



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	05.06.2012		
Geschäftszeichen	GM-bur-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 263/12

Betreff: Meinloh-Schule, Klosterhof 23 c
- Umbau und Sanierung des bisherigen Gebäudes der Werkrealschule für die Grundschule
- Projektbeschluss und Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 04.06.2012
3. Baubeschreibung vom 04.06.2012
4. Pläne des Architekten Christoph Mohn, Büchsengasse 24, 89073 Ulm vom 04.06.2012 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Verlegung der Meinloh-GS, Klosterhof 23 c, in das bisherige Gebäude der Werkrealschule bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekten Christoph Mohn, Büchsengasse 24, 89073 Ulm
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekten Christoph Mohn vom 04.06.2012,
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekten Christoph Mohn und des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.06.2012 mit Gesamtaufwendungen für

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. _____

Hochbau (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	von 930.000 €
Einrichtung/Mobilar	von 150.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.2110106
Im Nachtrag 2012: 260.000 €
Im Haushalt 2013: 820.000 €
4. In einem Nachtragshaushaltsplan 2012 werden Mehrauszahlungen veranschlagt bei Projekt-Nr. 7.2110106 in Höhe von 260.000 €.
5. Bis zum Erlass der Nachtragshaushaltssatzung dürfen überplanmäßige Auszahlungen bei Projekt-Nr. 7.2110106 in Höhe von 100.000 € geleistet werden.
Deckung: Projekt-Nr. 7.21300002 (Erweiterung Schulzentrum Kuhberg).
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 48.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100106			
Einzahlungen	150.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	1.080.000 €	Ordentlicher Aufwand	30.000 €
		<i>davon Abschreibungen (netto)</i>	30.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	18.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	930.000 €	Nettoressourcenbedarf	48.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	260.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	30.000 €
Verfügbar:	--- €		
Ggf. Mehrbedarf	260.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	18.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	820.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	820.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Anträge des Gemeinderates

Beschlusslage

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 (GD 336/11) der Verlegung der Meinloh-Grundschule in das Gebäude der Meinloh-Werkrealschule, Klosterhof 23 c, zugestimmt.

Es liegen keine unerledigten Anträge aus dem Gemeinderat vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht dem beschlossenen Raumprogramm.

Das Gebäude ist in Sichtbeton ausgeführt, eine für die damalige Zeit 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.

Auf eine barrierefreie Erschließung nach § 39 Landesbauordnung des gesamten Gebäudes wird verzichtet, das Erdgeschoss ist barrierefrei zu erreichbar.

Die Grundrisse der einzelnen Räume blieben unverändert. Die WC-Anlagen sind von der Baumaßnahme ausgenommen, da diese bereits im Jahre 2010 grundlegend saniert wurden. Die wesentlichen Punkte sind die Verlegung und Erweiterung der Mensa, der Verwaltungs- und Lehrerbereich sowie die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Nettogrundfläche beträgt 2.345 m², der Rauminhalt ergibt 5.023 m³.

Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (u. a. Kostenkontrollstelle) und dem Nutzervertreter abgestimmt.

Das abgestimmte Brandschutzgutachten wird zur Genehmigung eingereicht.

3.2. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	August 2012
voraussichtliche Fertigstellung	August 2013

3.3. Energiestandard

Die Erweiterung der Mensa wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergesellt, die nachstehenden U-Werte sind zu erreichen (GR Beschluss vom 18.06.2008)

Fenster	$U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$
Außenwand	$U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$
Oberste Geschossdecke	$U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahme wesentlich beeinflussen.

PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Anfang 2013 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2014.

4. Kosten und Finanzierung

- 4.1. Für die Maßnahme wurden entsprechend der Kostenberechnung vom 04.06.2012 Baukosten in Höhe von 1.080.000 € berechnet. Dies sind 180.000 € mehr als im Rahmen der Beschlussfassung zum Raumprogramm im Fachbereichsausschuss BuS am 23.11.2011 ursprünglich genannt. Dies hat folgende Ursachen:

Verschärfung der Trinkwasserverordnung	25.000 €
Einbau eines Fettabscheiders auf Forderung der EBU	25.000 €
Erneuerung der veralteten Elektroleitungen im OG	30.000 €
Altmöblierung nur in Teilen verwendbar u. geeignet	50.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen durch GM</u>	<u>50.000 €</u>
Summe Mehrkosten	180.000 €

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

- nach Bruttogeschossfläche 341 €/m²
- nach umbauten Raum 160 €/m³

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

4.2. Finanzierung

4.2.1. Zuschussmittel für die Baumaßnahme

Durch die Verlegung und Vergrößerung des Mensa- und Betreuungsbereichs wurden die Aufwendungen für diese Arbeiten zuschussfähig im Rahmen des Schulbauförderprogramms. Entsprechende Vorgespräche mit dem RP-Tübingen ergaben zu erwartende Zuschussmittel in Höhe von ca. 150.000 €.

Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

4.2.2. Haushalt

	Gesamtkosten	Bis 2012	Haushalt 2013
Bisher veranschlagt	0 €	0 €	0 €
Einzahlungen neu	150.000 €	0 €	150.000 €
Auszahlungen neu	1.080.000 €	260.000 €	820.000 €
Finanzierungssaldo neu	930.000 €	260.000 €	670.000 €

Im Haushalt stehen dafür bisher keine Mittel zur Verfügung.

Entsprechende Haushaltsmittel müssen entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.2110106 im Rahmen des Nachtrags 2012 bzw. im Haushalt 2013 zusätzlich bereitgestellt werden.

4.2.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung netto abzgl. Zuschüsse	Hochbaukosten	780.000 €	40 Jahre	20.000 €
	Mobilarkosten	150.000 €	15 Jahre	10.000 €
Summe Abschreibung				30.000 €
durchschnittl. Verzinsung netto abzgl. Zuschüsse	Gesamtkosten	<u>930.000 €</u> 2	3,97 %	18.500 €
Summe Kalkulatorische Kosten				48.500 €
Summe Folgekosten				48.500 €

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren Folgekosten an.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.