



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | GM - Zentrales Gebäudemanagement                       |                       |           |
| Datum            | 12.10.2023   |                       |           |
| Geschäftszeichen | GM-SCH-SA  |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 14.11.2023 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 378/23 |

---

**Betreff:** Sanierung und Erweiterung DRK-Übernachtungswohnheim, Frauenstraße 123  
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 28.08.2023 (Anlage 1)  
Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser (Anlage 2)  
Lageplan (Anlage 3)  
Pläne des Architekturbüros Hochstrasser (Anlage 4 ff)

**Antrag:**

- Die Entwurfsplanung für die Sanierung und Erweiterung des DRK-Übernachtungsheims bestehend aus:
  - der Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.08.2023

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Hochbau                           | 4.936.000 €      |
| <u>Ausstattung/Mobiliar</u>       | <u>270.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen    | 5.206.000 €      |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | <u>286.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten          | 5.492.000 €      |

Gegenüber den für die Maßnahme zur Verfügung stehenden Mittel mit angenommenen Baukosten von 4.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) ergeben sich durch den Projektbeschluss Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 5.206.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen), d.h. 1.206.000 € mehr als ursprünglich angenommen.

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, RPA, SO, ZSD/HF

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

- 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser vom 03.08.2023;
- 1.3. dem Lageplan des Architekturbüros Hochstrasser vom 03.08.2023;
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Hochstrasser vom 03.08.2023 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zu den Leistungsphasen 4-6 der HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Erweiterung und Sanierung des DRK-Übernachtungsheims bei Projekt Nr. 7.31400501 Mittel in Höhe von insgesamt 4.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.
4. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.206.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.206.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 269.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen:                                       |             | JA   |           |
|---|-------------|--|-----------|
| Auswirkungen auf den Stellenplan:                               |             | NEIN   |           |
| <b>MITTELBEDARF</b>   |             |  |           |
| <b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b><br>(Mehrjahresbetrachtung) |             | <b>ERGEBNISHAUSHALT</b><br>(einmalig/laufend)  |           |
| <b>PRC: 314005-670</b>  |             |  |           |
| <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400501</b>                |             |  |           |
| Einzahlungen  | 0 €         | Ordentliche Erträge  | 0 €       |
| Auszahlungen  | 5.206.000 € | Ordentlicher Aufwand   | 209.000 € |
| Aktivierte Eigenleistungen                                      | 286.000 €   | <i>davon Abschreibungen</i>  | 192.000 € |
|   |             | Kalkulatorische Zinsen (netto)   | 60.000 €  |
| Saldo aus Investitionstätigkeit                                 | 5.492.000 € | Nettoressourcenbedarf  | 269.000 € |
|   |             |  |           |
| <b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>                                     |             |  |           |
| <u>1. Finanzhaushalt 2023</u>                                   |             | 2025   |           |
| Auszahlungen (Bedarf):  | 300.000 €   | <b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei<br><b>PRC 314005-670 (Unterbringung,<br/>Betreuung Wohnungslose)</b> | 17.000 €  |
| Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)                                 | 300.000 €   |  |           |
| <b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>                                  | <b>0 €</b>  | <b>Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:<br/>PRC</b>   | <b>€</b>  |
| Bisher abgeflossen in den<br>Vorjahren                          | 231 €       |  |           |
| Deckung Mehrbedarf bei<br>PRC PS-Projekt 7                      | €           | Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b><br><b>(Kalk. Abschreibung + Verzinsung)</b>                        | 252.000 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7                                      | €           |  |           |
|   |             |  |           |
| <u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>                                 |             |  |           |
| Auszahlungen (Bedarf):  | 4.905.769 € |  |           |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte<br>Auszahlungen                | 3.500.000 € |  |           |
| neu zu veranschlagende Mittel<br>aus Vorjahr                    | 199.769 €   |  |           |
| Mehrbedarf Auszahlungen über<br>Finanzplanung hinaus            | 1.206.000 € |  |           |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung               |             |  |           |

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

### **1.1. Beschlusslage**

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 16.03.2016, Beschluss zu GD 074/16 Raumprogramm über die Aufstockung des Gebäudes.

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 09.10.2019, Beschluss zu GD 336/19, Leitlinien und konzeptionelle Weiterentwicklung des Hilfesystems in Wohnungsnotfällen.

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 08.12.2021, Beschluss zu GD 466/21, Niederschrift §385, Raumprogramm zur Sanierung und Erweiterung.

### **1.2. Anträge**

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **2. Erläuterung zum Vorhaben**

### **2.1. Das Gebäude**

Wie bereits im Raumprogrammbeschluss zum Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 08.12.2021 (GD 466/21, Niederschrift §385) dargestellt, wurde das DRK-Übernachtungsheim 1967 errichtet und bietet seither wohnungs- und obdachlosen erwachsenen Menschen eine kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit. Beim DRK-Übernachtungsheim handelt es sich um eine Notunterkunft. Durch die ordnungsrechtliche Einweisung wird eine aktuelle Notlage beseitigt. An die Ausstattung einer Notunterkunft werden geringere Maßstäbe angelegt, als an eine Wohnung. Dennoch soll eine menschenwürdige Unterbringung zu einem sogenannten "zivilisatorischen Mindeststandard" gewährleistet sein.

Die Übernachtungszahlen sind durchgängig hoch, jedoch gibt es Spitzen in der kalten Jahreszeit. Die zentrale Lage mit guter Busanbindung ermöglicht den bewohnenden Mobilität und Teilhabe am sozialen Leben.

Das Gebäude ist eine Liegenschaft der Stadt Ulm, der ein Erbbauvertrag vom 03.07.1967 mit Änderung vom 29.11.1968 und dem Enddatum 31.12.2026 zugrunde liegt. Es wird von der Stadt Ulm dem DRK zum Betrieb des Übernachtungsheims im eigenen Namen und auf eigene Verantwortung zur kostenfreien Nutzung überlassen. Das DRK hat damit die "Obhut- und Anzeigepflicht" für das Gebäude. Die laufenden Betriebskosten und der laufende bauliche Unterhalt des Gebäudes werden den Gebäudeeigentümer, vertreten durch das städtische Gebäudemanagement, geleistet.

### **2.2. Ziele**

Zwischen den beteiligten Abteilungen Soziales und Gebäudemanagement der Stadt Ulm und dem DRK wurde ein gemeinsames Raumprogramm erarbeitet und mit dem Raumprogrammbeschluss vom 08.12.2021, GD 466/11, verabschiedet. Die Sanierung des DRK-Übernachtungsheims ist aus mehreren Gründen notwendig:

- Neben der Verbesserung der Unterbringungsstandards durch mehr Privatsphäre und einer erhöhten Platzkapazität sind barrierefreie Zugänge zu allen Räumen erforderlich.
- Die Schutzmöglichkeiten für Frauen sind durch fehlende Nähe zur Aufsicht, zu große Räume und gefangene Räume ohne zweiten Fluchtweg aktuell nicht gegeben.
- Bislang von Übernachtungen ausgeschlossene Gruppen wie beispielsweise Paare oder Hundebesitzer sollen künftig das Übernachtungsheim nutzen können.

- Die Sicherheitsstandards sollen durch den Bau eines zweiten Flucht- und Rettungsweges erhöht werden.
- Durch die Sanierung werden die Energiestandards verbessert. Eine Optimierung um 30% ist zu erwarten, durch die Sanierung des Dachs, Ertüchtigung des Wärmeschutzes an der Fassade durch Erneuerung der Fenster und der Fassadendämmung und durch Umnutzung der im EG vorhandenen Garagen in Büro-, Wohn- und Gemeinschaftsräume.

Unter Berücksichtigung der für die Sanierung und Erweiterung ermittelten Kostenrahmens wurde auch als Option die Errichtung eines Neubaus untersucht. Die Kosten des vorgeschlagenen Umbaus übersteigen die 75% der Neubaukosten nicht, somit ist die Wirtschaftlichkeit der Umbau-Lösung gegeben. Als klarer Vorteil für die Sanierung- und Erweiterung des Bestandsgebäudes spricht die zentrale Lage in der Frauenstraße 123. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück sowie die Planung eines Neubaus würde den Projekt-Fertigstellungshorizont um mehrere Jahre erweitern.

### 2.3. Leitlinien

Durch die Sanierung soll ein möglichst hohes Maß an Privatsphäre für die Übernachtenden und Barrierefreiheit für Zimmer und Gemeinschaftsräumlichkeiten realisiert werden. Durch eine variable und bedürfnisgerechte Nutzung der Räume werden mehr Nutzer\*innen mit unterschiedlichen Bedürfnissen erreicht. Neben der Möglichkeit zur Übernachtung von Paaren oder dem Mitführen von Hunden ist die Separierung und Quarantäne entsprechend des Infektionsschutzes in den kleinen Wohn-Einheiten mit angrenzendem Bad und Toilette nun möglich. Mit dem neuen Raumkonzept soll der Rahmen für ein hohes Maß an Aktivierung, Eigenbestimmtheit und Selbstversorgungskompetenzen geschaffen werden. Durch die Verortung von Personalbüro und Anmeldung im Erdgeschoss wird eine neue offene Eingangssituation geschaffen, die zugleich einen kontrollierten Zugang zum Gebäude gewährleistet. Die Unterbringung der Frauen im EG, auf gleicher Ebene mit der Anmeldung, mit zwei Fluchträumen erhöht die Chance für ein sicheres und geschütztes Übernachten. Der Einbau eines 2. Flucht- und Rettungsweges über alle Stockwerke verbessert generell die Sicherheit der Übernachtenden und des Personals. Die Zahl der maximal möglichen Übernachtungsplätze wird von derzeit 30 Plätzen in schlechter Aufenthaltsqualität auf 40 Plätze mit guter Aufenthaltsqualität erhöht. Mit externer Begleitung wird eine Möblierung der Zimmer erarbeitet, die ausreichend Individualität, Privatsphäre und Aktivierung ermöglicht. Dabei das Raumkonzept ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eigenbestimmtheit und Privatem einerseits und Aktivierung und der Befolgung von Regeln des Zusammenlebens andererseits.

Durch die genannten Leitlinien ergeben sich folgend Auswirkungen auf und Anforderungen an das Raumkonzept:

Durch eine geschlechtergetrennte Unterbringung in Schlaf- und Aufenthaltsräumen soll ermöglicht werden, dass auch ohne Aufsicht Selbstschutz und Sicherheit gewährleistet sind.

Die Ausweitung der Plätze für Frauen über das Erdgeschoss hinaus bzw. eine variable Belegung der Übernachtungszimmer sollte ermöglicht werden. Die Unterbringung erfolgt dabei in Mehrbettzimmern (2-3 Personen) im Charakter einer Gemeinschaftsunterkunft, die bedarfsgerecht mit Bett, Schrank bzw. Kommode pro Person möbliert werden. Pro Zimmer gibt es einen direkten Zugang zu einer Nasszelle, die jeweils von zwei Zimmern gemeinsam genutzt werden. Dies unterstreicht den Charakter einer Gemeinschaftsunterkunft und ermöglicht die eigenverantwortliche Gestaltung der Hygiene und erhöht die Privatsphäre.

## 2.4. Realisierung

Eine Komplettsanierung des bestehenden DRK-Übernachtungsheims in der Frauenstraße 123 ist geplant. Es umfasst folgende bauliche Maßnahmen:

Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation; Reparatur der unter dem Gebäude gebrochenen Grundleitung; Herstellung der Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzugs über alle Geschosse. Das bisher als Garage, Reparatur- und Waschküche genutzten Erdgeschoss wird in Gemeinschaftsräume, Übernachtungszimmer, Büroräume und eine Küche umgestaltet. Die Aufteilung der bisherigen Schlafräume im 1. und 2. OG wird neu geordnet. Ebenso wird die Gesamtfläche von aktuell 490m<sup>2</sup> auf durch die Einbeziehung der derzeitigen Fahrzeughalle und Teile des Untergeschosses auf eine Gesamtfläche nach dem Umbau auf ca. 946m<sup>2</sup> erhöht.

## 3. Energiestandard

- 3.1. Die Sanierung und Erweiterung des DRK-Übernachtungsheims soll, entsprechend dem Energiestandard der Stadt Ulm in Anlehnung an den Passivhausstandard geplant und realisiert werden. Da das Gebäude jedoch beidseitig direkt an bestehende Gebäude (Frauenstraße 121 + 125) angrenzt und diese noch nicht saniert wurden, ist eine Sanierung in Passivhausstandard lediglich in Teilbereichen durchführbar. