



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	15.05.2012		
Geschäftszeichen	GM-mk-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.06.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 27.06.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 228/12

---

**Betreff:** Masterplan Oberer Kuhberg  
Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg  
- Zustimmung zum Sanierungskonzept/Vergabe der Projektsteuerung für die Sanierung

**Anlagen:** 1. Sanierungskonzept von Drees & Sommer

**Antrag:**

1. Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen wird zugestimmt.
2. Das Budget wird in Höhe von 23.000.000 € (brutto inkl. Nebenkosten) der weiteren Planung zu Grunde gelegt- Finanzhaushalt, Projekt-Nr. 7.21300005
3. Deckung der Mehrauszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.21300005
4. Die Firma Drees & Sommer Projektmanagement und Bautechnische Beratung GmbH, Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart wird mit den Projektsteuerungs- sowie Projektleistungsleistungen für die Sanierung zum Angebotspreis von 460.873,62 € (brutto) stufenweise beauftragt.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 963.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.21300005		*	
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen (siehe Ziff. 3.6)	---	Ordentliche Erträge	----
Auszahlungen	23.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	575.000 €
		<i>davon Abschreibungen (brutto)</i>	575.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (brutto)	457.000 €
		<i>abzgl. Einsparung Energ. Ertüchtigung</i>	69.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	23.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	963.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 inkl. Vj</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	350.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	506.000 €
Verfügbar:	350.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	457.000 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	22.650.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	19.650.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+ 3.000.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Sofern Einzahlungen fließen, reduzieren sich der Mittelbedarf für die Finanzplanung als auch die Folgekosten entsprechend (siehe Ziff. 3.6 der Sachdarstellung)

### 2. Ausgangslage

- a) Bei der Klausurtagung des Gemeinderates in Sonnthofen vom 09. - 10.10.2009 wurde unter dem Punkt "Masterplan Kuhberg" der Sachstand zum gesamten Schulzentrum am Kuhberg dargestellt:
- Für die Gewerblichen Schulen - der Robert-Bosch- und der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule - wurde ein Erweiterungsbedarf (Schulen und Mensa) festgestellt (wobei die Mensa auch von den Anna-Essinger-Schulen mitgenutzt werden soll). Mit dem Bau wurde inzwischen begonnen. Die Fertigstellung ist der Beschlusslage entsprechend für den Herbst 2013 geplant.

- Neben dieser Erweiterung bzw. Mensaneubau sind in einem zweiten Schritt die Bestandsgebäude beider Schulen einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Die wesentlichen Maßnahmen dabei sind die generelle energetische Ertüchtigung (Fassaden, Fenster, Dächer), die Modernisierung der sanitären Anlagen, der Heizungsanlagen und der elektrischen Installation sowie der Außenanlagen. **In einer ersten Kostenannahme wurde von Gesamtkosten von ca. 20,0 Mio. € ausgegangen.** Mit den Sanierungsmaßnahmen kann erst nach Fertigstellung der Erweiterung begonnen werden.
- b) Im Programmbeschluss zum Raumbedarf für die Erweiterung im Fachbereichsausschuss BuS am 02.02.2010 (GD 015/10) wurde unter Punkt 8. "Kosten und Finanzierung", bei den Sanierungsmaßnahmen die "Modernisierung der Einrichtung" als Bedarf mit aufgenommen. Diese sollte im vorläufigen Kostenrahmen von ca. 20 Mio. € zusätzlich abgebildet werden. In einer ersten Kostenannahme ist dafür von einem **Mittelbedarf von ca. 1,9 Mio. €** auszugehen.
- c) Seit der Vorstellung des Masterplans im Oktober 2009 sind aufgrund bildungspolitischer Änderungen und Ergänzungen im beruflichem Schulwesen (siehe auch GD 141/12 vom 27.03.2012) zusätzliche Maßnahmen in Höhe von rund **780.000 €** (brutto) hinzugekommen.
- d) In Folge der Ereignisse in Winnenden hat der Fachbereichsausschuss BuS am 07.07.2010 (GD 230/10) die Empfehlungen des "Ulmer Expertenkreis Amok" zur Prävention bei Gewaltvorfällen an Schulen - im Besonderen die Einrichtung bzw. Synchronisierung der Durchsageanlagen - zur Kenntnis genommen. Die Finanzierung soll aus Mitteln des WIP (Wachstums- und Impulsprogramm) erfolgen. Allein für das gesamte Schulzentrum am Kuhberg sowie das Sport-zentrum, sind dafür nach aktueller Kostenannahme **ca. 1,25 Mio. €** (brutto) erforderlich.
- e) Für die Projektsteuerungs- sowie Projektleistungen wurde nach einer EU-weiten Ausschreibung die Firma Drees & Sommer, Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart, durch eine Eilentscheidung des Oberbürgermeisters am 29.07.2010 beauftragt (Offenlegung im Fachbereichsausschuss StBU am 01.02.2011). Zunächst wurde der Hauptauftrag "Projektsteuerungs- sowie Projektleistungen für die Erweiterung" vergeben. Optionale Angebote betrafen die Erstellung einer "Sanierungskonzeption" und die "Projektsteuerungs- sowie Projektleistungen für die Sanierung".

