



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 18.02.2015
Geschäftszeichen GM-em-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 24.03.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 102/15

Betreff: Neubau Hans-Lebrecht-Schule
(Schule für Kranke, Kinder- und Jugendpsychiatrie)
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 09.02.2015
2. Baubeschreibung vom 02.02.2015
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm, Maßstab 1:100, vom 02.02.2015 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau der Hans-Lebrecht-Schule bestehend aus:
 - 1.1 den Plänen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm vom 02.02.2015
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm vom 02.02.2015
 - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.02.2015 mit Gesamtauszahlungen für:

Hochbau	2.900.000 €
Mobiliar	80.000 €
<u>Gesamtinvestitionskosten</u>	<u>2.980.000 €</u>
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>136.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.116.000 €

wird - vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme -
genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber der im

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

Rahmen des Raumprogramms vorgestellten ursprünglichen Kostenannahme und bisher im Haushaltsplan 2015 veranschlagten Betrag von 2.120.000 € um 860.000€ auf 2.980.000 €. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen (136.000 €) ergeben sich damit Gesamtauszahlungen in Höhe von 3.116.000 €.

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Der Fortschreibung des Kostenrahmens bei Projekt-Nr. 7.21200001 (Neubau Hans-Lebrecht-Schule) um 860.000 € wird vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme zugestimmt. Die Verwaltung wird zur Finanzierung des Vorhabens im Rahmen des Baubeschlusses einen Vorschlag vorlegen.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 65.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2120-610 (Sonderschulen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21200001			
Einzahlungen* für Schule	1.100.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	2.980.000 €	Ordentlicher Aufwand	76.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	136.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	44.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	32.000 €
		Aufgabe bisheriger Standort	-43.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.016.000 €	Nettoressourcenbedarf	65.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	500.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2120-610 (Sonderschulen)	33.000 €
Verfügbar:	500.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	32.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.260.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.400.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	860.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Zuschuss des Regierungspräsidiums Tübingen für die Schule (vgl. Ziff. 7.4 der Sachdarstellung)

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- a) Gemeinderat am 27.06.2012, GD 193/12
- Zustimmung zum Raumprogramm und Auftrag zur Durchführung eines Gutachterverfahrens
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.02.2013, GD 054/13 - Bericht über das Gutachterverfahren für die Objektplanung Beauftragung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Raumprogramms und des Wettbewerbsergebnisses erfolgt seit Frühjahr 2013 die Vor- und Entwurfsplanung des Neubaus einer Schule für Kinder mit psychischer Erkrankung durch das Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner.

Der geplante L-förmige Baukörper schließt westlich an die Lebrecht-Villa an. Da das Gebäude in einen steilen Hang gebaut wird, tritt der Eingangsbereich an der Steinhövelstraße nur eingeschossig in Erscheinung. Die Ansicht von der Heidenheimer Straße ist 3-geschossig, die Traufhöhe bleibt jedoch niedriger als die des Gebäudebestandes, sodass die Wertigkeit der Lebrecht-Villa erhalten bleibt. Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzuges erreicht.

Weiterhin befindet sich auf Ebene 1 ein behindertengerecht ausgestattetes WC. Im Baufeld befinden sich derzeit noch Spielgeräte, die für den Neubau abgebrochen werden müssen. Deshalb ist es geplant, dies im bestehenden Garten mit neuen Spielflächen zu kompensieren.

Das vorliegende Entwurfskonzept gliedert sich wie folgt:

- Auf Ebene 0, dem Gartengeschoss, befindet sich der Zugang für die Schüler, die zu Fuß von der nebenliegenden Klinik kommen. Die Auskragung des Gebäudes bildet am Verbindungsweg von der Klinik zur Lebrechtvilla ein großzügiges Vordach das für den Wetterschutz des Eingangs und als Pausenaufenthalt dient. Neben 4 Klassenräumen befinden sich auf diesem Geschoss der Universalraum und der Lehrmittelraum. Die Technik- und Sanitärräume incl. behindertengerechtes WC werden in den Hang gebaut.
- Auf Ebene 1 befinden sich der Mehrzweckraum und 6 Klassenräume. Über den Flur ist von hier aus ein kleiner Hof, das "Freiluft-Klassenzimmer", erreichbar.
- Der Zugang von der Steinhövelstraße wird hauptsächlich von Lehrern und Besuchern genutzt werden, die hier auf Ebene 2 direkten Zugang zur Schulleitung haben. Außerdem sind auf diesem Geschoss noch 4 Klassenräume für Oberstufenschüler geplant.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	1.053 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	3965 m ³
Nettogrundfläche (NGF)	805 m ²
Nutzfläche (NF)	569 m ²
Verkehrs-/Funktionsfläche (VF/FF)	236 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 71% zu 29%.

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

4. **Energiestandard**

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" wird der Neubau im Passivhausstandard errichtet.

5. **PV-Anlage**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, 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. Nach Prüfung des Baukörpers und der benachbarten Gebäude und Grünflächen erwies sich allerdings bei diesem Neubau der Betrieb einer PV-Anlage als nicht wirtschaftlich.

6. **Zeitlicher Ablauf**

Baubeschluss:	Juni 2015
Voraussichtlicher Baubeginn:	Sommer 2015
Voraussichtliche Fertigstellung:	Winter 2016

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Mühlich, Fink und Partner und des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.02.2015 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 3.116.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.900.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>80.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.980.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>136.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.116.000 €

Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 2.120.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) im Raumprogrammabschluss (Gemeinderat 27.06.12, GD 193/12) erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme um 860.000 € auf 2.980.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen).

Dies hat folgende Ursachen:

- Leitungsverlegungen
im Zuge der Planung stellte sich heraus, dass unter dem geplanten Neubau Gas-, Wasser-, Strom- und Niederspannungsleitungen verlaufen, die verlegt werden müssen.
Mehrkosten: 80.000 €

 - Baugrund
Die Baugrunduntersuchung ergab, dass Hangwasser auf dem Grundstück ansteht. Dies verursacht Mehraufwendungen beim Verbau der Baugrube und bei der Abdichtung des Gebäudes. Außerdem wurde der Baugrund z.T. bis zu einer Tiefe von 1,80m aufgeschüttet. Das Gebäude muss dadurch entsprechend tief gegründet werden.
Mehrkosten: 90.000 €

 - Erhöhter Sicherheitsstandard
Um die Sicherheit der psychisch erkrankten Schüler zu gewährleisten, sind zusätzliche bauliche Maßnahmen notwendig, wie z.B. Sicherheitsverglasungen.
Mehrkosten: 170.000 €

 - Brandschutzanforderungen
Gemäß dem Brandschutzgutachten sind zum Treppenhaus sämtliche Türen selbstschließend und dicht auszuführen. Außerdem müssen zusätzliche Brandabschnitte baulich realisiert werden.
Mehrkosten: 50.000 €

 - Außenanlagen
Es wurde ein größerer Umgriff für die Außenanlagen notwendig, als zum Zeitpunkt des Wettbewerbs angedacht. Zudem ist das Abfangen des Hanges aufwendiger, als ursprünglich geplant.
Mehrkosten: 80.000 €

 - Planungskosten
Die Honorare wurden zur Kostenannahme 2011 auf Grundlage der damals gültigen HOAI 2009 ermittelt. Inzwischen ist die neue HOAI 2013 in Kraft getreten.
Mehrkosten: 230.000 €

 - Erhöhung des Baupreisindex
Die bisherige Kostenannahme wurde mit dem Index Aug. 2011 (103,1) errechnet
Die Kostenberechnung basiert auf dem Index Nov. 2014 (111,0).
Mehrbedarf: 160.000 €
-
- Gesamtsumme 860.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der Aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (1.053 m²) und dem Bruttorauminhalt (3965 m³):

Nach Bruttogrundfläche	2.830 €/m ²
Nach umbauten Raum	750 €/m ³ .

7.2. Risiken

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 2014 sind Steigungen bis zu 10% möglich.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau der Hans-Lebrecht-Schule bei Projekt-Nr. 7.21200001 Mittel in Höhe von 2.120.000 € zur Verfügung. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme (vgl. Ziffer 7.1) erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme um 860.000 € auf 2.980.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit Gesamtauszahlungen in Höhe von 3.116.000 €.

Somit ist eine Fortschreibung der Finanzplanung um 860.000 € zzgl 136.000 € für AEL notwendig. Die Verwaltung wird zur Finanzierung des Vorhabens im Rahmen des Baubeschlusses einen Deckungsvorschlag aus der bestehenden Finanzplanung vorlegen..

7.4. Zuschüsse

Das Raumprogramm wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Der formelle Förderantrag wurde bereits gestellt. Die schriftliche Zustimmung steht noch aus. Der zu erwartende Zuschuss beträgt ca. 1.100.000 €.

7.5. Kostenbeteiligung für auswärtige Schüler/-innen

Der Anteil der auswärtigen Schüler/-innen beläuft sich in der Hans-Lebrecht-Schule auf rd. 80%. Bereits in der Vergangenheit wurden daher mit den angrenzenden Gebietskörperschaften Verhandlungen zu einer Kostenbeteiligung aufgenommen. Zwei Landkreise haben signalisiert, sich an den laufenden Betriebskosten bzw. einmalig an den Investitionskosten zu beteiligen. Um eine abschließende Kostenregelung zu treffen wird die Stadt Ulm erneut mit allen 6 angrenzenden Gebietskörperschaften Kontakt aufnehmen.

7.6. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	1.936.000	50 Jahre	39.000
	Einrichtung	80.000	15 Jahre	5.000
Summe Abschreibung				44.000.
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>2.016.000</u> 2	3,146 %	32.000
Summe Kalkulatorische Kosten				76.000
Aufgabe bisheriger Standort	Miete/Heizung/Energie/Reinigung/Jahr			-43.000
Reinigungskosten/Jahr				18.000
Wartungskosten Technik/Jahr				5.000
Heizung/Energie				9.000
Summe Folgekosten/Jahr				65.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2120-610 (Sonderschulen) ab dem Haushaltsjahr 2017.