



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.06.2017		
Geschäftszeichen	GM-bon-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 257/17

Betreff: Erweiterung der Friedrich-List-Schule
- Erste Fortschreibung der Baukosten

Anlagen: -

Antrag:

1. Die Erste Fortschreibung der Baukosten für die Erweiterung der Friedrich-List-Schule, mit Mehrkosten von 300.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten von 12.913.000 € (einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen) werden genehmigt:

Hochbau	11.661.000 €
<u>Mobiliarkosten</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	12.331.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>582.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.913.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 12.331.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.2015, GD 099/15 genannten Ausgaben von 12.031.000 € um zusätzlich 300.000 € auf 12.331.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 12.913.000 € an.

2. Im Haushalt 2017 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 12.613.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

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

3. Der weitere Mittelbedarf von 300.000 € wird bei Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Friedrich-List-Schule) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt:

- im Nachtragshaushalt 2017: + 200.000 €

- im Finanzhaushalt 2018: + 100.000 €

Eine zusätzliche, außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 403.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja
nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2130-610 (Berufliche Schulen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300007			
Einzahlungen*	4.400.000 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	12.331.000 €	Ordentlicher Aufwand	306.000 €
Aktivierte Eigenleistung	582.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	202.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	97.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	8.513.000 €	Nettoressourcenbedarf/Jahr	403.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf): inkl. HH-Reste Vj.	4.463.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2130-610 (Berufliche Schulen)	306.000 €
Verfügbar:	4.263.000 €		
Mehrbedarf	200.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	97.000 €
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	100.000 € 0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	100.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Lt. Auskunft des RP-Tübingen ist aufgrund der Kostenfortschreibung kein höherer Zuschuss als bisher zu erwarten, da die Zuschüsse an die Flächen (und nicht die Baukosten) gekoppelt sind. (Telefonat der Abteilung BS mit dem RP-Tübingen am 14.06.2017).

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- 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 (Niederschrift § 394) Bericht über das VOF-Verfahren für die Objektplanung und Auftrag für die Weiterplanung
- c) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.11.2014, GD 387/14 (Niederschrift § 320) Projektbeschluss und Auftrag zu weiteren Planung
- d) Gemeinderat am 25.03.2015, GD 099/15 (Niederschrift § 23) Zustimmung zum Baubeschluss

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Projektstatusbericht

Die Erweiterung der Friedrich-List-Schule, kaufm. Schule soll bis Ende September 2017 dem Nutzer übergeben werden. Das Projekt befindet sich am Ende der Ausbauphase.

Der Baubeschluss vom 25.03.2015 kann vollumfänglich umgesetzt werden.

4. Erläuterungen zur Kostenmehrung

- 4.1. Die vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die Erkenntnisse aus den bisher geleisteten Bauausführungen und deren Abrechnung.

Die Mehrkosten haben demnach folgende Ursachen:

Im Zuge der Erdarbeiten wurde deutlich, dass der Aushub auf Grund seines hohen Anteils an Bauschutt nicht wiederverwendet werden kann. Vor Beginn der Planung wurde der Boden untersucht, eine Nachprüfung ergab jedoch bisher unbekanntes Erkenntnisse und in der Folge musste der Aushub deponiert werden. Der Untergrund wurde mit zusätzlichem Material aufgefüllt.

50.000 €

Beim Abbruch des Gebäudes 5 und des Daches sowie der Fenster von Bauteil 2 wurden belastete Baumaterialien entdeckt, die in der vorliegenden Schadstoffuntersuchung zur Planung bisher nicht beschrieben wurden. Zusätzliche Überprüfungen während der Bauzeit führten zu dem Ergebnis, dass die belasteten Materialien aufwendig zu trennen sind und in die gesetzlich vorgeschriebene Entsorgung überführt werden müssen.

50.000 €

Bei der Aufstockung von Bauteil 2 kam es nach dem Abbruch des Daches zu einem Ausführungsproblem bei der Herstellung der Notabdichtung. Die Aufklärung des Falles und die erforderliche Neuverlegung der Notabdichtung führte zu einem Bauverzug mit zusätzlichen Aufwendungen für Provisorien an der Heizung und den Elektroanlagen des Gebäudes 2. Es war ebenso nicht mehr möglich die neue Gebäudehülle winterfest herzustellen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen für den offenen Baukörper mussten angewendet werden. Der Schadensersatz der zusätzlichen Baukosten wurde bereits von den Verursachern gefordert, jedoch ist das Ergebnis noch offen.

40.000 €

Die ursprüngliche Planung sah vor, die bestehende Südfassade von Bauteil 2 nicht zu sanieren. Beim Abbruch des Daches wurde erkennbar, dass die bestehenden Fassadenelemente für die Aufstockung des neuen Geschosses nicht mehr geeignet sind. Die bestehende Südfassade musste daraufhin vollständig entfernt und neu aufgebaut werden.

100.000 €

Die Verknüpfung der neuen Gebäude (Bauteil 5 und 7) mit den angrenzenden Gebäuden Bauteil 0 (Schule), Bauteil 1 (naturwissenschaftliches Museum) und Bauteil 3 (Schule) konnte konstruktiv nur aufwendig gelöst werden. Während der Bauarbeiten an diesen Gebäuden ergaben sich neue baukonstruktive Erkenntnisse, im Besonderen im Bereich der Fassade, der Geschossdecken und der Dachaufbauten. Die Anpassungen und notwendigen zusätzlichen Veränderungen am Altbestand waren bautechnisch erheblich aufwendiger als geplant.

