



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.02.2021		
Geschäftszeichen	GM-yg-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.03.2021	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 064/21

Betreff: Aufstellung von Containern (4 Klassenräume) als Ersatzlösung für die abgängigen Container bzw. für den zusätzlichen Raumbedarf
- Projekt- und Baubeschluss -
(Bekanntgabe einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 03.03.2021)

Anlagen: Kostenberechnung vom 08.02.2021 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 09.02.2021 (Anlage 2)
Lageplan und Pläne des Architekturbüros Tatkraft vom 09.02.2021 (Anlage 3)

Antrag:

- Die Ausführungsplanung für die Schulcontainer bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Architekturbüros Tatkraft und des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.02.2021

Hochbau	865.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>65.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	930.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.000.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 930.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher durch Sachentscheid bei Kleinmaßnahmen Gymnasien bereitgestellten Mitteln von 288.500 €, um zusätzlich 641.500 € auf 930.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 1.000.000 € an.

- der Baubeschreibung des Architekturbüros Tatkraft vom 09.02.2021.

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

- 1.3. den Lageplan/Plänen des Architekturbüros Tatkraft vom 09.02.2021 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2021 stehen für die Aufstellung der Schulcontainer bei Projekt-Nr. 7.21100617 (Sanierung Schulzentrum Wiblingen) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 930.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen), der jedoch durch den Ansatz bei Auftrag 761021100690 (Kleinmaßnahmen Gymnasien) mit 288.500 € bereits anteilig finanziert ist. Die verbleibenden außerplanmäßigen Auszahlungen von 641.500 € werden genehmigt.

Der Mittelbedarf in Höhe von 930.000 € kann innerhalb des Finanzhaushalts aus folgenden Maßnahmen bereitgestellt werden:

- 288.500 € bei Auftrags-Nr. 761021100690 (Kleinmaßnahmen Gymnasien)
- 641.500 € als Zwischenfinanzierung bei Projekt-Nr. 7.21100614 (Erweiterung Anna-Essinger-Schule). Die Mittel in Höhe von 641.500 € müssen bei dieser Maßnahme in den Folgejahren 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.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 73.500 € 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 (einmalig/laufend)	
PRC: 211006-610 (Gymnasien) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100617 (Sanierung Schulzentrum Wiblingen)			
Einzahlungen*	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	930.000 €	Ordentlicher Aufwand	61.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	70.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	35.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	12.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	73.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2021	
Auszahlungen (Bedarf):	930.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211006-610 (Gymnasien)	61.500 €
Verfügbar bei Auftrags-Nr. 761021100690 (Kleinmaßnahmen Gymnasien)	288.500 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	641.500 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	- €
Deckung Mehrbedarf bei 7.21100614 (Erweiterung Anna- Essinger-Schule)	641.500 €		
		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	12.000 €
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	- €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	- €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	- €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Vgl. Ziff. 7.4: Fördermöglichkeiten wurden im Vorfeld überprüft. Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten

2. **Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Am Albert-Einstein-Gymnasium wurden vor ca. 10 Jahren gebrauchte Schulcontainer ergänzend für den Unterrichtsbereich aufgestellt. In der Containeranlage sind 2 Klassenräume untergebracht.

Aufgrund der langen Standzeit sind diese in einem sehr schlechten Zustand und es kommt regelmäßig zu Feuchteschäden durch Undichtigkeiten im Dach und in den Außenwänden. Zudem ist die Raumluft stark durch unangenehme, u. a. Schimmel-Gerüche belastet. Aufgrund der sehr angespannten Raumsituation im Schulhauptgebäude werden die Schulcontainer dringend als Ausweichfläche benötigt und müssen ausgetauscht werden.

Des Weiteren hat die Stadt Ulm ein Bevölkerungsgutachten erstellen lassen. Aufgrund dieses Gutachtens hat die Abt. Bildung und Sport die neue Schulentwicklungsplanung erstellt. Für das Albert-Einstein-Gymnasium wird ab dem Schuljahr 2021/2022 eine 6-Zügigkeit prognostiziert. Aus diesem Grund werden zusätzlich zu dem Ersatz der bestehenden Schulcontainer noch zwei weitere Klassenräume benötigt. Wegen des begrenzten Platzangebotes innerhalb des Schulkomplexes ist angedacht, die Container übereinander zweigeschossig anzuordnen.

