

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 16.10.2014
Geschäftszeichen GM-kr-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 11.11.2014 TOP
Behandlung öffentlich GD 387/14

Betreff: Erweiterung der Friedrich-List-Schule
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 29.09.2014
2. Baubeschreibung vom 29.09.2014
3. Lageplan
4. Antrag der CDU-Fraktion vom 01.10.2014, Nr. 166/14
5. Pläne des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart im Maßstab 1:200
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule bestehend aus:

- 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 200 des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart vom 29.09.2014
- 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart vom 29.09.2014
- 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.09.2014 mit Gesamtinvestitionskosten für:

Hochbau	11.361.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.031.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>428.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	12.459.000 €

wird genehmigt.

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

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Die Verwaltung wird, vorbehaltlich der endgültigen Klärung der Kostentragung, beauftragt, vorbereitende Maßnahmen in Form von Leitungsverlegungen sowie Archäologische Grabungsarbeiten mit Gesamtausgaben in Höhe von 200.000 € vorab zu veranlassen. Die Ausführung der Vorabmaßnahmen ist für das Frühjahr 2015 vorgesehen.
Deckung der Auszahlungen für vorbereitende Maßnahmen erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21300007.
4. Im Haushaltplanentwurf 2015 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule bei Projekt-Nr. 7.21300007 Mittel in Höhe von insgesamt 11,6 Mio. € (einschl. 170.000 € Betriebseinrichtung) zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 431.000 € sollen in Abhängigkeit des Baubeschlusses und der Zustimmung des Gemeinderates im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung zur Verfügung gestellt werden. Im Vergleich zum Raumprogramm und der bisherigen Veranschlagung im FinanzHH 2014 mit 8,97 Mio. € erhöht sich der Finanzbedarf damit um 3,061 Mio. € auf 12,459 Mio. €.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 405.000 € werden zur Kenntnis genommen.
6. Den Antrag der CDU-Fraktion vom 01.10.2014 (Nr. 166) für erledigt zu klären.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2130-610 (Berufliche Schulen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300007			
Einzahlungen*	4.400.000 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	12.031.000 €	Ordentlicher Aufwand	278.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	428.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	193.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	127.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	8.059.000 €	Nettoressourcenbedarf/	405.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2016	
Auszahlungen (Bedarf):	3.800.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 (Berufliche Schulen)	278.000 €
Verfügbar:	3.800.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	127.000 €
<u>2. Finanzplanung 2016ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	7.367.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	6.936.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	431.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
*Für die Erweiterung wird zeitnah ein Zuschussantrag beim Regierungspräsidiums Tübingen gestellt. Der zu erwartende Zuschuss beträgt (vgl. Ziffer 7.3 der Sachdarstellung) 4,4 Mio. €.			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- Gemeinderat am 27.06.2012 (Niederschrift Zustimmung zum Raumprogramm (GD 194/12).
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2014. Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Zustimmung zur Beauftragung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart (GD 430/13).

2.2. Anträge

Zum Raumbedarf der Friedrich-List-Schule ist zwischenzeitlich ein Antrag der CDU-Fraktion vom 01.10.2014 (Nr.166) eingegangen. Die Verwaltung hat den Antrag mit Schreiben vom 06.10.2014 beantwortet.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des im Rahmen des VOF-Verfahrens entwickelten Entwurfs vom Architekturbüro Aldinger Architekten, erfolgte seit Anfang des Jahres die Vor- und Entwurfsplanung der Schulerweiterung.

Die Baumaßnahme gliedert sich in drei Bauabschnitte:

- 1.) Der eingeschossige Zwischenbau quer zur Greifengasse wird abgerissen und durch einen dreigeschossigen Baukörper ersetzt.
- 2.) Der am Kornhausplatz angrenzende Gebäudeteil wird um ein Geschoss aufgestockt.
- 3.) Entlang der Greifengasse entsteht ein viergeschossiger Neubau (2 Obergeschosse, Erdgeschoss und Untergeschoss).

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Barrierefreiheit des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzugs und eines Behinderten-WCs erreicht.

Die vorliegende Planung entspricht dem Raumprogrammbeschluss und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

Die Nettogrundfläche beträgt 4.261 m², der Rauminhalt ergibt 19.776 m³.

