

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	23.09.2011		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.10.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 329/11

---

**Betreff:** Masterplan Oberer Kuhberg  
Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg  
- Baubeschluss für die Erweiterung

**Anlagen:**

1. Kostenanschlag vom 22.09.2011
2. Folgelastenberechnung vom 22.09.2011
3. Baubeschreibung vom 22.09.2011
  - 3.1 Schule
  - 3.2 Mensa
4. Lageplan (unmaßstäblich)
5. Pläne im Maßstab 1 : 1000 und 1 : 100 vom Juli/August 2011 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für die Erweiterung des Schulzentrums, bestehend aus:
  - 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 1000 und 1 : 100 von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth, vom Juli/August 2011,
  - 1.2 der Baubeschreibungen von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth, vom 22.09.2011,
  - 1.3 dem Kostenanschlag von Architekten Meyer & Partner, Bayreuth und des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.09.2011 mit Gesamtaufwendung für:

---

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

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

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
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:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.21300002 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	9.350.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	16.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	234.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	104.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	144.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.950.000 €	Nettoressourcenbedarf	378.000 €
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 <b>Allg. Finanzmitteln</b>	378.000 €
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

- 2.1. Klausurtagung des Gemeinderats vom 09.10. - 10.10.2009 in Sonthofen:  
Zustimmung zum Masterplan "Oberer Kuhberg, Teil I, Bildung und Sport - Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg"
- 2.2. FBA BuS am 02.02.2010 (GD 012/10):  
Zustimmung zum notwendigen Raumbedarf der gewerblichen Schulen am Kuhberg mit 4.031 m<sup>2</sup> Programmfläche.
- 2.3. FBA StBU am 13.04.2010 (GD 146/10):  
Zustimmung zur Auslobung eines Planungswettbewerbes und zur Ausschreibung der Projektsteuerung .

- 2.4. FBA StBU am 01.02.2011 (GD 014/11):  
Die Architekten Meyer & Partner/Bayreuth werden mit der Entwurfsplanung beauftragt.
- 2.5. GR am 13.07.2011(GD 228/11):  
Die Ausführungsplanung auf der Grundlage der Entwurfsplanung wird beauftragt.

### 3. Erläuterungen zum Bauvorhaben

Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung. Das beschlossene Raumprogramm wird weiterhin erfüllt. Die Abstimmung mit der Straßenbahnplanung ist erfolgt.

Eine wahrnehmbare Änderung wurde bei der Mensa durch die Einfügung eines zweiten Untergeschoss notwendig. Damit wird dem vorhandenen Geländeverlauf besser Rechnung getragen. Die damit verbunden Mehrkosten können an anderer Stelle kompensiert werden.

Programmfläche	Soll	Ist
Schule	3.521 m <sup>2</sup>	3.521 m <sup>2</sup>
Mensa	510 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup> (s. Anmerkungen GD 228/11)
<b>Gesamt</b>	<b>4.031 m<sup>2</sup></b>	<b>4.153 m<sup>2</sup></b>

Die Nettogeschossfläche beträgt 6.825 m<sup>2</sup>, der Bruttorauminhalt 28.594 m<sup>3</sup>.

Die von der Abteilung Bildung und Sport gewünschte und mit den Schulleitungen abgestimmte Schülerspeisung der Klassen 5 und 6 der Anna-Essinger-Schulen in deren Mensa (statt in der Hauptmensa) führt nach aktuellem Stand beim Neubau nicht zu baulich bedingten Mehrkosten. Die für den Transport der Speisen zusätzlich benötigten Transportbehälter sind bei der Catererausschreibung zu berücksichtigen. Im Mensabereich der Anna-Essinger-Schulen sind Optimierungsmaßnahmen erforderlich. Zur Zeit werden dafür die Planungen erstellt sowie die Zusatzkosten ermittelt.

Die vorliegende Planung ist mit den Schulleitungen der Robert-Bosch- und Ferdinand-von-Steinbeiß-Schule sowie den zuständigen Fachabteilungen und Behörden (u.a. BS, FW, KoKoSt) abgestimmt.

### 4. Zeitlicher Ablauf

Voraussichtlicher Baubeginn März 2012  
(siehe dazu Punkt 5.)  
Voraussichtliche Fertigstellung 3. Quartal 2013

Der Bauantrag wurde am 19.07.2011 eingereicht. Die Genehmigung wurde bis spätestens 01.11.2011 zugesagt.

### 5. Energiestandard

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

Schülerweiterung: ca. 844.000 €  
Mensa: ca. 178.000 €  
**Gesamt: ca. 1.022.000 €**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Anlagen zum Projektbeschluss, GD 228/11) hatten ergeben, dass bei der Schulerweiterung der Energiestandard Passivhaus gegenüber dem Energiestandard EnEF 2009 wirtschaftlicher ist und deshalb der weiteren Planung zu Grunde gelegt worden ist.

