

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.06.2022		
Geschäftszeichen	GM-sch-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.07.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 232/22

Betreff: Elly-Heuss-Realschule
Sanierung der Sporthalle mit Gymnastikraum
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 18.05.2022 (Anlage 1)
Baubeschreibung von 18.05.2022 (Anlage 2)
Lageplan, AB Maurer, vom 18.05.2022 (Anlage 3)
Ausführungspläne, AB Maurer, vom 18.05.2022 (Anlage 4.1 - 4.5)

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für die Elly-Heuss-Realschule, Sanierung der Sporthalle mit Gymnastikraum, bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Maurer und des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.05.2022

Hochbau	3.380.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.530.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>209.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.739.000 €
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architektur-/Ingenieurbüros Maurer vom 18.05.2022,
 - 1.3. dem Lageplan des Architektur-/Ingenieurbüros Maurer vom 18.05.2022,
 - 1.4. den Ausführungsplänen im Maßstab 1:50 des Architekturbüros vom 18.05.2022
zu genehmigen.

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

2. Die Ausführung der Leistungsphasen 7-9 der HOAI (Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung, Objektbetreuung) auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

3. Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Elly-Heuss-Realschule, Sanierung der Sporthalle mit Gymnastikraum, bei Projekt Nr. 7.21100402, Mittel in Höhe von insgesamt 3.530.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Die Mittel reichen daher zur Durchführung der Maßnahme aus.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 90.000 € 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 (einmalig/laufend)	
PRC: 211004-610 (Real-/Gemeinschaftsschule) Projekt / Investitionsauftrag: 7.21100402 (Elly-Heuss- Realschule, Sanierung Sporthalle)			
Einzahlungen*1	1.906.000 €	Ordentliche Erträge	- €
		Davon Auflösung SoPo-Zuschuss	-64.000 €
Auszahlungen	3.530.000 €	Ordentlicher Aufwand	132.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	209.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	130.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	22.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.833.000 €	Nettoressourcenbedarf	90.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		<u>2024</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	750.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 211004-610 Real-/Gemeinschaftsschule	2.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	1.000.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	250.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Abschreibung/ kalk. Verzinsung)	88.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
Bereits ausgezahlt bis 2021	21.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.759.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.380.000 €		
Ermächtigungsübertrag aus 2021	129.000 €		
Neuveranschlagung in 2023	250.000 €		

*1 siehe Ziffer 7.4. der Sachdarstellung. Der Zuwendungsbescheid liegt vor.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, am 08.11.2011, Antrag/Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Weststadt II", GD 380/11 (Niederschrift §309).

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, am 12.10.2021, Beschluss über die Beantragung von Fördermitteln für das geplante Sanierungsgebiet "Weststadt II", GD 348/21, (Niederschrift §285).

Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.04.2022, GD 068/22, (Niederschrift §105)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Auf Basis des Projektbeschlusses vom 12.04.2022 wurde die Planung fortgesetzt und weiter bis zur Ausführungsreife detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss vom 12.04.2022 dargestellt, hat die Stadt Ulm im Rahmen der Sanierungskonzeption Sanierungsgebiet "Weststadt II" (GD 380/11) einen Zuwendungsbescheid über Fördergelder für die Sanierung der Elly-Heuss-Sporthalle und des dazugehörigen Gymnastikraums aus der Städtebauförderung 2020/2021 Investitionspakt Sportstätten (IVS) des Landes erhalten.

Die Elly-Heuss-Realschule wurde zwischen 1962 und 1966 geplant und realisiert. Seit dieser Zeit wurden lediglich notwendige Reparaturen und unumgängliche Anpassungen an die Haustechnik durchgeführt. Nennenswerte, allumfängliche Sanierungen im Bereich Hochbau und Haustechnik fanden nicht statt. Somit befindet sich die Elly-Heuss-Real-schule mit der Sporthalle und dem Gymnastikraum noch im baulichen Ur-Zustand.

Die Sporthalle sowie der Gymnastikraum schließen als Gebäudetrakt direkt an die Elly-Heuss-Realschule an. Sie dienen dem lehrplanmäßigen Schulsportunterricht und werden für außerunterrichtliche AG-Angebote und Kooperationsprojekte im Bereich Sport und Bewegung genutzt. Des Weiteren findet dort regelmäßig der Trainings- und Übungsbetrieb von verschiedenen Vereinen in unterschiedlichen Sportarten statt. Die Ausrichtung ist hier breitensportlich bzw. freizeitorientiert. Teilweise sind die Räumlichkeiten auch am Wochenende belegt.

Von der nun anstehenden Maßnahme sind die Sporthalle (Einfach-Halle), der Gymnastik-raum sowie die Umkleide- und Funktionsräume im Untergeschoss betroffen.

Die Innensanierung soll unter anderem der Verbesserung des Wohnumfelds und der Infrastruktur dienen. Zudem soll das Vereinssportangebot durch die Bereitstellung von modernen und zweckmäßigen Räumen aufgewertet werden. Das Ziel der Baumaßnahme ist es, eine neuwertige und den aktuellen Vorschriften und Anforderungen entsprechende Sportstätte für die Nutzerinnen/Nutzer zu schaffen.