170.000 €

Die Baustelle befindet sich innerhalb der sehr engen vorhandenen städtischen Bebauung zwischen Rosengasse, Greifengasse, Kornhausgasse und dem Kornhausplatz. Die Verteilung der erforderlichen Flächen für die Baustelleneinrichtung, der Transportwege und Lagerflächen konnte nur durch eine breite Nutzung des öffentlichen Raumes erreicht werden. Die Kosten für die Anmietung dieser Sondernutzungsflächen waren dadurch höher als geplant. Auf Grund der beengten Situation und nicht ausreichenden Lagerfläche innerhalb der Baustelleneinrichtung wurden zudem zusätzliche Baustellenreinigungen und Entsorgungen der Restmaterialien notwendig.

70.000 €

Für die Baumaßnahme hat die EBU und SWU in Zusammenarbeit mit der Abteilung VGV die notwendigen Vorbereitungen der Infrastruktur in der Greifengasse hergestellt. Die aufwendigen Arbeiten an den Versorgungsleitungen und der Verkehrsoberfläche führten zu Mehraufwendungen, die dem Projekt verrechnet wurden.

15.000 €

Seit dem Baubeginn im Sommer 2015 führten die oben aufgeführten Veränderungen im Bauablauf zu einem zusätzlichen finanziellen Bedarf von 495.000 €. Auf Grund der Ausschreibungsergebnisse lagen die Kostenprognosen dennoch über einen langen Projektzeitraum innerhalb des Budgets. In den letzten Monaten der Projektbearbeitung zeichnete sich ab, dass rund 195.000 € der zusätzlichen Kosten innerhalb des Projekt gedeckt werden können.

Gesamtmehrbedarf

300.000 €

4.2. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:

Die Verwaltung hat während der Ausführung des Vorhabens stetig überprüft, inwieweit sich die Mehrkosten reduzieren lassen. Aufgrund der Vorgaben des Raumprogramms, der energetischen Standards der Stadt Ulm und zur Herstellung waren keine weiteren Kostenreduzierungen möglich.

Die Finanzierung der benötigten Summe in Höhe von 300.000 € kann daher nicht innerhalb des Projekts gedeckt werden, vgl. im übrigen Ziff. 5.2 der Sachdarstellung.

4.3. Risiken

Defizite und Störungen in der Objektbetreuung führten dazu, dass die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung - Bauüberwachung) beim Architekten gekündigt und anderweitig vergeben werden musste. Das Architekturbüro besteht auf Honorierung des entgangenen Gewinns. Die Vergütung der Forderung wird von der Stadt Ulm abgelehnt, eine Einigung mit dem Architekturbüro wurde bisher nicht erreicht.

Abweichend von der geplanten und beauftragten Leistung hat der Auftragnehmer der Trockenbauarbeiten für den Boden eine Systemänderung eingebaut und damit ein nachteiliges Schwingungsverhalten im Fußbodenaufbau erzeugt. Diese Eigenschaft wird zur Zeit durch einen Sachverständigen untersucht. Es soll festgestellt werden, ob der Fußboden den geforderten Eigenschaften entspricht oder ob ein Bauschaden vorliegt. Sollte im Ergebnis ein Bauschaden festgestellt werden, ist das Weitere mit der ausführenden Firma zu klären. Eine zeit- und kostenintensive Auseinandersetzung ist denkbar.

Bei dem Aufbau der Trafostation wurde im April 2017 im Erdreich an der Ecke Kornhausgasse zur Greifengasse ein unbekannter Gewölbekeller entdeckt. Aktuell wird geklärt ob das Landesdenkmalamt eingeschaltet werden muss und ob Kosten für die weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten der oben genannten Risiken können noch nicht berechnet werden und liegen in einem geschätzten Bereich von 50.000 € bis 230.000 €.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entsteht folgende neue Gesamtsumme in Höhe von 12.796.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	11.661.000 €
<u>Mobiliarkosten</u>	<u>670.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	12.331.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>582.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	12.913.000 €

5.2. Finanzierung

Für das Vorhaben stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.21300007 Mittel in Höhe von 12.613.000 € (inkl. Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung.

Durch die unter Ziff. 4.1 genannten Mehrkosten von 300.000 € entsteht ein zusätzlicher, im Haushalt nicht enthaltener Finanzierungsbedarf.

Der weitere Mittelbedarf von 300.000 € wird bei Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Friedrich-List-Schule) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt:

- im Nachtragshaushalt 2017:	+ 200.000 €
- im Finanzhaushalt 2018:	+ 100.000 €

Eine zusätzliche, außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.

Die Mehrkosten in Höhe von 300.000 € sind in der aktuellen Fassung der Investitionsstrategie 2017-2026 noch nicht enthalten und müssen daher zusätzlich finanziert werden.

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten	7.843.000	50 Jahre	157.000
	Mobilarkosten	670.000	15 Jahre	45.000
Summe Abschreibung				202.000
Durchschnittl. Verzinsung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	<u>8.513.000</u> 2	2,275 %	97.000
Summe Kalkulatorische. Kosten				299.000
Energiekosten/Jahr				35.000
Reinigungskosten/Jahr				57.000
Wartungskosten Technik/Jahr				12.000
Summe Folgekosten/Jahr				403.000

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