Unter Berücksichtigung der mehrjährigen Standdauer ist eine nachhaltige Containerkonstruktion geplant. Ziel ist es, trotz der schnellen Bauweise, eine konstruktiv sowie energietechnisch optimierte Lösung zu schaffen. Die Untersuchung der verschiedenen Systeme im Zuge der Planung zeigte auf, dass dieses Ziel zu erreichen ist durch die Wiederverwendung der ehemaligen Seefrachtcontainer, die durch ein vom Fraunhofer Institut und RTW Aachen mehrfach zertifiziertes System (u.a. Wand- und Deckendämmung ermöglichen das Erreichen des EnEV-Standards; die Anwendungen sind bereits mehrfach nachgewiesen) auf Wohnungsbaustandard gebracht werden. Zudem gelangt man mittels des Einbaus großformatiger stirnseitiger Fensterfassadenelemente zu einer großzügigen Belichtung der Räume. Neben der variablen farblichen Lackierung wirkt sich dies positiv auf die Fassadengestaltung und Optik aus. Diese wirtschaftlich erreichte Wertigkeit soll unter anderem auch der immer wieder auftretenden Problematik des Vandalismus entgegenwirken.

Die beiden Klassenräume im 1. OG werden über eine außenliegende Treppe erschlossen. Ein barrierefreier Zugang ist somit nur für die Klassenräume im Erdgeschoss gewährleistet.

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die vorliegende Planung wurde mit der Schulleitung abgestimmt.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hat ergeben, dass die Baukosten bei einer Containerlösung die Vergleichswerte von abgerechneten Schulbauten in klassischer Bauweise deutlich unterschreiten (klassische Bauweise liegt bei ca. 3.000€ / m²), die Planungskosten gleichzeitig deutlich niedriger sind. Die lange Lebensdauer der Container, die geringen Unterhaltskosten, deren Flexibilität und Mobilität sprechen ebenso für die Wirtschaftlichkeit, wie die kurze Zeit der Errichtung.

Nach dem Baubeschluss wird die Ausschreibung in Abstimmung mit ZVOB und RPA veröffentlicht.

4. **Energiestandard**

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 sind Neubauten nach Passivhausstandard zu erstellen.

Die ausgebauten Seefrachtcontainer entsprechen den Vorgaben der aktuellen EnEV.

Alle Räume werden manuell be- und entlüftet. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung können Klima-Split-Geräte eingesetzt werden. Bei kühleren Temperaturen werden diese zur Wärmeerzeugung verwendet. Hierdurch müssen die Container nicht an das Heizungsnetz angeschlossen werden. Der Vorteil ist, neben der Kostenersparnis im Bereich der Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen, dass der Charakter des temporären Baus beibehalten bleibt. Nach Bedarf können die Container jederzeit umgesetzt werden.

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.

Im Hinblick auf die Standdauer der Container am Standort Schulzentrum Wiblingen ist die Installation einer PV-Anlage momentan nicht sinnvoll. Im Zuge der Gesamtanierung des Schulkomplexes wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft.

6. **Zeitlicher Ablauf**

voraussichtlicher Baubeginn	April	2021
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2021

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. **Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Tatkraft und des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.02.2021 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.000.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	865.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>65.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	930.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.000.000 €

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 stehen für die Aufstellung der Schulcontainer bei Projekt-Nr. 7.21100617 (Sanierung Schulzentrum Wiblingen) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 930.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen), der jedoch durch den Ansatz bei Auftrag 761021100690 (Kleinmaßnahmen Gymnasien) mit 288.500 € bereits anteilig finanziert ist. Die verbleibenden außerplanmäßigen Auszahlungen von 641.500 € werden genehmigt.

Der Mittelbedarf in Höhe von 930.000 € kann innerhalb des Finanzhaushalts aus folgenden Maßnahmen bereitgestellt werden:

- 288.500 € bei Auftrags-Nr. 761021100690 (Kleinmaßnahmen Gymnasien)
- 641.500 € als Zwischenfinanzierung bei Projekt-Nr. 7.21100614 (Erweiterung Anna-Essinger-Schule). Die Mittel in Höhe von 641.500 € müssen bei dieser Maßnahme in den Folgejahren 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.

7.3. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben.

Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen den konjunkturbedingten Abweichungen.

7.4. Zuschüsse

Sämtliche Fördermöglichkeiten wurden im Vorfeld überprüft. Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2022 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	935.000 65.000	30 Jahre 15 Jahre	31.200 4.300
Summe Abschreibung				35.500
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>1.000.000</u> 2	2,4 %	12.000
Summe Kalkulatorische Kosten				47.500
Wartungskosten jährlich				1.500
Energiekosten jährlich				20.000
Reinigungskosten jährlich				4.500
Summe Folgekosten/Jahr				73.500

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

