

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	28.08.2019		
Geschäftszeichen	GM-cm-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 332/19

Betreff: Schulzentrum Ulm-Kuhberg
Erweiterung der Anna-Essinger-Schulen (Realschule und Gymnasium)
-Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen: Kostenberechnung vom 16.07.2019 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 16.07.2019 (Anlage 2)
Lageplan und Entwurfspläne vom 16.07.2019 (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Erweiterungsbau der Anna-Essinger- Schulen, bestehend aus

1.1 der Kostenberechnung von Michel + Wolf Architekten, Stuttgart und dem Zentralen Gebäudemanagement vom 16.07.2019,

Hochbau	12.540.000 €
Mobiliar	360.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	12.900.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	562.000 €
Gesamtinvestitionskosten	13.462.000 €

1.2 der Baubeschreibung vom 16.07.2019,

1.3 den Bauzeichnungen von Michel + Wolf Architekten, Stuttgart

zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BS, C 3, RPA, ZSD/F, ZSD/P

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Gegenüber dem Raumprogrammabschluss des Ulmer Gemeinderats vom 23.03.2016, GD 024/ 16 mit angenommenen Baukosten von 9.725.000€ (ohne Aktivierte Eigenleistungen) ergeben sich durch den Projektabschluss Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 12.900.000€ (ohne Aktivierte Eigenleistungen), d.h. 3.175.000€ mehr als ursprünglich angenommen.

2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) zu beauftragen.
3. Die Verwaltung vorab mit vorbereitenden Maßnahmen zur Einhaltung des geplanten Baubeginns - Baumfällarbeiten im Baufeld - zu beauftragen. Diese Maßnahmen sollen ab Ende 2019 durchgeführt werden.
4. Im Haushalt 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung und auf der Basis des Entwurfs 2020 stehen für die Erweiterung der Anna-Essinger-Schulen (Realschule und Gymnasium) Mittel in Höhe von 12.900.00 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsberatungen für 2020.
5. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 83.000 € zur Verfügung gestellt.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 593.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick, Ralf

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 211006-610 (Gymnasien) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100614			
Einzahlungen	* €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	12.900.000 €	Ordentlicher Aufwand	478.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	562.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	352.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	115.000 €
		Abzügl. Energet. Ertüchtigung	- €
Saldo aus Investitionstätigkeit	13.462.000 €	Nettoressourcenbedarf	593.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211006-610 (Gymnasien)	478.000 €
Verfügbar:	1.000.000 €		
Ggf. Minderbedarf in 2019	- €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	115.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7		(Kalk. Verzinsung)	
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	11.800.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. Übertrag	11.800.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	- €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* vgl. Ziffer 7.4 der Sachdarstellung (Zuschüsse). Die erforderlichen Angaben werden zum Baubeschluss nachgereicht.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1 Beschlusslage

in der Sitzung am 23.03.2016 (GD 024/16), Niederschrift § 28, hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zugestimmt und das GM mit der Durchführung eines VOF-Verfahrens mit der Planung beauftragt.

in o.g. Sitzung wurde gemäß Tischvorlage (GD 148/16) zudem beschlossen, dass zusätzlich zum genannten Raumprogramm ein angemessener Betrag für eine bewegungsfreundliche Außengestaltung der Flächen zur Verfügung gestellt wird.

in der Sitzung am 23.10.2018 (GD 357/19), Niederschrift § 339, hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt das Ergebnis des Vergabeverfahrens nach VgV mit integriertem Planungswettbewerb zur Kenntnis genommen und die Verwaltung dazu ermächtigt, das Architekturbüro Michel + Wolf Architekten, Stuttgart, stufenweise mit den Planungsleistungen nach §33 HOAI zu beauftragen.

2.2 Anträge

Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Grundlage des Raumprogramms und des Wettbewerbsergebnisses erfolgte nach dem Beschluss zur Planung ab November 2018 bis Februar 2019 die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung und von März bis Juli 2019 die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung.

3.1 Städtebau

Der Erweiterungsbau der Anna-Essinger-Schulen fügt sich als punktförmiger Baukörper in die vorhandene Situation ein und nimmt dadurch Bezug zur städtebaulichen Struktur. Die bestehenden und die neu anzulegenden Sport- und Freiflächen werden durch den Erweiterungsbau neu geordnet und gewichtet. Die bislang nebeneinander liegenden Freiflächen werden um den Neubau organisiert.

3.2 Erschließung

Der vorhandene Höhenunterschied wird durch den Erweiterungsbau vermittelt. Es entstehen zwei gleichwertige Zugangssituationen bzw. Foyers auf den jeweiligen Geländeniveaus. Die vertikale Erschließung erfolgt intern über eine zentrale Treppenanlage am Innenhof. Ein Aufzug ermöglicht die barrierefreie Erreichbarkeit aller Ebenen.

3.3 Innere Organisation

Alle Funktionen sind um den Innenhof organisiert, welcher sich über die drei Geschosse des Erweiterungsbaus ausdehnt und die Flurzonen mit Lernbereichen gut belichtet. Im Erdgeschoß ist der Musikbereich gelegen. Die Klassen und Gruppenräume sind in den oberen Geschossen. Räume der Infrastruktur wie Elternsprech- oder Lehrerzimmer befinden sich in räumlicher Nähe zu den Zugängen und zum Bestand.

3.4 Konstruktion

Der Neubau ist der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen, die geplante Stahlbetonkonstruktion erfüllt entsprechende Anforderungen. Außen- und Teile der Innenwände sind tragend in Sichtbeton ausgebildet. Die Bodenplatte ist flächig, auch die Deckenplatten sind als Flachdecken ausgebildet.

3.5 Fassade

Für den Erweiterungsbau ist eine robuste wartungsarme Fassade aus Betonfertigteilen vorgesehen. In den Fensterbereichen wird der Beton durch umfassende Metallfaschen 'möbliert'. Fensterbänder, Faschen und Sonnenschutz werden zu einer Einheit hinsichtlich Material und Farbe - rhythmisiert durch die integrierten Lüftungsgeräte. So entsteht insgesamt eine eigenständige und identitätsstiftende Fassade und Außenwirkung.

Die Gebäudekenndaten nach DIN 277:

Bruttogrundfläche (BGF)	3.589 m ²
Nettoraumflächen (NRF) = (NUF+VF+TF)	3.041 m ³
Nutzungsfläche (NUF)	1.963 m ²
Verkehrsfläche (VF)	907 m ²
Technikfläche (TF)	171 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	14.136 m ³

4. Energiestandard

Die Anforderungen des vom Gemeinderat beschlossenen Energiestandards werden von der vorliegenden Planung weitestgehend erfüllt. Die vollständige Erfüllung des Passivhausprojektierungspaketes ist planerisch nachgewiesen. So wäre u.a. pro Raum ein zusätzlicher Lüfter notwendig, um den Passivhausstandard zu erreichen. Dies würde die Investitionskosten um mehr als 231.000€ erhöhen, die Annuität für den Unterhalt um ca. 10.000€ p.a. Die zu erwartende Energieeinsparung ist im Vergleich zum notwendigen Aufwand als unwirtschaftlich anzusehen, es wäre auch keine Verbesserung im Sinne der Nachhaltigkeit. Durch die vorliegende Planung werden gesetzliche und baurechtliche Anforderungen und Standards nach EnEV und EEG weit übertroffen.

5. PV-Anlage

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Erweiterung ist vorgesehen und technisch umsetzbar. Sie wird entweder extern oder aus einer anderen Kostenstelle finanziert und ist nicht Gegenstand des Beschlusses.

6. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss	Frühjahr	2020
Voraussichtlicher Baubeginn	Sommer	2020
Voraussichtliche Fertigstellung	Frühjahr	2022

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2020 beginnen zu können, müssen notwendige Baumfällarbeiten im Baufeld als vorbereitende Maßnahmen ab Ende 2019 durchgeführt werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten

Diese gliedern sich in:

Hochbau	12.540.000 €
Mobiliar	360.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	12.900.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>562.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	13.462.000 €

Gegenüber den im Raumprogrammabschluss dargestellten Kosten in Höhe von 9.725.000€ beträgt die Kostendifferenz 3.175.000€.

Mit folgenden Punkten wird diese Entwicklung begründet:

- die im Wettbewerb ausgewählte Lösung lässt prinzipiell überdurchschnittliche Werte bei den Baukosten erwarten. Form und Position des Baukörpers mit interner Organisation wie auch die Konzeption der Freianlagen begründen dies. Beim Vergleich der Arbeiten in der Jursitzung wurde dies kommuniziert und vom Preisgericht einstimmig akzeptiert. In einer ersten Kostengrobschätzung zum Preisgericht 2018 liegt der ausgewählte Entwurf 29% über der ursprünglichen Kostenannahme. Für Bauwerk und Außenanlagen ergeben sich ca. 2.000.000€ mehr. Entsprechend erhöhen sich die Erschließungs- und Nebenkosten um ca. 1.000.000€.

- der Ausstattungsstandard wurde gemäß Anforderungen der Bedarfsträger angehoben. Insbesondere im Hinblick auf den DigitalPakt soll ein entsprechender Standard und die Grundlage für zukünftige Entwicklungen geschaffen werden. Die angenommene Grundausrüstung mit einfacher Möblierung wird mit deutlich höherwertiger Technik ergänzt, hieraus entsteht ein Zuwachs von 60% bei der Ausstattung (135.000€ mehr).

In den bisherigen Planungsphasen wurden die gewählten Konstruktionen, Materialien und Standards wiederholt hinsichtlich Einsparpotentials untersucht. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Weitergehende Kostenreduzierungen sind in diesem Planungsstadium nicht sinnvoll, da sie die Gebäudequalität und Standards hinsichtlich Ausstattung und Technik spürbar herabsetzen.

Eine mögliche Reduzierung ist die Beschränkung auf eine notwendige Überdachung der erdgeschossigen Verbindung zum Bestand. Die geplante Brücke im Obergeschoss könnte entfallen, ergibt 200.000€ Einsparung nach Kostenberechnung.

7.2 Risiken

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise - im Baupreisindex notiert - kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex. Dieser Index des Statistischen Landesamtes ist in der Anlage 1 genannt (2. Quartal 2019). Derzeit beträgt die jährliche Baupreissteigerung ca. 5%. Zudem kann die allgemein hohe Auslastung der Betriebe zu entsprechend hohen Angebotspreisen bei der Ausschreibung führen.

7.3 Finanzierung

Im Haushalt 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung und auf der Basis des Entwurfs 2020 stehen für die Erweiterung der Anna-Essinger-Schulen (Realschule und Gymnasium) Mittel in Höhe von 12.900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2020.

7.4 Zuschüsse

Das der Entwurfsplanung zugrundeliegende Raumprogramm wurde vom Regierungspräsidium Tübingen bereits im Mai 2015 festgestellt und genehmigt. Auf dieser Grundlage kann mit dem Bau förderunschädlich begonnen werden. Mit den im Entwurf erarbeiteten Unterlagen wird beim RP Tübingen nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchBau) ein Förderantrag gestellt. Die Zuschusshöhe wird vom RP auf Basis der vorliegenden Planung ermittelt und wird für den Baubeschluss nachgereicht.

Weiterhin ist beabsichtigt, im Rahmen des DigitalPakts Zuschüsse für die IT-Infrastruktur abzurufen. Da die entsprechende Verwaltungsvorschrift zwischen Land und Kommune jedoch noch nicht vorliegt, kann derzeit (noch) keine Aussage zu den Förderbeträgen und den finanziellen Konditionen getroffen werden.

7.5 Folgekosten

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	13.102.000	40 Jahre	328.000
	Mobiliar	360.000	15 Jahre	24.000
Summe Abschreibung				352.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>13.462.000</u> 2	1,711 %	115.000
Summe Kalkulatorische Kosten				467.000
Energiekosten/Jahr				31.000

Reinigungskosten/Jahr	58.000
Personalkosten Hausmeister/Jahr	16.000
Wartungskosten Technik/Jahr	21.000
Summe Folgekosten	593.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211006-610 (Gymnasien) ab dem Haushaltsjahr 2022.

7.6 Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 83.000 € zur Verfügung gestellt (1% der Bauwerkskosten, KG 300 + 400 des Vorhabens).