Die Elly-Heuss-Realschule verfügt über keinen Aufzug.

Eine zukünftige barrierefreie Nutzung der Sporthalle und der Gymnastikhalle wurde untersucht. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur (Split Level) ist es leider nicht möglich einen Aufzug weder im Gebäude- noch als Anbau sinnvoll zu integrieren. Die Ebene der Gymnastikhalle ist halbgeschossig zur Ebene der Sporthalle versetzt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Neue Prallwände und Sportböden entsprechend der Sportstättenrichtlinie (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Ertüchtigung der Außenwände mit innenliegender Wärmedämmung aus Foamglas (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Austausch der Sporteinbaugeräte (Sporthalle)
- Anpassung der Raumreizungen als Deckenstrahlheizung (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Austausch der Außen- und Innentüren (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Ertüchtigung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge im Innenbereich (Umkleide + Dusche)
- Erneuerung der Westfassade (Gymnastikraum), Ausbau Glasbausteine, Einbau Fenster und Fluchttüre
- Austausch der Fenster (Sporthalle)
- Ergänzung der Westfassaden entlang der Elisabethenstraße mit außenliegendem Sonnenschutz (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Sanierung der Umkleide- und Sanitärräume im UG
- Neue Haustechnik HLS (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Neue Haustechnik Elektro inkl. Beleuchtung (Sporthalle + Gymnastikhalle)
- Notwendige Sanierung der Entwässerungsgrundleitungen in Außenbereich
- Notwendige Sanierung der außenliegenden Fluchttreppen
- Notwendige Ertüchtigung des Brandschutzes im Sportgebäudetraktes
- Begrünung der Dachflächen des Sportgebäudetraktes
- Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach der Sporthalle
- Anpassung der Dachentwässerung aufgrund der geplanten Dachbegrünung und der geplanten PV-Anlage

Die Sanierung der Sporthalle, des Gymnastikraums, sowie der Umkleide- und Funktionsräume im Untergeschoss umfasst das Leistungsbild Gebäude und Innenräume mit den HOAI-Leistungsphasen 2-9.

4. Energiestandard

Es handelt sich bei der Innensanierung der Elly-Heuss-Sporthalle mit Gymnastikraum entsprechend dem Energiestandard der Stadt Ulm um eine Teilsanierung. Bei der Teilsanierung (Sanierung von nur einzelnen Bauteilen) sind für die Bauteile folgende maximale U-Werte festgelegt:

Fenster: $U \leq 1,0 - 1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$;
– Wird mit neuen Holz-/Alu-Fenstern mit dreifach Verglasung erfüllt, $U = 0,8 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

Außenwand: $U \leq 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$;
– Wird mit der geplanten Innendämmung nicht erreicht, $U \text{ ca. } 0,45 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

Oberste Geschossdecke / Flachdach:	$U \leq 0,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K});$ – Wird beim Bestand bei den 2015 bzw. 2017 sanierten
Dächern nicht vollständig erreicht	$(U \leq 0,19 \text{ W}/\text{m}^2\text{K})$ – Verbesserung im Zuge der Dachbegrünung bzw. Installation einer Photovoltaikanlage.
Kellerdecke:	$U \leq 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K});$ – In den Technikräumen mit der Installation an der Decke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren.

Eine energetische Sanierung ist nicht Gegenstand dieser Sanierung. Primär dient diese Sanierung, den Innenraum der Sporthallen für den Schulbetrieb und dem außerschulischen Breitensport entsprechend den Sportstättenrichtlinien, dem Unfallschutz und dem Brandschutz wieder gebrauchsfähig herzustellen. Mit Unterstützung eines Bauphysikers wurden die Gebäudeteile untersucht und ganzheitlich bewertet. Da wo es erforderlich ist, werden die Bauteile entsprechend den energetischen Standards der Stadt Ulm und dem aktuellen Stand der Technik ertüchtigt. Eine energetische Sanierung ist nur gesamtheitlich, d.h. unter Betrachtung des gesamten Schulkomplexes, sinnvoll. Die Ertüchtigung der Außenwand entsprechend dem Energiestandard der Stadt Ulm, hätte die Konsequenz, dass zum Beispiel auf das Sichtmauerwerk, als typisches Gestaltungsmerkmal von Schulbauten aus dieser Zeit (60iger-Jahre), ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht werden müsste. Die Sichtmauerwerk-Fassade der Elly-Heuss-Realschule ist stadtbildprägend und würde dadurch ein völlig neues Erscheinungsbild im Stadtraum darstellen. Das ist insofern problematisch, da sich der Neubau des benachbarten Roncalli-Hauses, gestalterisch gerade an diese Sichtmauerwerkoptik orientiert und angepasst hat. Eine energetische Sanierung ist wie oben beschrieben nur im gesamtheitlichen Kontext sinnvoll.

5. PV-Anlage

Auf dem Dach der Sporthalle ist die Installation einer Photovoltaikanlage technisch realisierbar. In Betracht kommt eine aufgeständerte Anlage mit einer Leistung von ca. 27 kWp. Die Photovoltaikanlage erhält eine Bezugs- und Einspeisemessung ohne Speicher. Zum Schutz der Anlage muss der bestehende Blitzschutz entsprechend ertüchtigt werden. Sie muss gesondert finanziert werden und ist daher nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

6. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

Baubeschluss im FaBASTBU/ GR	Juli	2022
voraussichtlicher Baubeginn:	Oktober	2022
voraussichtliche Fertigstellung:	August	2023

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Architektur-/Ingenieurbüros Maurer und des Zentralen Gebäudemanagements vom 18.05.2022 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 3.739.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	3.380.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.530.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>209.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.739.000 €

Da es sich bei dieser Sanierung um eine notwendige Maßnahme zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der Gebrauchsfähigkeit handelt, sind keine Einsparpotenziale zu erwarten.

7.2. Risiken

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise - im Baupreisindex notiert - und durch die aktuelle weltpolitische Lage kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex und den derzeit auf dem freien Markt geltenden Preisen. Dieser Index des Statistischen Landesamtes ist in der Anlage 1 genannt (1. Quartal 2022, 138,6%). Derzeit beträgt die Baupreissteigerung für den Neubau konventionell gefertigter Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg im Februar 2022 5,3% gegenüber November 2021. Aufgrund der durch den Krieg in der Ukraine verursachtem Rohstoffknappheit sind die Preise für Baustoffe und Baumaterialien nicht mehr kalkulierbar, d.h. die Preise orientieren sich an den auf den Märkten erzielten Tagespreisen.

Dem Risiko einer Preisbindung, an die der Auftragnehmer für die Zeit der Auftragsabwicklung gebunden ist, setzen sich derzeit die potenziellen Auftragnehmer nicht mehr aus.

7.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung der Sporthalle mit Gymnastikraum bei Projekt Nr. 7.21100402 Mittel in Höhe von insgesamt 3.530.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Die Mittel reichen zur Durchführung der Maßnahme aus.

7.4. Zuschüsse

Im Rahmen der Corona-Hilfspakete und der Konjunkturmaßnahmen wurde u.a. das bereits bestehende Förderprogramm des Bundes für den Bereich Sport neu aufgelegt.

Der Investitionspakt Sportstätten (IVS) wurde im August 2020 veröffentlicht. Er soll die Kommunen beim Erhalt ihrer Sportinfrastruktur unterstützen. Das Förderprogramm hat den Schwerpunkt auf der städtebaulichen Entwicklung. Es beteiligen sich Bund, Länder und Kommunen anteilig an der Finanzierung (Bund 75%, Land 15 %, Kommune 10 % Eigenanteil Minimum)

Die Stadt Ulm hat mit Datum vom 25.09.2020 einen Antrag auf Fördermittel für die Sanierung der Elly Heuss Sporthalle mit einem Sanierungsvolumen rund 3.530.000 Euro gestellt. Die Elly Heuss Sporthalle wurde im Jahr 1966 gebaut und ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales wurde in seiner Sitzung vom 07.10.2020 vom Antrag auf Fördermittel in Kenntnis gesetzt (vgl. GD 313/20). Mit Zuwendungsbescheid 12.11.2020 wurde der Antrag auf Fördermittel vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg positiv beschieden.

Der Zuwendungsbetrag beträgt 1.906.000,00 € und wurde für folgende städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bewilligt: "Elly-Heuss-Sporthalle mit Gymnastikraum", im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "ASP Weststadt II".

Der Zuwendungsbetrag gliedert sich wie folgt auf:

Finanzhilfe des Bundes	1.588.334,00 €
Finanzhilfe des Landes	317.666,00 €
Zuwendungsbetrag gesamt	1.906.000,00 €

Die Halle hat eine wichtige Bedeutung für den Schulsportunterricht der Elly-Heuss-Real-schule sowie der Bewegungs- und Sportangebote der Schule. Zudem dient die Sporthalle verschiedenen Ulmer Vereinen als Trainings- und Übungsstätte für unterschiedliche Sport-angebote im Kinder- und Jugendbereich, aber auch für Erwachsene.

Die Fördermittel wurden vom 11.11.2020 bis zum 30.04.2024 bewilligt. Bis zum Ende des Bewilligungszeitraums ist die Maßnahme abzuschließen und muss spätestens zwei Monate nach Fertigstellung schlussabgerechnet sein.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2024 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	3.589.000 150.000	30 Jahre 15 Jahre	120.000 10.000
Summe Abschreibung			123.000	130.000
2. Auflösung SoPo-Zuschuss	Hochbau	-1.906.000	30 Jahre	-64.000
3. kalk. Verzinsung inkl. akt. Eigenleistungen	Hochbau und Einrichtung	1.869.500	2,4%	45.000
4. kalk. Verzinsung SoPo-Zuschuss	Hochbau und Einrichtung	-953.000	2,4%	-23.000
				22.000
Summe Kalkulatorische Kosten				88.000
Wartungskosten jährlich				2.000
Summe Folgekosten/Jahr				90.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 211004-610 (Real- /Gemeinschaftsschule) ab dem Haushaltsjahr 2024.