### 3. Sanierungskonzeption

Am 29.11.2011 wurde Drees & Sommer mit der Erstellung einer Sanierungskonzeption beauftragt.

Inhalt war:

- Die Grundlagenermittlung/Erfassung des Gebäudebestandes aus baulichen, technischen und energetischen Gesichtspunkten sowie der notwendigen Modernisierung von Einrichtungen zuzüglich dem entsprechendem Sanierungsbedarf der Außenanlagen.
- Die Abstimmung mit den Schulen zu schulischen/pädagogischen Bedarfen.
- Die Ermittlung der Gesamtkosten, Angabe der Kosten je Gebäude, orientiert an den Kostengruppen.
- Die Abwicklungsstrategie sowie die Vorbereitung des Sanierungsprogrammbedarfs.

Die Mitarbeiter von Drees & Sommer haben vor Ort an mehreren Terminen zusammen mit den jeweiligen Hausmeistern und Vertretern der Schulen die Gebäude begangen. Es wurde dabei der Zustand der einzelnen Gebäude durch stichprobenhafte Inaugenscheinnahme festgestellt.

Zusätzlich wurden die Gebäuden B1 und S 1 mit einem Fassadenberater und einem Bauphysiker vor Ort geprüft. Dabei wurden Teile der Fassadenverkleidungen geöffnet. Die Investitionskosten für die Kostengruppen 300 und 400 wurden anhand von groben Massenermittlungen und Kennwerten je Gebäude ermittelt und mit dem Zentralen Gebäudemanagement abgestimmt. **Den empfohlenen Maßnahmen und den Kosten liegt noch keine Planung zugrunde.**

### 3.1. Ergebnis (siehe auch Anlage)

Die Gesamtkostenannahme für eine umfassende Sanierung aller Gebäude der gewerblichen Schulen betragen ca. 43 Mio. € (brutto inkl. aller Nebenkosten). Mehr als die Hälfte liegt dabei in der **Sanierung der Gebäudehülle** (Fenster, Fassaden sowie sonstiger energetischer Maßnahmen wie Sonnenschutz und einer ggf. notwendigen Zuluftanlage) mit **ca. 22,5 Mio. €**.

