



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.06.2020		
Geschäftszeichen	GM-em-nh		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 206/20

Betreff: Interimsunterbringung der Friedrich-List-Schule -
Energetische Sanierung Pionierkaserne, Ertüchtigung der technischen und sicherheitsrelevanten Anlagen (Erster Bauabschnitt),
Eндаusbau für die Unterbringung der städtischen Verwaltung (Zweiter Bauabschnitt)
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung,
(u.a. Antrag der CDU/UfA-Fraktion Ulm vom 26.05.2020, Nr. 99/20) -

Anlagen: Kostenberechnung vom 04.06.2020 (Anlage 1)
Antrag der CDU/UfA-Fraktion Ulm vom 26.05.2020, Nr. 99/20 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des zentralen Gebäudemanagements
Maßstab 1:100 vom 04.06.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für die Sanierung der Pionierkaserne, bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagement vom 04.06.2020

Hochbau 1. BA	6.450.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>50.000 €</u>
Hochbau 2. BA	2.400.000 €
<u>Ausstattung Mobiliar</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	9.000.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>513.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	9.513.000 €

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 9.000.000 € an. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen Gesamtinvestitionskosten von 9.513.000 € an.

- 1.2. den Lageplan/Plänen des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.06.2020.
- 1.3. den Plänen im Maßstab 1:100 des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.06.2020 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Pionierkaserne bei Projekt Nr. 7.11240003 (Pionierkaserne) keine Mittel zur Verfügung. Die Maßnahme ist jedoch in der Investitionsstrategie, IVS, Stand 27.05.2020 Lfd. Nr. 70/71 enthalten.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 9.000.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel wird die Verwaltung rechtzeitig zu den Haushaltsplanberatungen einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4. Für vorbereitende Arbeiten entsteht in 2020 ein außerplanmäßiger/zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 300.000 €. Diese Auszahlungen werden genehmigt. Deckung: Projekt-Nr. 7.21300009 Sanierung Friedrich-List-Schule (Hauptgebäude) als Zwischenfinanzierung. Die Mittel in Höhe von 300.000€ müssen bei dieser Maßnahme für die Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.
5. Den Antrag der CDU/UfA-Fraktion vom 26.05.2020 Nr. 99/20 für erledigt zu erklären.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 350.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (laufend)	
PRC: 1124-711 (Gebäude)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.11240003			
(Pionierkaserne)			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	9.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	254.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	513.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	244.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	114.000 €
		Abzgl. Einsparungen energet. Ertücht.	-18.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	9.513.000 €	Nettoressourcenbedarf	350.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2021 bzw. 2025ff	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1124-711 (Gebäude)	236.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	- €		
Ggf. Mehrbedarf	300.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.21300009 San. Friedrich-List-Schule als Zwischenfinanzierung	300.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	114.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	8.700.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	- €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus*	8.700.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Vgl. Fortschreibung der IVS, Stand 27.05.2020, Nr. 70/71.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Es liegen keine Beschlüsse vor.

2.2. Anträge

Antrag der CDU/UfA-Fraktion Ulm vom 26.05.2020, Nr. 99/20. Auf die nachfolgenden Erläuterungen der GD wird verwiesen.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Die Pionierkaserne (Reduit der Unteren Donaubastion) wurde von 1845 -1855 als Teil der Ulmer Bundesfestung erbaut. 1953 wurde das im 2. Weltkrieg ausgebrannte oberste Geschoss über die gesamte Fläche ersetzt. Die neue Ebene diente ursprünglich der Unterbringung der Robert-Bosch-Schule, später der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule.

Das ehemalige Festungsgebäude beherbergt heute über 1,5 Stockwerke das Stadtarchiv (Nutzfläche ca. 1.800 m²), die Kreismedienstelle (Erdgeschoss, Nordflügel, Nutzfläche ca. 540 m²), die Bibliothek des Museums (Erdgeschoss Südflügel), die Druckwerkstatt Ulm (Verein zur Pflege historischer Druckverfahren e.V.), sowie im 1. Obergeschoss die Lagerräume des HfG-Archivs, die demnächst in das neue Kunstdepot umgesiedelt werden. (Nutzfläche ca. 600 m²)

Im obersten 3. Stockwerk befinden sich Klassenräume, die in ihrer Struktur und Größe dem Ursprungszustand entsprechen und als solche in den vergangenen Jahren als Interims-Unterbringung für die beruflichen Schulen während der Sanierung dienten. In den letzten Jahren wurden zu diesem Zweck diverse Brandschutz und Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. der Austausch der Überkopfverglasung in den Fluren. Die Bausubstanz insbesondere der Fassaden, aber auch der restlichen technischen Ausstattung (einschließlich des Fehlens eines Aufzugs) ist ohne Sanierungsmaßnahmen für eine Weiternutzung für schulische Zwecke nur noch sehr bedingt geeignet. Die bauliche Struktur des obersten Geschosses unterliegt, wie der Rest des Gebäudes, den Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD).

