

- Modellvorhaben des Bundes zum energieeffizienten Neubau von Nichtwohngebäuden kommunaler und sozialer Einrichtungen (die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Kredit).
- Kommunale Modellprojekte im Klimaschutz - Programm des Landes (Förderung der Mehrkosten Passivhaus im Vergleich zu EnEF 2009 um max. 50 %).

Die Verwaltung empfiehlt, sowohl die Schulerweiterung als auch die Mensa in der folgenden Leistungsphase im zertifizierten Passivhausstandard zu planen und die endgültige Entscheidung über den Standard der Mensa beim Baubeschluss zu treffen.

6. Kosten und Finanzierung

Die aktuelle Entwurfsplanung führt zu einem finanziellen Mehrbedarf von 1,3 Mio. € gegenüber den im Bericht zum Masterplan Oberer Kuhberg vom Oktober 2009 genannten vorläufigen Kostenrahmen von 15,0 Mio.

Damit erhöhen sich die Baukosten auf 16,3 Mio. €. Dieser Mehrbedarf begründet sich wie folgt:

- Mensa (siehe 3.2): Mehrkosten ca. 750.000 €
- Die einstimmige Entscheidung im Preisgericht für den Entwurf der Architekten Meyer & Partner, der das Raumprogramm in zwei getrennten Baukörpern realisiert und die Schulerweiterung im Wesentlichen als einhüftige Anlage um einen Innenhof organisiert.
Beide Entscheidungen haben aus schulischer Sicht wesentliche Vorteile. Die Mensa ist eindeutiger Mittelpunkt der gesamten Schulanlage und damit nicht nur Teil der Robert-Bosch- und Ferdinand-von-Steinbeis-Schule. Die im Wesentlichen einhüftige Anlage der Schulerweiterung lässt eine natürliche Belichtung und bessere Orientierung, gerade auch im Hinblick auf die deutlich verlängerte Verweildauer der Schüler im Gebäude, zu. Hinzu kommen Mehrungen in Fassade und Dach und bei der Auslegung der technischen Versorgung. Flächensynergien wie gemeinsame Nebenräume und Erschließungsflächen können nicht generiert werden.
- Die richtige Positionierung der Schulerweiterung führt zum Verlust von ca. 80 Stellplätzen, die an anderer Stelle nachgewiesen und gebaut werden müssen. Mehrkosten ca. 150.000 €
- Steigerung Baukostenindex seit 2009 ca. 2%: Mehrkosten ca. 300.000 €

Vom Regierungspräsidium Tübingen wurde am 06.11.2008 ein Landeszuschuss zur Förderung des kommunalen Schulhausbaus aus Mitteln der Landesstiftung Baden-Württemberg von 9,0 Mio. € in Aussicht gestellt (anerkannte förderfähige Programmfläche 3.383 m²). Der Zuschussantrag wurde im Oktober 2010 eingereicht. Die noch fehlenden Unterlagen (Pläne, Flächen- und Kostenberechnungen/-schätzungen) wurden am 24.05.2011 persönlich nachgereicht und erläutert. Bei dieser Besprechung wurde für die Mensa die Bereitschaft signalisiert, zusätzlichen Flächen als förderfähig anzuerkennen, die ggf. zu einer Erhöhung des Zuschusses um ca. 300.000 € führen können. Eine entsprechende Entscheidung wurde noch vor der Sommerpause 2011 zugesagt.

In den Kosten **nicht** enthalten und nach derzeitigem Planungsstand nicht zu beziffern sind:

- Mensa: Kassensystem und lose Einrichtungen (sollen vom künftigen Caterer/Betreiber eingebracht werden)
- Beamer sowie sonstige Medienausstattung (werden über den Lern- und Lehrmitteletat finanziert)
- PV Anlage (siehe GD 162/11). Eine endgültige Entscheidung soll vor dem Baubeschluss nach Vorlage der entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen getroffen werden.

Risiken:

- Die Entwicklung der Energie- und Baupreise aufgrund der aktuellen Entwicklung im Energiebereich sind zur Zeit nicht abzuschätzen.
- Altlasten- und Kampfmittelfunde.
- Sonderwünsche des Caterers.
- Steuerliche Anerkennung der Mensa als BgA (in der KB zu 100% mit Nettokosten angesetzt).

Für die Erweiterung des Schulzentrums Kuhberg sind derzeit Gesamtkosten in Höhe von 15,0 Mio. € im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21300002 veranschlagt.

Die notwendigen Mehrauszahlungen müssen im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsplanung zusätzlich bereitgestellt werden.

	bisher	künftig
bis 2011	1.163.332 €	1.163.332 €
Planung 2012	5.500.000 €	5.500.000 €
Planung 2013	5.000.000 €	6.000.000 €
Planung 2014	3.240.000 €	3.540.000 €
Gesamtkosten	15.000.000 €	16.300.000 €

7. Weiteres Vorgehen

Vorbehaltlich der Genehmigung des Entwurfs wird die Ausführungsplanung an die Architekten Meyer & Partner, Bayreuth, sowie die beteiligten Fachplaner zur Vorbereitung des Baubeschluss vergeben.