

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.02.2021		
Geschäftszeichen	GM-em-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 077/21

---

**Betreff:** Kepler-Humboldt-Gymnasium, Karl-Schefold-Str. 10-18, Ulm  
Energetische Sanierung und Behebung von Sicherheits- und Brandschutzmängeln  
- Projekt- und Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 10.02.2021 (Anlage 1)  
Lageplan vom 10.02.2021 (Anlage 2)  
Pläne des Architekturbüros Obermeier-Traub-Ulm  
Maßstab 1:100 vom 22.05.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für energetische Sanierung u. Behebung von Brandschutzmängeln im Kepler-Humboldt-Gymnasium, bestehend aus:
  - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Obermeier-Traub- Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.02.2021

<u>Hochbau</u>	1.100.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.100.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	89.000 €
Gesamtinvestitionskosten	1.189.000 €
  - 1.2. den Lageplan des zentralen Gebäudemanagements vom 10.02.2021
  - 1.3. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros vom 22.05.2020 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, RPA, ZSD/HF

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. Im Haushaltsplan 2021 und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die energetische Sanierung u. Behebung von Sicherheits- und -Brandschutzmängeln am Kepler-Humboldt-Gymnasium bei Projekt-Nr. 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymnasium energetische Sanierung) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht bei dieser Projektnummer ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.100.000€ (ohne aktivierte Eigenleistungen). Dieser wird genehmigt.

4. Der Mittelbedarf soll wie folgt gedeckt werden:

- a) Im Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 660.000 € aus Mitteln des Finanzhaushalts durch Zwischenfinanzierung aus Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schule)

Die Mittel in Höhe von 660.000 € müssen bei dieser Maßnahme dann im Rahmen der Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.

Die Haushaltssatzung 2021 steht noch unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und der Genehmigung der Kredit- u. Verpflichtungsermächtigungen durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

- b) Im Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 440.000 € durch Gegenfinanzierung aus Zuschussmitteln des Landes BW "Klimaschutz mit System".

Der Zuschuss in Höhe von 440.000 € wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2022 angemeldet.

Die Maßnahme wird nur vorbehaltlich der Zuschussgewährung und erst nach Vorliegen des Förderbescheids begonnen.

5. Die geschätzte jährliche Einsparung von Folgekosten in Höhe von 33.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	<b>Ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>Nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 211006-610 (Gymnasien) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymn. energet. Sanierung)			
Einzahlungen*	440.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	1.100.000 €	Ordentlicher Aufwand	19.700 €
Aktivierte Eigenleistungen	89.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	18.700 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	9.000 €
		abzgl. Einsparung Heizkosten	-62.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	749.000 €	Nettoressourcenbedarf	-33.300 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	660.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211006-610 (Gymnasien)	-42.300 €
Verfügbar	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>660.000 €</b>	<b>Fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	<b>€</b>
Zwischenfinanzierung: Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna- Essinger-Schule)	660.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Kalk. Verzinsung)	9.000 €
<u>2. Finanzplanung 2022</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	440.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus *	440.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* siehe Ziff. 7.4. Zuschussbescheid steht noch aus.

## **2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 2.1. Beschlusslage

Es liegt kein vorausgehender Beschluss vor.

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

In den Jahren 2005 bis 2008 wurde das Kepler-Humboldt-Gymnasium in Teilen saniert und räumlich an die damaligen Bedürfnisse angepasst. Unter anderem wurden energetische Sanierungen an Fenstern, Dächern und obersten Geschossdecken durchgeführt. Der Austausch der Fenster in den Fluren des Hauptgebäudes wurde aufgrund ihres damals noch relativ guten Zustands auf eine spätere Durchführung verschoben. Nach inzwischen 13 Jahren ist die Funktion der Fenster nicht mehr gewährleistet- teilweise können die Beschläge nicht mehr repariert werden, sodass ein Öffnen nicht mehr möglich ist. Es ist geplant die Holzfenster gegen Holz-Alu.-Verbundfenster auszutauschen.

Die Dächer der Anbauten auf der Westseite des Hauptgebäudes wurden bei der Sanierung nicht wärme gedämmt, weil dafür die damals noch intakte Dachdeckung hätte zurückgebaut werden müssen. Inzwischen sind diese Dächer undicht. Mit der Erneuerung der Dacheindeckung werden auch diese Bereiche wärme gedämmt, sodass dann sämtliche Dächer der Gebäude energetisch saniert sind.

Die Elektroanlage im Hauptgebäude und in den vier Querriegeln muss gemäß VDE und wegen Anforderungen aus dem Brandschutz überarbeitet werden. Die Hauptzuleitungen sowie die Haupt- und Unterverteilungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Richtlinien und sind deshalb auszutauschen. Zudem muss die Sicherheitsbeleuchtung in den Fluren und Treppenhäusern erweitert werden. In diesem Zuge ist geplant, auch die bestehenden, wartungsintensiven Einzelbatterieleuchten der Sicherheitsbeleuchtung auszutauschen.

Folgende Sicherheitsmängel, die bei der Gefährdungsbeurteilung des BAD (Gesundheitsschutz und Sicherheitstechnik GmbH) aufgezeigt wurden, sollen behoben werden:

- Austausch von Bodenbelägen mit Anforderungen an die Rutschfestigkeit, z.B. in Chemieräumen
- Verbesserung der Akustik in diversen Klassenräumen.

## **4. Energiestandard**

Bei Sanierung werden die U-Werte von Fenstern und Dächern gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.05.2008 zum "Energiestandard der städtischen Gebäude" bemessen. "

Bei der Sicherheitsbeleuchtungsanlage kommen LED-Leuchten zum Einsatz.

## 5. PV-Anlage

Auf dem Neubau und den sanierten Dächern der daran anschließenden Verbindungsbauten wurden bereits PV-Anlagen errichtet. Da das bauzeitliche Satteldach des Hauptgebäudes bisher noch nicht erneuert werden musste, besteht hier noch keine PV Anlage. Eine Erweiterung der bestehenden PV-Anlage auf den beiden zu sanierenden Dächern ist, aufgrund der kleinen Dachflächen, nur im Zusammenhang einer Installation auf dem Hauptgebäude wirtschaftlich.

## 6. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	Juli	2021
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2022

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.02.2021 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.189.000 € an.

Diese gliedern sich in:

<u>Hochbau</u>	<u>1.100.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.100.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>89.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.189.000 €

### 7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 und in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die energetische Sanierung u. Behebung von Sicherheits- und -Brandschutzmängeln am Kepler-Humboldt-Gymnasium bei Projekt-Nr. 7.21100619 (Kepler-Humboldt-Gymnasium energetische Sanierung) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht bei dieser Projektnummer ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.100.000€ (ohne aktivierte Eigenleistungen). Dieser wird genehmigt.

Der Mittelbedarf soll wie folgt gedeckt werden:

a) Im Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 660.000 € aus Mitteln des Finanzhaushalts durch Zwischenfinanzierung aus Projekt-Nr. 7.21100614 (Anna-Essinger-Schule)

Die Mittel in Höhe von 660.000 € müssen bei dieser Maßnahme dann im Rahmen der Folgejahre entsprechend neu angemeldet werden.

Die Haushaltssatzung 2021 steht noch unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und der Genehmigung der Kredit- u. Verpflichtungsermächtigungen durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

b) Im Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 440.000 € durch Gegenfinanzierung aus Zuschussmitteln des Landes BW "Klimaschutz mit System".

Der Zuschuss in Höhe von 440.000 € wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2022 angemeldet.

Die Maßnahme wird nur vorbehaltlich der Zuschussgewährung und erst nach Vorliegen des Förderbescheids begonnen.

### 7.3. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Außerdem sind trotz umfangreichen Voruntersuchungen, Risiken im Gebäudebestand nicht auszuschließen. Diese Risiken werden auf ca. 100.000 € geschätzt.

### 7.4. Zuschüsse

Für den Austausch der Fenster und die Erneuerung der Dächer wurde für die Fördermaßnahme des Landes BW "Klimaschutz mit System" ein Antrag auf Bezuschussung gestellt. Bei einer angenommenen maximalen Förderung von 80% der Baukosten errechnet sich ein Zuschuss von ca. 440.000 €. Vom Zuschussgeber wurde bisher noch kein konkreter Zeitpunkt für einen Förderbescheid genannt. Erst nach Eingang des Förderbescheids darf die Vergabe von Planungs- und Handwerkerleistungen, gemäß den Richtlinien, erfolgen.

Im Rahmen des Fördermittelantrags wurde auch der Austausch der Bestandsbeleuchtung/ Umstellung auf LED Beleuchtung beantragt. Diese Maßnahme hat ein Volumen von ca. 600.000 € und ist nicht Bestandteil dieser GD. Bei einer Genehmigung des Antrags wird diese Maßnahme in einer separaten GD, ggfls. als Kostenfortschreibung, dem GR zur Abstimmung vorgelegt.

### 7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, reduzierte Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen Abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	749.000	40 Jahre	18.700
Summe Abschreibung				18.700
Durchschnittliche Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen Abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	$\frac{749.000}{2}$	2,4 %	9.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>27.700</b>
<b>Wartungskosten jährlich</b>				<b>1.000</b>
<b>Einsparung Heizkosten jährlich</b>				<b>-62.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>-33.300</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und reduzieren dadurch die Aufwendungen im PRC 211006-610 (Gymnasien) ab dem Haushaltsjahr 2023.