**Es zeigt sich, dass innerhalb des zunächst vorgegebenen Budgets von rund 20 Mio. € (Masterplan) eine umfassende Sanierung für alle Gebäude nicht möglich ist.**

### 3.2. Empfehlung

**In Abstimmung mit den Schulleitungen, der Abteilung Bildung und Sport, ZS/F und RPA wird folgende Umsetzungsstrategie vorgeschlagen:**

- a) Die Gebäude B 1 (erbaut 1965) und S 1 (erbaut 1977) sind mit die ältesten Gebäude auf dem Schulkampus mit den größten Einzelflächen, den größten Einzelvolumen und den höchsten Energieverbräuchen (> 1/3). Deshalb wird vorgeschlagen, dass das vorgegebene Budget (23 Mio. €) zunächst mehrheitlich in diesen beiden Gebäuden eingesetzt wird, entsprechend den vom Gemeinderat beschlossenen Prioritäten:
  1. Funktions- und Werterhalt, hier auch enthalten die in 2. c) genannten Maßnahmen
  2. Sicherheit
  3. Energieeinsparung
- b) Nach detaillierter Planung sowie einer genauen Kostenberechnung wird dann entschieden, bzw. dem Gemeinderat spätestens in der GD zum Baubeschluss vorgeschlagen, welche Maßnahmen innerhalb des Budgets von 23,0 Mio. € umgesetzt werden können.
- c) Die im Rahmen des Budgets nicht umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen müssen sukzessive über Anmeldung von Einzelmaßnahmen für die Haushalte der Folgejahre angemeldet werden.

### 3.3. Weiteres Vorgehen/Meilensteine

Die Verwaltung schlägt vor:

1. Drees & Sommer auch mit der zweiten Option "Projektsteuerungs- sowie Projektleistungen für die Sanierung" mit einer Auftragssumme von 460.873,62 € (brutto) zunächst stufenweise (1. Stufe bis zur Beauftragung der Planer) zu beauftragen.
2. Die Planer für die Gewerke Architektur (KG 300), HLS und Elektro (KG 400) über eine EU-weite VOF-Ausschreibung auszuwählen, da die vermutliche Honorarsumme den Schwellenwert von 200.000 € übersteigt.
3. Nach der Sommerpause bzw. spätestens im IV. Quartal 2012 diese Planer durch den Fachbereichsausschuss StBU mit der Planung zu beauftragen.

4. Den Baubeschluss für die Sanierung im Herbst 2013 durch den Gemeinderat herbeizuführen.
5. Die Ausschreibung der einzelnen Gewerke über den Jahreswechsel 2013/2014 durchzuführen, mit anschließender Submission sowie Vergabeentscheid im I. Quartal 2014 (der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist für das II. Quartal 2014 vorgesehen).

### 3.4. Ulmer Energiestandard

Die vorliegenden Überlegungen bzw. Angaben zum Maßnahmenbedarf für die energetische Sanierung gehen vom Ulmer Energiestandard bzw. der aktuellen ENEV 2009 aus. Nach heutigem Kenntnisstand werden die Anforderungen der ENEV 2012 (Einführung voraussichtlich 2013) im Bestand keine wesentlichen Änderungen erforderlich machen.

Mit der Energetischen Sanierung von B1 und S1 kann der Gesamtverbrauch der Robert-Bosch- und Ferdinand-von-Steinbeis-Schule von derzeit 5.312.000 kWh/a um ca. 864.000 kWh/a gesenkt werden (Anteil von B1 und S1 am Gesamtverbrauch ca. 1.895.000 kWh/a). Die Einsparungen **betragen** auf Basis aktueller Energiekosten **ca. 69.000 €/a**.

### 3.5. PV-Anlagen

Entsprechend dem Beschluss vom Gemeinderat vom 15.11.2011 (GD 405/11), wird die Errichtung und der Betrieb von PV-Anlagen auf den Bestandsgebäuden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit geprüft. Die Finanzierung erfolgt - bei positivem Ergebnis - im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen 2013 ff.

### 3.6. Fördermöglichkeiten

Grundsätzlich werden Sanierungsmaßnahmen nicht gefördert. Das RP Tübingen hat jedoch angedeutet, dass Maßnahmen, die unmittelbar mit der Erweiterung zusammenhängen ggf. gefördert werden können. Die Verwaltung wird nach Vorlage der Planung einen diesbezüglichen Förderantrag stellen.

Das Schulzentrum Kuhberg liegt im Sanierungsgebiet "Oberer Kuhberg". Grundsätzlich sind damit Fördermittel, jedoch nur für die Sanierung der Außenanlagen möglich. In wie weit der aktuelle Förderrahmen bis zum Zeitpunkt der Sanierung ausgeschöpft ist und ob ein Aufstockungsantrag gestellt werden kann, ist frühestens im Herbst 2012 zu beantworten.

Sofern Fördermittel fließen, reduzieren sich der Mittelbedarf in der Finanzplanung als auch die Folgekosten entsprechend.

## 4. Abwicklung der Sanierung

Die Schulleitungen sind sich mit der Abteilung Bildung und Sport sowie dem GM einig, dass die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen so kurz und effizient wie möglich umgesetzt werden soll. Das beinhaltet die Notwendigkeit, die baulichen Maßnahmen nicht nur auf die schulfreie Zeit zu beschränken.

Zum jetzigen Zeitpunkt und bevor nicht endgültig feststeht, welche Maßnahmen tatsächlich im Budget realisiert werden können, sind weitergehende Überlegungen nicht sinnvoll. Von den Schulleitungen ist jedoch angedacht, die mit dem Umzug der Gesundheitsabteilung der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule von der Pionierkaserne an den Kuhberg dort frei werdenden

Räume als Ausweich-/Interimquartier zu nutzen. Alternativ dazu könnte die Gesundheitsabteilung noch länger in der Pionierkaserne verbleiben und die Räumlichkeiten des Erweiterungsbaus als Ausweichquartier genutzt werden.

## 5. Finanzierung

### a) Finanzielle Entwicklung

Obwohl die Kostenermittlung von Drees & Sommer für B1 und S1 eine Gesamtsumme von rund 23,8 Mio. € ergibt, schlägt die Verwaltung vor, den Planern ein Gesamtbudget von 23 Mio. € (brutto inklusive Nebenkosten) vorzugeben.

Die Maßnahmen zu Gefahrenmeldeanlagen für das gesamte Schulzentrum am Kuhberg sowie das Sportzentrum werden nicht über das Gesamtbudget finanziert, sondern im Bauunterhalt abgewickelt. Wenn es die Planung zulässt, sollen diese Maßnahmen auch bereits vor der generellen Sanierung durchgeführt werden (die Anlage für die Anna-Essinger-Schulen ist bereits installiert und funktionsfähig, es fehlt lediglich die Verknüpfung mit den übrigen Gebäuden).

Gesamtkosten		bis 2012 bereitgestellt	Planung 2013	Planung 2014	Planung 2015	Planung 2016 ff
Auszahlungen bisher bereitgestellt	20.000.000 €	350.000 €	150.000 €	1.000.000 €	4.500.000 €	14.000.000 €
aktueller Bedarf	23.000.000 €	350.000 €	150.000 €	4.000.000 €	4.500.000 €	14.000.000 €
Mehrbedarf	3.000.000 €	---	---	3.000.000 €	---	---

### b) Folgekostenschätzung

Durch das neue Bauvorhaben entstehen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	15.800.000 €	40 Jahre	395.000 €
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	7.200.000 €	40 Jahre	180.000 €
Summe Abschreibung				575.000 €
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>23.000.000</u>	3,97 %	457.000 €
		2		
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>1.032.000 €</b>
<b>Einsparungen pro Jahr durch Energet. Ertüchtigung</b>				<b>69.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>963.000 €</b>

## 6. Risiken

Folgende Risiken können ggf. dazu führen, dass das Budget nicht eingehalten werden kann:

- neue Erkenntnisse aufgrund der Planungen bzw. den vorgefundenen Bestand
- Altlastenfunde und damit die Notwendigkeit der Schadstoffentsorgung
- Preissteigerungen (Preisbasis 02/2012)
- Raumprogrammänderungen, Nutzungsänderung, Lehrplanänderungen, usw. aufgrund neuer bildungspolitischer Vorgaben