Die Maßnahme untergliedert sich in 2 Bauabschnitte:

Bauabschnitt 1 (Baudurchführung ab Dezember 2020 bis August 2021)

Für die Sanierung der Friedrich-List-Schule (FLS) müssen 50 Klassenräume ausgelagert werden. Davon können 16 im obersten Geschoss und 6 im 1. Obergeschoss in den ehemaligen Räumen des HfG-Archivs untergebracht werden. Die weiteren 28 Schulräume werden in Modulbauten direkt neben der Pionierkaserne untergebracht. Aufgrund der langen Unterbringungszeit sollen die Modulbauten nicht gemietet, sondern erworben werden. Sie können im Anschluss abgebaut und umgesetzt und dadurch für die Sanierung des Schulzentrums Wiblingen wiederverwendet werden. Danach stehen die Modulbauten im Bedarfsfall für den Ersatz einzelner abgängiger Kitagebäude zur Verfügung. Durch eine Teilunterbringung der Klassenräume in der Pionierkaserne können gegenüber einer Unterbringung in Modulbauten nach der ersten Untersuchung ca. 3.500.000 € eingespart werden.

Es müssen hierfür sicherheitsrelevante Maßnahmen / Ertüchtigung der technischen Anlagen, sowie die energetische Sanierung des Gebäudes durchgeführt werden. Diese Maßnahmen erfüllen die Anforderungen des Interimsunterbringens der FLS und

verbessern durch die Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude und die Anpassung der Heizungsanlage deutlich die Situation für alle Gebäudenutzer.

Brandmeldeanlage

Die Brandmeldeanlage ist abgängig, Ersatzteile hierfür sind nicht mehr verfügbar. Die Anlage muss im gesamten Gebäude unverzüglich erneuert werden.

Heizungsanlage

Die vorhandene Heizungsanlage wurde im Jahr 1953 errichtet. Unter Erhaltung des alten Rohrnetzes wurden lediglich die Kohle Heizkessel durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der FUG ersetzt. Bei der Heizung handelt es sich um eine Dampfheizung, die den Dampf im gesamten Gebäude mit mind. +130° C und 6,5 bar Überdruck verteilt. Die Hauptverteilerstränge dieser energetisch aufwändigen Anlage verlaufen mittig an den Flurdecken. Das Rohrsystem ist mittlerweile abgängig. Die Dämmung und Brandschottungen werden derzeit auf Schadstoffe untersucht. Um die städtischen Nutzungen, die zurzeit in diesem Gebäude untergebracht sind, weiter betreiben zu können, sowie um der Schulklassen der Friedrich-List-Schule eine dreijährige Interimsunterbringung zu ermöglichen, muss diese Anlage unverzüglich erneuert werden.

Die weitere Nutzung der Bestandsanlage ist aufgrund sicherheitstechnischer Aspekte und wirtschaftlicher Gründe nicht möglich:

- das Dampf- und Kondensat-Leitungsnetz einschl. Heizflächen sind ca. 70 Jahre alt
- die Heizflächen sind für Schulnutzung nicht geeignet (Gefährdungspotential durch Ausführung und Oberflächentemperatur)
- die Heizflächen sind schlecht regelbar
- Es besteht keine Absperrmöglichkeit der einzelnen Stränge und Heizflächen
- Es herrscht ein extrem hohes, und daher unwirtschaftliches, Temperaturniveau

Die Dampfheizung soll durch eine Warmwasserheizung über eine neue, für das ganze Gebäude angedachte Übergabestation ersetzt werden. Alle abgängigen Rohrleitungen werden somit erneuert, die vorhandenen Verteilernetze, inklusive Dämmung, werden zurückgebaut und entsprechend entsorgt. Die Heizkörper werden, wenn technisch möglich, beibehalten. Ansonsten werden diese durch neue ersetzt. Hier ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich notwendig: erhöhter Verbrauch plus Aufbereitung. Insgesamt kann durch die Maßnahmen der Energieverbrauch des Gebäudes deutlich gesenkt werden.

Aufzug

Im Gebäude ist keine Aufzugsanlage vorhanden. Die städtischen Sicherheitsingenieure fordern in ihrer Gefährdungsbeurteilung der Arbeitsplätze des Stadtarchivs schon seit längerer Zeit den Einbau eines Aufzugs, weil die schweren Akten über das Treppenhaus bis ins 2. OG transportiert werden müssen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass zurzeit keine Mitarbeiter mit eingeschränkter Mobilität, weder beim Stadtarchiv, noch bei den anderen Nutzungen, beschäftigt werden können, weil sie über die Treppen ihren Arbeitsplatz nicht erreichen können. Zudem ist die Aufzugsanlage notwendig, um den Schülern mit eingeschränkter Mobilität der Friedrich-List-Schule die Teilnahme am Unterricht zu ermöglichen. Ähnlich wie in der Wilhelmsburg wurde mit dem LAD festgelegt, dass der Aufzug im Bereich eines Gewölbes im Gebäudeinneren realisiert werden soll.

Dach

Teile des Daches wurden in der Vergangenheit nicht saniert und sind undicht. Um größere Schäden am Bauwerk zu vermeiden, und in Anbetracht der Archivnutzung, müssen diese Undichtigkeiten unverzüglich behoben werden. In diesem Zusammenhang sind die Dachflächen energetisch zu ertüchtigen. Durch diese Maßnahme kann der Energieverbrauch um ca. 30% gemindert werden (diese Minderung ist in den Folgekosten noch nicht berücksichtigt). Eine genaue Berechnung hierfür wird im Rahmen der Weiterplanung erstellt.

Fassade

Die derzeit vorherrschenden raumklimatischen Bedingungen mit mehreren Klimazonen innerhalb eines Raumes (im Winter - von heiß neben der Heizung bis kalt an der Klassentürseite - und unerträglich heiß ab April bei Sonnenschein), ist nur durch die energetische Sanierung der Fassade zu beheben.

Das LAD fordert hierbei den Erhalt der bestehenden Fensterelemente aus Stahlprofilen mit gewalzten Gläsern. Die Planung sieht die Ausbildung eines Kastenfensters durch den Einbau einer innenliegenden Fensterebene vor. Zudem ist die Anbringung einer Verschattung an der gesamten Fassade notwendig. Sämtliche Fassadendetails werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem LAD abgestimmt.

Bauabschnitt 2 (Baudurchführung ab dem Herbst 2024 nach Umzug der FLS in die sanierte Schule)

Nach dem Auszug der FLS ist es geplant, die Räumlichkeiten durch den Endausbau an eine Büronutzung anzupassen. Dabei bleiben die Raumzuschnitte nahezu unverändert (nach Abstimmung mit dem LAD). Im obersten Geschoss werden ab 2025 städtische Verwaltungen untergebracht. Nach derzeitigem Stand sind dies Bildung und Sport und das Zentrale Gebäudemanagement. Weitere Räumlichkeiten stehen im ersten Obergeschoss zur Nutzung durch die städtische Verwaltung zur Verfügung. Für den zweiten Bauabschnitt betragen die Gesamtbaukosten 2.500.000 €. In dieser Summe sind insbesondere Maßnahmen zum Ausbau der Elektro- und EDV Versorgung innerhalb der Büroräume, Endausbau Bürobeleuchtung, Endausbau Toilettenanlage, Schleifen und Neuversiegelung der bestehenden (denkmalgeschützten) Bodenbeläge und Einbauschränke, wenige Anpassungen der Grundrisse (in Abstimmung mit LAD), Möblierung für weitere Gebäudenutzer (Bildung und Sport, das Zentrale Gebäudemanagement übernimmt die Möbel inkl. Bürobeleuchtung aus der Wilhelmstraße) enthalten.

Diese Summe ist durch Mietkosteneinsparungen für die beiden Abteilungen in teilweise angemieteten Liegenschaften auf die Dauer von 5 Jahren abgedeckt. Vor dem Hintergrund, dass der weitere Umgang mit dem Gebäude in der Zeitblomstraße, das derzeit u.a. von Bildung und Sport genutzt wird, durch Neuordnung des Theaterviertels noch unklar ist, gestaltet sich die Maßnahme zudem äußerst wirtschaftlich. Die zwei großen städtischen (Haupt)Abteilungen arbeiten sehr intensiv zusammen. Für 70 Mitarbeiter des Gebäudemanagements und 50 Mitarbeiter von Bildung und Sport stehen im 3. Obergeschoss ca. 1.800 m² Nutzfläche zur Verfügung. Durch kurze Wege für die Kommunikation innerhalb und zwischen den Abteilungen und durch die gemeinsame Nutzung von Besprechungsräumen, technischer Infrastruktur und Sanitäreinrichtungen sind große Synergieeffekte zu erwarten. Mit der Maßnahme kann für die Unterbringung beider Abteilungen nach über 20 Jahren Interimsunterbringungen eine sehr gute Lösung angeboten werden. Die abschließende Entscheidung zur Unterbringung wird mit einer gesonderten Übersicht im Rahmen des städtischen Flächenmanagements vorgestellt und beschlossen.

4. Energiestandard

- 4.1. Gemäß Beschluss vom 22.05.2008 zum Energiestandard der Städtischen Gebäude wird mit der energetischen Sanierung der Pionierkaserne ein maximaler Heizwärmebedarf von 70 kWh/m²a angestrebt.

5. PV-Anlage

- 5.1. Die Möglichkeit der Anbringung einer PV Anlage auf dem Dach wird seitens GM angestrebt, muss jedoch im Zuge der weiteren Planung mit dem Landesamt für Denkmalpflege LAD abgestimmt werden.

6. Zeitlicher Ablauf

1. Bauabschnitt

Baubeschluss:	November	2020
voraussichtlicher Baubeginn	Dezember	2020
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2021

2. Bauabschnitt

Baubeschluss:	Frühjahr	2024
voraussichtlicher Baubeginn	Herbst	2024
voraussichtliche Fertigstellung:	Sommer	2025

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.06.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 9.513.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau 1. BA	6.450.000 €
Ausstattung/Mobiliar	50.000 €
<hr/>	
Hochbau 2. BA	2.400.000 €
Ausstattung Mobiliar	100.000 €
<hr/>	
Gesamtinvestitionsauszahlungen	9.000.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	513.000 €
<hr/>	
Gesamtinvestitionskosten	9.513.000 €

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Pionierkaserne bei Projekt Nr. 7.11240003 (Pionierkaserne) keine Mittel zur Verfügung. Die Maßnahme ist jedoch in der Investitionsstrategie, IVS, Stand 27.05.20,20 Lfd. Nr. 70/71 enthalten.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 9.000.000 €. Für die zusätzlich benötigten Mittel wird die Verwaltung rechtzeitig zu den Haushaltsplanberatungen einen Finanzierungs-/Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Für vorbereitende Arbeiten entsteht in 2020 ein außerplanmäßiger/zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 300.000 €. Diese Auszahlungen werden genehmigt. Deckung: Projekt-Nr. 7.21300009 Sanierung Friedrich-List-Schule (Hauptgebäude) als Zwischenfinanzierung. Die Mittel in Höhe von 300.000€ müssen bei dieser Maßnahme für die Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.

7.3. Risiken

Die Grundlagenermittlung konnte nur exemplarisch durchgeführt werden, so dass Schäden, im Besonderen an den tragenden Bauteilen, nicht abschließend erkannt und kostenmäßig bewertet werden konnten. Somit war bei der Kostenermittlung, insbesondere am Dachtragwerk, lediglich eine Hochrechnung bereits erkannter Mängel möglich. Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise (im Baupreisindex notiert) kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex (2. Quartal 2020).

7.4. Zuschüsse

Ein Fördermittelantrag für die energetische Sanierung des Gebäudes wird gestellt. Die Höhe ist derzeit nicht abschätzbar.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2021 bzw. 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	9.363.000 150.000	40 Jahre 15 Jahre	234.000 10.000
Summe Abschreibung				244.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>9.513.000</u> 2	2,4 %	114.000
Summe Kalkulatorische Kosten				358.000
Wartungskosten jährlich				10.000
Einsparung Energiekosten jährlich durch Umstellung von Dampf auf Heizwasser				-18.000
Summe Folgekosten/Jahr				350.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1124-711 ab dem Haushaltsjahr 2021 bzw. 2025.