



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	06.05.2015		
Geschäftszeichen	GM-jo-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.06.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.06.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 219/15

---

Betreff: Neubau Hans-Lebrecht-Schule  
(Schule für Kranke, Kinder- und Jugendpsychiatrie)  
- Baubeschluss -

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 28.04.2015
2. Baubeschreibung vom 28.04.2015
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm, Maßstab 1:100, vom 28.04.2015 werden im Sitzungssaal gezeigt.

### Antrag:

1. Die Ausführungsplanung 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 28.04.2015.
  - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm vom 28.04.2015
  - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.04.2015 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau	3.000.000 €
Mobiliar	80.000 €
Gesamtinvestitionskosten	3.080.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	136.000 €
<b>Gesamtauszahlungen</b>	<b>3.216.000 €</b>

wird genehmigt.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BS, C 3, OB, RPA, ZS/F

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber der im Rahmen des Projektbeschlusses (FaBA 24.03.15, GD 102/15) vorgestellten ursprüngl. Kostenberechnung vom 09.02.2015 um weitere 100.000 € auf nunmehr insgesamt 3.080.000 €. Gegenüber dem im Haushaltsplan 2015 veranschlagten Betrag von 2.120.000 €, also insgesamt 960.000 € mehr als zunächst vorgesehen. Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen (136.000 €) ergeben sich damit Gesamtauszahlungen in Höhe von 3.216.000 €.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Der Fortschreibung des Kostenrahmens bei Projekt-Nr. 7.21200001 (Neubau Hans-Lebrecht-Schule) um 960.000 € auf 3.080.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) wird zugestimmt. Zur Deckung werden folgende Vorhaben herangezogen:

– Projekt-Nr. 7.36500005	Kindergarten Ermingen (Erweiterung und Sanierung)	(300.000 €)
– Projekt-Nr. 7.42410006	Generalsanierung Kunstrasen SSV Stadionstraße	(560.000 €)
– Projekt-Nr. 7.21300005	Sanierung Schulzentrum Kuhberg	(100.000 €).
4. Aufgrund des in 2015 zu erwartenden Mittelabflusses beim Vorhaben Hans-Lebrecht-Schule, werden in 2015 überplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 240.000 € erwartet. Diese werden genehmigt. Die Deckung in 2015 erfolgt durch Wenigerausgaben bei Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Friedrich-List-Schule). Die hierfür benötigten Mittel müssen in 2016 durch das Projekt Hans-Lebrecht-Schule wieder ausgeglichen werden.
5. Kunst am Bau  
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 22.000 € zur Verfügung gestellt.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 66.000 € 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	
<b>PRC: 2120-610 (Sonderschulen)</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.21200001</b>			
Einzahlungen* für Schule	1.100.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	3.080.000 €	Ordentlicher Aufwand	78.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	136.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	46.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	31.000 €
		Aufgabe bish. Standort	-43.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.116.000 €	Nettoressourcenbedarf	66.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	740.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 2120-610 (Sonderschulen)</b>	35.000 €
Verfügbar:	500.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>240.000 €</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf in 2015 PRC			
PS-Projekt 7.21300007 bzw. Investitionsauftrag 7	240.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	31.000 €
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.360.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.400.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	960.000 €		
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 (Niederschrift § 50)  
Zustimmung zum Raumprogramm und Auftrag zur Durchführung eines Gutachterverfahrens.
- b) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.02.2013 ,  
GD 054/13 (Niederschrift § 58)  
Bericht über das Gutachterverfahren für die Objektplanung,  
Beauftragung des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Ulm.
- c) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 24.03.2015,  
GD 102/15, (Niederschrift § 78)  
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

## 2.2. Anträge

Un erledigte Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

## 3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Auf Basis der Entwurfsplanung des Neubaus einer Schule für Kinder mit psychischer Erkrankung erfolgt seit Februar 2015 die Ausführungsplanung durch das Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner.

Die Planung des Gebäudes geht auf die besonderen Belange der hier zu unterrichtenden Schüler ein:

Eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzuges und schwellenlose Eingangssituationen erreicht.

Auf Ebene 1 befindet sich ein behindertengerecht ausgestattetes WC.

Markierungen an Treppen und Stufen dienen Sehbehinderten als Orientierungshilfe.

Das Beschilderungskonzept der Räume ist ebenfalls auf die Erfordernisse von Sehbehinderten abgestimmt.

Das Sicherheitskonzept der Schule beinhaltet u.a. die ausschließliche Verwendung von Sicherheitsgläsern und ein raumhohes Treppengeländer.

Durch den Einsatz von Freilauffürschliessern können sämtliche Zimmertüren offen stehen.

Dies unterstützt das pädagogische Konzept und bietet im Brandfall die geforderte Sicherheit.

Durch die Verwendung von "warmen" Farben und natürlichen Materialien wird eine die Aufenthaltsqualität fördernde Umgebung geschaffen.

Das Gebäude erhält eine verputzte, hochwärmedämmte Fassade. Sämtliche Flachdächer werden extensiv begrünt, da sie, bedingt durch die Hangsituation; jederzeit eingesehen werden können.

Im Baufeld befinden sich derzeit noch Spielgeräte, die für den Neubau rückgebaut werden müssen. Im bestehenden Garten sind deswegen neue Spielflächen eingeplant.

Gebäudedaten des Entwurfs:

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

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.

Das Gebäude erhält ein mineralisches, 26 cm starkes Wärmedämmverbundsystem, hochwärmegeämmte Fenster und eine dezentrale Lüftungsanlage.

#### 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. Die Verschattung von größeren Teilen der Dachfläche des Neubaus durch Nachbargebäude und hohen Baumbestand, sowie zu berücksichtigende Dachaufbauten ergeben eine nutzbare Dachfläche, die für einen wirtschaftlichen Einsatz von Photovoltaik-Elementen zu klein ist.

#### 6. **Zeitlicher Ablauf**

Voraussichtlicher Baubeginn: August 2015  
Voraussichtliche Fertigstellung: November 2016

#### 7. **Kosten und Finanzierung**

##### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung der Architekten Mühlich, Fink und Partner und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.04.2015 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 3.216.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	3.000.000 €	(Kostenart 78710010)
Mobiliar	80.000 €	(Kostenart 78310010)
Gesamtinvestitionskosten	3.080.000 €	
Aktivierte Eigenleistungen	136.000 €	
Gesamtauszahlungen	3.216.000 €	

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (1.053 m<sup>2</sup>) und dem Bruttorauminhalt (3965 m<sup>3</sup>):

Nach Bruttogrundfläche	2.925 €/m <sup>2</sup>
Nach umbauten Raum	777 €/m <sup>3</sup>

Gegenüber der bisherigen Kostenberechnung von 2.980.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) im Projektbeschluss (Fachbereichsausschuss 24.03.2015, GD102/15) erhöhen sich die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme um 100.000 € auf 3.080.000€ (ohne aktivierte Eigenleistungen).

Dies hat folgende Ursachen:

### 1. Leitungsverlegung

Die sich im Baugelände befindliche Gasleitung sollte ursprünglich innerhalb des Geländes umverlegt werden. Laut Netzbetreiber SWU ist es jedoch erforderlich die Gasleitung in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Mehrkosten: 20.000 €

### 2. Verbauarbeiten

Im Zuge der Ausführungsplanung der Baugrubensicherung (Berliner Verbau mit Rückverankerung) stellte sich heraus, dass die Arbeiten umfangreicher sind als bisher absehbar war. Weiterhin müssen, um die Erdbohrarbeiten im steilen Hanggelände ausführen zu können, provisorische Arbeitsrampen und Plattformen hergestellt und rückgebaut werden.

Mehrkosten: 80.000 €

Summe Mehrkosten

100.000 €

### 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 2013 sind Steigungen bis zu 10% möglich.

### 7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau bei Projekt-Nr. 7.2120000 Mittel in Höhe von 2.120.000 € zur Verfügung. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 960.000 € werden wie folgt finanziert:

- Projekt Nr. 7.36500005	Kindergarten Ermingen	-300.000 €
- Projekt Nr. 7.42410006	Kunstrasen Stadionstr.	-560.000 €
- Projekt Nr. 7.21300005	Sanierung Schulzentrum Kuhberg	<u>-100.000 €</u> -960.000 €.

Die Vorhaben Kindergarten Ermingen und Kunstrasen Stadionstraße müssen daraus, in Abhängigkeit der Zustimmung des Gemeinderats und der zur Verfügung gestellten Mittel ab 2016 im Haushaltsplan bzw. der mittelfristigen Finanzplanung erneut veranschlagt werden. Beim Vorhaben Sanierung Schulzentrum Kuhberg kann ein günstiges Submissionsergebnis für die Mietslösung der Containeranlage (FaBA 21.04.15, GD 172/15) herangezogen werden.

### 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 €. Mit E-Mail vom 10. April 2015 hat das Regierungspräsidium Tübingen (RP) gegenüber der Stadt Ulm bestätigt, dass für das Vorhaben ein vom Kultusministerium genehmigtes Raumprogramm vorliegt und auf dieser Grundlage ein zuschussreifer Antrag mit

Rechtsanspruch auf Förderung gestellt wurde. Mit der Maßnahme kann daher zuschussunschädlich begonnen werden. Über den genauen Zeitpunkt und die Höhe der Förderung kann vom RP Tübingen derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

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 hat die Stadt Ulm im März 2015 erneut mit den angrenzenden Gebietskörperschaften Kontakt aufgenommen. Es liegen noch nicht alle Rückmeldungen vor. Gegebenenfalls wird die Verwaltung in der Sitzung noch ergänzende Ausführungen machen.

7.6. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	2.036.000	50 Jahre	41.000
	Einrichtung	80.000	15 Jahre	5.000
Summe Abschreibung				46.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>2.116.000</u> 2	2,920 %	31.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>77.000</b>
<b>Aufgabe bisheriger Standort</b>		Miete/Heizung/Energie/Reinigung/Jahr		<b>-43.000</b>
<b>Reinigungskosten/Jahr</b>				<b>18.000</b>
<b>Wartungskosten Technik/Jahr</b>				<b>5.000</b>
<b>Heizung/Energie</b>				<b>9.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>66.000</b>

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

7.7. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 22.000 € zur Verfügung gestellt.