Bei der Mensa war der Energiestandard EnEF 2009 gegenüber dem Energiestandard Passivhaus geringfügig wirtschaftlicher. Trotzdem empfiehlt die Verwaltung, auch dieses Gebäude im Passivhausstandard auszuführen (siehe auch folgende Anmerkungen).

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

– **Modellvorhaben des Bundes zum energieeffizienten Neubau von Nichtwohngebäuden kommunaler und sozialer Einrichtungen:**

Bis zu 20 Modellvorhaben die 60 % (mindestens jedoch 45 %) besser sind als nach EnEF 2009 sollen wissenschaftlich begleitet und evaluiert werden (Ausführung sowie Betrieb).

Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Kredit (0,65 % Effektivzins/a, Zinsbindung 10 Jahre), sowie einem einmaligem Sonderzuschuss in Höhe von 5.000 €. Der max. Betrag für einen zinsverbilligten Kredit der KfW beträgt 3,36 Mio. € brutto.

Die Erweiterung des Schulzentrums am Kuhberg ist zwischenzeitlich in die engere Wahl gekommen, eine Aufnahme in das Modellprogramm wurde signalisiert. Die endgültige Entscheidung soll bis Mitte Oktober erfolgen.

Grundvoraussetzung für die Aufnahme in das Modellvorhaben des Bundes ist ein Baubeginn noch in 2011. Nach Rücksprache gilt ein Spatenstich durch den Oberbürgermeister als offizieller "Baubeginn".

– **"Kommunale Modellprojekte" im Klimaschutz - Programm des Landes:**

Förderung der jahresmittleren Kosten (Kapital-, Wartungs- und Energiekosten), die größer sind als bei einer konventionellen Ausführung (EnEF 2009).

Da entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Erweiterungsbau für die Schulen im Passivhausstandard wirtschaftlicher ist als eine Ausführung nach EnEF 2009, wird dieses Gebäude nicht gefördert.

Im Gegensatz dazu bestehen für die Errichtung der Mensa entsprechend dem Passivhausstandard Fördermöglichkeiten in Höhe von max. 45.000 €.

## 6. PV-Anlagen

In der aktuellen Planung werden nur noch beim Schulgebäude die entsprechenden technischen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Anlage vorgehalten (und dem späteren Betreiber in Rechnung gestellt).

Eine PV-Anlage auf der Mensa scheidet aufgrund von Verschattung durch Bestandsbäume aus.

Erste Berechnungen ergeben für die PV-Anlage auf der Schulerweiterung eine Gesamtinvestitionssumme (inkl. den Vorhaltungen) von ca. 230.000 € netto. Eine ebenfalls erste Wirtschaftlichkeitsberechnung bestätigt die Annahme, dass die Einrichtung wirtschaftlich betrieben werden kann.

Zur Zeit wird eine Beschlussvorlage "Solarinitiative" vorbereitet, die u. a. Vorschläge für die künftige zur Verfügungstellung städtischer Dächer zur Nutzung von PV-Anlagen beinhaltet. Eine Variante wird die Eigenrealisierung durch die Stadt in Form eines BgA (Betrieb gesellschaftlicher Art) sein.

## 7. Kosten und Finanzierung

Nach der aktuellen Ausführungsplanung sowie auf Basis von ca. 65 % bepreister LVs wird der genehmigte Kostenrahmen von 16,3 Mio. € **nicht überschritten**. Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Mai 2011 (118,1).

Die vom Regierungspräsidium Tübingen avisierte Erhöhung der förderfähigen, zusätzlichen Flächen bei der Mensa und damit verbunden eine Erhöhung des Zuschusses um ca. 300.000 € ist, obwohl noch für Juli 2011 zugesagt, bisher nicht erfolgt. In den Kosten weiterhin **nicht** enthalten und nach derzeitigem Planungsstand nicht zu beziffern sind:

- Mensa: Kassensystem und lose Einrichtungen (sollen vom künftigen Caterer/Betreiber eingebracht werden, siehe auch Punkt 3)
- Beamer sowie sonstige Mediene Ausstattung (werden über den Lern- und Lehrmitteleetat finanziert)
- PV-Anlage (siehe Punkt 6)
- bauliche Änderungen im Mensabereich der Anna-Essinger-Schulen (siehe Punkt 3).

Risiken:

- Die Entwicklung der Energie-, Rohstoff- und Baupreise aufgrund der aktuellen Entwicklung im Energiebereich sind zur Zeit weiterhin 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.

Durch die Mehrkosten von 1.300.000 € entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Über die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung und der mittelfristigen Finanzplanung zu entscheiden.

	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 €	+ 1.000.000 €
Planung 2014	3.240.000 €	3.540.000 €	+ 300.000 €
Gesamtkosten	15.000.000 €	16.300.000 €	+ 1.300.000 €

Die Herstellungskosten der KG 300 (Baukonstruktion) und der KG 400 (Technische Anlagen) belaufen sich auf ca. 411 €/m<sup>3</sup> umbauten Raum bzw. ca. 1.722 €/m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche.