

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	24.02.2015		
Geschäftszeichen	GM-bon-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.03.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 099/15

Betreff: Erweiterung der Friedrich-List-Schule
- Baubeschluss-

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 06.02.2015
2. Baubeschreibung vom 06.02.2015
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule, bestehend aus:
 - 1.1 den Plänen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart vom 06.02.2015
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart vom 06.02.2015
 - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart und des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.02.2015 mit Gesamtauszahlungen für:

Hochbau	11.361.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.031.000 €
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>465.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	12.496.000 €

wird genehmigt.

Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich von bisher 428.000 € auf 465.000 € und werden im Nachtrag 2015, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats

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

aufgenommen. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich neue Gesamtauszahlungen von 12.496.000 € bei Projekt-Nr. 7.21300007.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 86.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 424.500 € 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: 2130-610 (Berufliche Schulen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300007			
Einzahlungen*	4.400.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	12.031.000 €	Ordentlicher Aufwand	297.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	465.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	193.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	127.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	8.096.000 €	Nettoressourcenbedarf	424.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf):	3.800.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 (Berufliche Schulen)	297.500 €
Verfügbar:	3.800.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	127.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	7.367.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	7.367.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Für die Erweiterung wurde ein Zuschussantrag beim Regierungspräsidiums Tübingen gestellt. Der zu erwartende Zuschuss beträgt (vgl. Ziffer 7.4 der Sachdarstellung) 4,4 Mio. €.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

2.1. Beschlüsse

- a) Gemeinderat am 27.06.2012, GD 194/12 (Niederschrift § 51)
Zustimmung zum Raumprogramm.
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013, GD 430/13.
Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Zustimmung zur Beauftragung des Architekturbüros Aldinger Architekten, Stuttgart.
- c) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.11.2014, GD 387/14.
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 11.11.2014 erfolgte die Ausführungsplanung und weitere Detaillierung der Maßnahme.

Die Baumaßnahme gliedert sich in drei Bauabschnitte:

- 1.) Der eingeschossige Zwischenbau quer zur Greifengasse (im beiliegenden Lageplan Bereich 5) wird abgerissen und durch einen dreigeschossigen Baukörper ersetzt.
- 2.) Der am Kornhausplatz angrenzende Gebäudeteil (Bereich 2) wird um ein Geschoss aufgestockt.
- 3.) Entlang der Greifengasse (Bereich 7) entsteht ein dreigeschossiger Neubau.

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

Gemäß Projektbeschluss wurden vorbereitende Maßnahmen bereits vorab veranlasst. Die archäologischen Grabungsarbeiten finden seit Mitte März 2015 statt und werden voraussichtlich bis Ende Juli 2015 abgeschlossen.

Zudem ist mit der EBU vereinbart, dass in diesem Zeitraum auch die Verlegung des Abwasserkanals vom Innenhof in die Greifengasse realisiert wird. Die Arbeiten hierfür erfolgen April und Mai 2015.

Der dreigeschossige Neubau (Bereich 7) in der Greifengasse schließt unmittelbar an das bestehende Gebäude (Bereich 1) entlang der Kornhausgasse an. Die im Untergeschoss von Bereich 1 installierte Trafostation der SWU wird aufgegeben und im Außenbereich von Bereich 1 und 7 entlang der Greifengasse neu aufgebaut. Die Kosten in einer Höhe von 80.000 € wurden von der SWU kalkuliert und sind in den Gesamtkosten des Projektes enthalten.

Im Erdgeschoss entlang der Greifengasse befinden sich 10 private Stellplätze, die durch das neue Schulgebäude überbaut werden. Die Neuordnung der bestehenden Stellplatzgrundstücke entlang der Greifengasse ist abgeschlossen. Die Zustimmungserklärungen der Eigentümer liegen vor.

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

Mit der Schulleitung wurde insbesondere der Bauablauf abgestimmt. Der laufende Schulbetrieb ist mit den notwendigen Veränderungen organisiert. Störungen durch die Bauarbeiten sind nicht immer auszuschließen, jedoch werden die einzelnen Arbeiten mit Rücksicht durchgeführt und finden in Absprache mit den Schulleitungen statt.

4. **Energiestandard**

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, entspricht die Gebäudehülle dem eines Passivhauses. Es werden dezentrale Lüftungsgeräte in den Klassenräumen und im Lehrerzimmer vorgesehen. Über diese Lüftungsgeräte kann auch die Luft erhitzt werden, so dass weitgehend auf eine statische Heizung verzichtet werden kann.

Die gesetzlichen Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes werden damit erfüllt.

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 / Einspeisevergütung) ist auf dem Dach ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich.

6. **Zeitlicher Ablauf**

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde Anfang Januar 2015 gestellt.

Unter Punkt 3 wurde beschrieben, dass die archäologischen Grabungen und die Verlegung des Abwasserkanals derzeit stattfinden.

Voraussichtlicher Baubeginn: Sommer 2015
Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2017.

Der Planungs- und Bauprozess steht im direkten Zusammenhang mit den Schul- und Ferienzeiten. Ein unterbrechungsfreier Übergang von der Planung in den Bauablauf wird mit dem Baubeschluss möglich.

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Aldinger und des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.02.2015 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 12.496.000 € an.

Die Gesamtkosten gliedern sich in:

Hochbau	11.361.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.031.000 €
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>465.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	12.496.000 €

Für die Ermittlung der Hochbau- und Mobiliarkosten wurde bereits eine Kostenberechnung mit Mengen- und Massenermittlung und ca. 80 % der ausgepreisten Leistungsverzeichnissen ausgearbeitet.

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 4.843 m² und Bruttorauminhalt 20.066 m³:

nach Bruttogeschossfläche	2.484 €/m ²
nach umbauten Raum	600 €/m ³ .

7.2. Risiken

Trotz ausgiebiger Planungen können sich die nachfolgenden Kostenrisiken noch ergeben:

- Im Falle von archäologisch wertvollen Befunden kann sich ein höherer Grabungsaufwand einstellen.
- Höhere Kosten beim Austausch des Bodenaushubs, da die Probebohrungen keinen endgültigen Aufschluss auf die Klassifizierung des Bodens geben.
- Eventuelle Kampfmittelbeseitigungen.
- Höhere Kosten durch zeitweiser Raumspernung/Ausquartierung von Raumnutzungen.
- Witterungseinflüsse und Winterbaumaßnahmen können die Bauzeit verlängern und zusätzliche Kosten verursachen.

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.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule bei Projekt-Nr. 7.21300007 Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 12,031 Mio. € zur Verfügung. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich von bisher 428.000 € auf 465.000 € und werden im Nachtrag 2015, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats aufgenommen. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich neue Gesamtauszahlungen von 12.496.000 € bei Projekt-Nr. 7.21300007.

7.4. Zuschüsse

Das Raumprogramm wurde vorab mündlich mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Der Formelle Förderantrag wurde gestellt, der Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor.

Laut E-Mail des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.03.2015 hat die Stadt Ulm damit die Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt, woraus sich gleichfalls ein Rechtsanspruch auf die Förderung ergibt. Zudem wurde in dieser E-Mail bestätigt, dass mit der Maßnahme förderunschädlich begonnen werden kann. Das RP weist aber explizit darauf hin, dass über die genaue Höhe und den Zeitpunkt der Bezuschussung keine Aussage getroffen werden könne.

Der zu erwartende Zuschuss beträgt 4,4 Mio. €. Dieser Betrag ist bereits in der Finanzplanung berücksichtigt. Soweit der tatsächliche Zuschuss geringer als dieser Betrag ausfällt, ist die Finanzierung des Fehlbetrags in der Finanzplanung federführend durch den Fachbereich BuS sicherzustellen.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüber hinaus folgende weitere Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2018 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten	7.426.000	50 Jahre	148.500
	Mobiliar	670.000	15 Jahre	45.000
Summe Abschreibung				193.500
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	<u>8.096.000</u> 2	3,146 %	127.000
Summe Kalkulatorische Kosten				320.500
Energiekosten/Jahr				35.000
Reinigungskosten/Jahr				57.000
Wartungskosten Technik/Jahr				12.000
Summe Folgekosten				424.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 2130-610 (Berufliche Schulen) ab dem Haushaltsjahr 2018.