

Betreff:	Feuerwehrgerätehäuser in den Ortschaften - Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses und der Ortsverwaltung Eggingen - 1. Kostenfortschreibung - (u.a. Antrag der Fraktion GRÜNE vom 03.04.2023)	
Anlagen:	Kostenübersicht vom 20.04. 2023	Anlage 1
	Antrag Fraktion GRÜNE vom 03.04.2023	Anlage 2

- Die 1. Kostenfortschreibung für die Sanierung und Umbau des Feuerwehrgerätehauses und der Ortsverwaltung Eggingen mit Mehrkosten von 291.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 2.235.000 € werden genehmigt.

Hochbau	2.067.000 €
Ausstattung/Mobiliar	44.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.111.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	124.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.235.000 €

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

3. Im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 1.944.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 291.000 €.
4. Darüber hinaus wurde bei dieser Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser) für die Sanierung des Donaustadions Mittel in Höhe von 271.000 € als Zwischenfinanzierung herangezogen (vgl. FaBA StBU 28.03.2023, GD 110/23). Diese werden nunmehr wieder benötigt. Dadurch ergibt sich in der Summe aus dem unter Ziffer 3 genannten Bedarf sowie der Zwischenfinanzierung Stadion ein zusätzlicher Gesamtmehrbedarf von 562.000 € in 2023 bei dieser Maßnahme.

Die Deckung der in 2023 zusätzlichen benötigten Finanzmittel erfolgt überplanmäßig über das Projekt 7.12600007 (Hauptfeuerwehr Ulm ILS). Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 562.000 € wird genehmigt. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2024 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.
5. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 110.600 € werden zur Kenntnis genommen.
6. Den Antrag der Fraktion GRÜNE vom 03.04.2023 für erledigt zu erklären.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 1260-720 (Feuerschutz) Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser)			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.111.000 €	Ordentlicher Aufwand	86.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	124.000 €	davon Abschreibungen	75.900 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	24.600 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.235.000 €	Nettoressourcenbedarf	110.600 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	1.079.900 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1260-720 (Feuerschutz)	10.100 €
Verfügbar:		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung + Kalk. Abschreibung)	100.500 €
EMÜ aus 2022	788.900 €		
- üpl. Kostendeckung* ¹	271.000 €		
Rest 2023	517.900 €		
Mehrbedarf insgesamt in 2023	562.000 €		
Deckung durch PRC 1260-720 (Feuerschutz) Projekt 7.12600007 (Hauptfeuerwehr Ulm ILS) - Ausgleich * ¹	271.000 €		
Deckung Mehrbedarf für Maßnahme durch PRC 1260-720 (Feuerschutz) Projekt 7.12600007 (Hauptfeuerwehr Ulm ILS)	291.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			

*¹ für apl. Aufwendungen Donaustadion (u.a. Brandschutz), FaBA 28.03.2023, GD 110/23

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

- a) Projektbeschluss: Fachbereichsausschuss Stadtplanung, Bau und Umwelt am 17.11.2020, GD 343/20 (Niederschrift §349).
- b) Baubeschluss: Gemeinderat am 10.02.2021, GD 008/21 (Niederschrift § 3).

1.2. Anträge

Antrag Fraktion GRÜNE vom 03.04.2023:

Der Antrag zum Sachstandsbericht Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser vom 03.04.2023 wird unter Ziffer 5. beantwortet.

2. Projektstatusbericht

- 2.1. Die Baumaßnahme befindet sich in der Ausführung. Alle wesentlichen Leistungen wurden beauftragt.
- 2.2. Der Baubeginn der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses war im Januar 2022. Aktuell sind die Arbeiten an der Fassade der Erweiterung, inkl. der Fenster fast abgeschlossen. Das Flachdach mit Begrünung der Erweiterung ist fertiggestellt. Die Rohinstallationen der Gewerke Elektro und Heizung-Lüftung-Sanitär stehen kurz vor dem Abschluss. In der Fahrzeughalle wurde der neue Bodenbelag aus Rüttelfliesen eingebaut, ebenso erfolgte die Verlegung der Fliesen im Erweiterungsbau. Verputz-, Trockenbau- und Spachtelarbeiten im Innenbereich sind so gut wie abgeschlossen. Die Maler- und Metallbauarbeiten wurden begonnen. Die Schreinerarbeiten (Innentüren und Küchen) und Parkettarbeiten sind beauftragt und sollen in Kürze beginnen. Der Aufzugsschacht ist hergestellt, der Aufzug eingebaut, aber noch nicht in Betrieb genommen. Die Arbeiten im Außenbereich können bei günstiger Wetterlage beginnen.

3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

Die Mehrkosten ergeben sich aus den folgenden Ursachen:

Die dem Gemeinderat zum Baubeschluss am 10.02.2021 (GD 008/21) vorgelegte Kostenberechnung bezieht sich auf den Baukostenindex von 2020/QIII=115,6.

Durch den Einspruch eines Nachbarn gegen den Bauantrag vom 15.07.2020 und der folgenden entsprechenden Bearbeitung beim zuständigen RP Tübingen verzögerte sich der Baubeginn deutlich. Dem Einspruch des Nachbarn wurde letztlich nicht stattgegeben, jedoch konnte der Baubeginn erst im 1. Quartal 2022 erfolgen.

Der erste "Block der Ausschreibungen", bei dem die Auswirkungen der Coronakrise schon deutlich spürbar waren, erfolgte im Sommer/Herbst 2021. Zu diesem Zeitpunkt galt bereits der zum Baubeschluss gestiegerte Baukostenindex von 2021/QIII=130,6. Diesen

Marktbedingungen geschuldet erhöhten sich die berechneten Kosten im Projekt rechnerisch bereits um +15%.

Die Kostenmehrungen gliedern sich wie folgt:

- a) Mit dem ersten Ausschreibungsblock wurden die folgenden "Hauptgewerke" mit entsprechenden Mehrkosten vergeben:

Abbruch- und Rohbauarbeiten	+ 30.000 €
Dachabdichtungsarbeiten	+ 37.000 €
Gerüstarbeiten	+ 5.000 €
Holzbauarbeiten	+ 7.000 €
Fensterarbeiten	+ 10.000 €
<u>H-L-S und Elektroarbeiten</u>	<u>+ 53.000 €</u>
Mehrkosten Ausschreibungsblock 1	+ <u>142.000 €</u>

- b) Bei der Herausgabe des zweiten Ausschreibungsblocks im Frühjahr/Sommer 2022 befand sich der Baukostenindex, auch bedingt durch den Krieg in der Ukraine, bereits auf einem nochmals stark gestiegenen Niveau von 2022/QII=147,7 Punkten. Die hergeleitete Baukostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung zum Zeitpunkt des Baubeschlusses betrug nun rechnerisch schon ca. + 32,1 % im Vergleich zum Zeitpunkt des Baubeschlusses. Im zweiten Ausschreibungspaket wurden die folgenden Gewerke mit entsprechenden Mehrkosten vergeben:

Putz- und Trockenbauarbeiten	+110.000 €
Metallbauarbeiten	+ 13.000 €
<u>Schreinerarbeiten inkl. Küchen</u>	<u>+ 80.000 €</u>
Mehrkosten Ausschreibungsblock 2	+ <u>203.000 €</u>

Leider bildete sich zusätzlich und unvermeidbar eine schwierige Angebotssituation ab. Für die Schreiner- und Metallbauarbeiten wurde jeweils nur ein Angebot abgeben, das dann zur Sicherung des weiteren Bauablaufes und Baufortschritts auch beauftragt werden musste. Außerdem waren zwei der drei Ausschreibungen für die Putz- und Trockenbauarbeiten völlig überhöht angeboten worden. Die Vergabe an den dritten Bieter musste dann innerhalb des gestiegenen Baukostenindex von ca. + 30% erfolgen. Aufgrund von Lieferverzögerungen bei den Fensterarbeiten (die Lieferung der bestellten Verglasungen erfolgte weit nach dem eigentlich anvisierten Zeitraum) konnten diese Arbeiten erst ca. 6 Monate später beginnen. Zusätzlich zu den ursprünglich geplanten Arbeiten wurde ein neuer Hausanschluss (+ 15.000,00 €) gelegt, die Heizungsanlage wurde für Betrieb im Niedertemperaturbereich umgeplant und entsprechend ein- und umgebaut (+ 40.000,00 €) und in der Fahrzeughalle war eine eingebaute Deckendämmung nicht haltbar, da schadhaft, und muss ersetzt werden (+ 20.000 €).

In einigen Gewerken konnten aber Einsparungen wie folgt vorgenommen werden:

Schreiner (Wandtäfelung)	- 20.000 €
Glaselement Flur	- 9.000 €
Bewegliche Ausstattung	- 16.000 €
<u>Festeingebaute Ausstattung (Küchen)</u>	<u>- 9.000 €</u>
Einsparungen gesamt	- <u>54.000 €</u>

Zusammenfassung:

Mehrkosten Ausschreibungsblock 1	+ 142.000 €
Mehrkosten Ausschreibungsblock 2	+ 203.000 €
<u>Einsparungen</u>	<u>- 54.000 €</u>
Gesamt Mehrkosten	+ 291.000 €

- c) Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten könnten sich ergeben durch:

Sanierung Außenfassade	19.000 €
Überarbeitung des Gebäudesockels	15.000 €
<u>Sitzgruppe im Wartebereich (Wasserschaden)</u>	<u>7.000 €</u>
mögliche Einsparungen gesamt:	- <u>41.000 €</u>

Wegen der bereits erfolgten Beauftragungen der wesentlichen Gewerke und dem fortgeschrittenen Stand des Projekts müssen weitere mögliche Einsparpotentiale als eher gering eingeschätzt werden. Das GM schlägt daher vor, auf diese Einsparpotentiale zu verzichten bzw. nicht umzusetzen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 2.235.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	2.067.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>44.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.111.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>124.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.235.000 €

4.2. Finanzierung

Im Haushalt 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 1.944.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 291.000 €.

Darüber hinaus wurde bei dieser Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser) für die Sanierung des Donaustadions Mittel in Höhe von 271.000 € als Zwischenfinanzierung herangezogen (vgl. FaBA StBU 28.03.2023, GD 110/23). Diese werden nunmehr wieder benötigt. Dadurch ergibt sich in der Summe aus dem oben genannten Bedarf sowie der Zwischenfinanzierung Stadion ein zusätzlicher Gesamtmehrbedarf von 562.000 € in 2023 bei dieser Maßnahme.

Die Deckung der in 2023 zusätzlichen benötigten Finanzmittel erfolgt überplanmäßig über das Projekt 7.12600007 (Hauptfeuerwehr Ulm ILS). Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 562.000 € wird genehmigt. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2024 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4.3. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierter Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	2.191.000 44.000	30 Jahre 15 Jahre	73.000 2.900
Summe Abschreibung				75.900
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierter Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>2.235.000</u> 2	2,2 %	24.600
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe Kalkulatorische Kosten				100.500
Wartungskosten				4.100
Stromkosten				6.000
Summe Folgekosten/Jahr				110.600

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden ab dem Haushaltsjahr 2024 als Nebenkosten über einen Umlageschlüssel entsprechend der genutzten Flächen den Nutzern der Liegenschaft verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1260-720 (Feuerschutz) ab dem Haushaltsjahr 2024.

5. Sachstand Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser in den Ortsteilen

Im Fachbereichsausschuss StBU am 30.05.2017 (GD 184/17) wurde das Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser beschlossen. In Absprache mit den Ortsvorstehern*innen und dem Feuerwehrkommandanten wurde in 2017 folgende Reihenfolge für die Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser festgelegt:

- a) Feuerwehrgerätehaus Mähringen
- b) Feuerwehrgerätehaus Eggingen/Ortsverwaltung Eggingen
- c) Feuerwehrgerätehaus Unterweiler
- d) Feuerwehrgerätehaus Söflingen/Wiblingen
- e) danach u. a. Feuerwehrgerätehäuser Jungingen, Grimmelfingen, Lehr, Einsingen, Gögglingen (Reihenfolge noch nicht endgültig festgelegt).

Bezüglich der Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser ergibt sich aktuell folgender Sachstand:

1. Feuerwehrgerätehaus Mähringen

Baubeginn	Juli 2018
Fertigstellung	Februar 2019
Kosten	453.000 €

2. Feuerwehrgerätehaus Eggingen/Ortsverwaltung Eggingen

Baubeginn	Januar 2022
Fertigstellung voraussichtlich	Herbst 2023
Kosten	2.235.000 €

3. Feuerwehrgerätehaus Unterweiler

aktueller Stand	in Planung
Baubeginn voraussichtlich	2025
Fertigstellung voraussichtlich	2027
Kosten lt. Feuerwehrkonzept (2017)	860.000 €
Kosten nach aktueller Hochrechnung und Baupreissteigerung	rd. 1.500.000 €

4. Die weiteren Feuerwehrgerätehäuser werden in der o.a. Reihenfolge vorbereitet und umgesetzt.