4. Energiestandard

Gemäß Gemeinderatsbeschluss zum Energiestandard vom 18.06.2008 (GD 222/08) wird die Erweiterung im bauteilbezogenem Passivhausstandard errichtet. Die nach Passivhaus entsprechenden U- Werte (Fenster 0,85 W/m²K, Außenwand und Dach 0,15 W/m²K) werden eingehalten. Es werden dezentrale Lüftungsgeräte in den Klassenräumen und Lehrerzimmer vorgesehen. Über diese Lüftungsgeräte kann auch die Luft erhitzt werden, so dass auf eine flächendeckende statische Heizung verzichtet werden kann.

5. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2011 (GD 405/11) soll bei Neubauvorhaben sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Investitionskosten/ Indachausführung / Einspeisevergütung) ist auf dem Dach ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich.

6. Zeitliche Abwicklung

Baubeschluss:	Frühjahr 2015
Voraussichtlicher Baubeginn:	Sommer 2015
Voraussichtliche Fertigstellung:	Sommer 2017

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2015 beginnen zu können, sollen vorbereitende Maßnahmen (Leitungsverlegungen, Archäologische Grabungsarbeiten, Baustelleneinrichtung, sowie Baumfällungen) bereits ab Frühjahr 2015 durchgeführt werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Aldinger und des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.09.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 12.459.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	11.361.000 €
<u>Mobilar</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.031.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen</u>	<u>428.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	12.459.000 €

Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 8.970.000 € (ohne Aktiviere Eigenleistungen) nach dem Raumprogramm (Gemeinderat 27.06.2012, GD 194/12) entsteht einschl. Abrisskosten somit eine Kostendifferenz von 3.061.000 €

Die Ursachen hierfür sind:

- Erhöhung des Baupreisindex. Die bisherige Kostenannahme wurde 2012 aufgestellt. Von 2012 bis zur heutigen Kostenberechnung liegt eine Baupreissteigerung von rund 4 % vor. Diese Baupreissteigerung hat eine Erhöhung der Baukosten von 260.000 € zur Folge.
- Archäologische Grabungen. Es wurden archäologische Karten betrachtet und festgestellt, dass auf der unmittelbaren Neubaufäche bisher kein Gebäude gestanden hat. Daher ist davon ausgegangen worden, dass keinen archäologischen Grabungen erfolgen werden. Die weitere Planung und Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat jedoch ergeben, dass vor allem bisher unbebaute Flächen für die Archäologie von besonderem Interesse sind und daher unbedingt gegraben werden muss. Die Kosten für die Grabungen belaufen sich auf 150.000 €.
- Umverlegung Abwasserkanal. Im Bereich des neu entstehenden Innenhofes befindet sich eine Abwasserleitung, welche am südlichen Gebäudebereich (Nabi) überbaut

wurde. Es ist daher davon ausgegangen worden, dass eine weitere Überbauung durch den Neubau entlang der Greifengasse ebenfalls möglich sein sollte. Die weitere Planung und Gespräche mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) hat ergeben, dass diese einer weiteren Überbauung nicht zustimmen und eine Umverlegung des öffentlichen Kanals erfolgen muss. Die zusätzlichen Kosten für die Umverlegung des Abwasserkanals wurden mit 50.000 € ermittelt.

- Verlegung von Stromleitungen der Trafostation. Entwurfsbedingte Verlegung. Die zusätzlichen Kosten wurden mit 80.000 € ermittelt.
- aufwendige Gründung und Unterfangung der Bestandsgebäude. Im Zuge der Vorplanung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Dieses Bodengutachten hat ergeben, dass die Gründungssohle weit unter der zu erwartenden Gründungstiefe liegt, was zu Folge hat, dass eine aufwendigere Brunnengründung notwendig ist. Desweiteren hat die weitere Tragwerksplanung ergeben, dass die Fundamente der angrenzenden Bestandsgebäude unterfangen werden müssen. Die Kostendifferenz für die im Vorfeld nicht kalkulierbare Gründung liegt bei 350.000 €.
- Erhöhte Umbauflächen. Durch die Zwänge des Gebäudebestandes wird für das vorgegebene Raumprogramm mit einer Nutzfläche von 2.010 m² eine BGF von 4.035 m² benötigt. Zusätzlich müssen ca. 470 m² Bestandsfläche umgebaut werden. Aufgrund dieser Bestandssituation entstehen zusätzliche Kosten von 1.160.000 €.
- Maßnahmen im Vorgriff zur Generalsanierung der Friedrich-List-Schule
In der beigefügten Kostenberechnung sind die Kosten für die Sanierung der östlichen Bestandsfassade des Gebäudeteils entlang des angrenzenden Kornhausplatzes enthalten. Die Sanierung der Fassade war ursprünglich Gegenstand einer späteren Generalsanierung der Friedrich-List-Schule. Durch die neu geplanten Baukörper entsteht jedoch ein Innenhof, in dem sich diese Bestandsfassade befindet. Durch den entstehenden Innenhof wird eine spätere Ertüchtigung der Fassade erheblich schwieriger und kostenintensiver umzusetzen. Baustoffe und Gerätschaften können dann nur über die neu hergestellten und zu schützende Gebäudeflächen aufwendig eingebracht werden.

Des Weiteren muss durch die geplante Aufstockung am Randbereich bereits in die Fassadenflächen eingegriffen werden. Dadurch entsteht nach Fertigstellung ein starker Kontrast zwischen den neu errichteten Fassadenflächen und der sanierungsbedürftig verbleibenden Bestandsfassade.

Da in die Fassade, um den Funktionserhalt langfristig zu gewährleisten, um mehr als 10% eingegriffen wird, ist die ENEV zu berücksichtigen und somit eine energetische Sanierung durchzuführen.

Aus oben genannten Gründen wird die Fassade bereits mit dieser Baumaßnahme energetisch ertüchtigt. Die zusätzlichen Kosten für die Vorgriffsmaßnahme belaufen sich auf 211.000 €.

- Honorare (HOAI 2013 höhere Honorare). Die Honorare wurden zur Kostenannahme im Jahr 2012 auf Grundlage der damals gültigen HOAI 2009 geführt. Inzwischen ist die neue HOAI 2013 in Kraft getreten. Zum damaligen Zeitpunkt war nicht ersichtlich, welche Auswirkungen die neue HOAI haben wird. Teilweise sind

Honorarerhöhungen von bis zu 35 % möglich. Bei diesem Vorhaben hat dies eine Erhöhung von 800.000 € zur Folge.

7.2. Hinweis auf Risiken

Trotz ausgiebiger Planungen können sich die nachfolgenden Kostenrisiken noch ergeben:

- Ein höherer Grabungsaufwand des Archäologen.
- Höhere Kosten beim Austausch des Bodenaushubs, da die Probebohrungen keinen endgültigen Aufschluss auf die Klassifizierung des Bodens geben.
- Winterbaumaßnahmen
- Höhere Kosten durch zeitweiser Raumspernung/Ausquartierung von Raumnutzungen

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der Aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche 4.917m² und Bruttorauminhalt 19.776m³:

Nach Bruttogrundfläche	2.447 €/m ²
Nach umbauten Raum	608 €/m ³

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung des vergangenen Jahres 2013 sind Steigungen bis 10% zu erwarten.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltplanentwurf 2015 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule bei Projekt-Nr. 7.21300007 Mittel in Höhe von insgesamt 11,6 Mio. € (einschl. 170.000 € Betriebseinrichtung) zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 431.000 € sollen in Abhängigkeit des Baubeschlusses und der Zustimmung des Gemeinderates im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung zur Verfügung gestellt werden. Im Vergleich zum Raumprogramm und der bisherigen Veranschlagung im FinanzHH 2014 mit 8,97 Mio. € erhöht sich der Finanzbedarf damit um 3,061 Mio. € auf 12,459 Mio. €..

Das Raumprogramm wurde vorab mündlich mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Der Formelle Förderantrag wird zeitnah gestellt. Der dann zu erwartende Zuschuss beträgt max. 4,4 Mio. €.

7.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüber hinaus folgende weitere Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	7.389.000 €	50 Jahre	148.000 €
	Einrichtung	670.000 €	15 Jahre	45.000 €
Summe Abschreibung				193.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>8.059.000</u> 2	3,146 %	127.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				320.000 €
Energiekosten/Jahr				23.000 €
Reinigungskosten/Jahr				50.000 €
Wartungskosten Technik/Jahr				12.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				405.000 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2130-610 (Berufliche Schulen) ab dem Haushaltsjahr 2017.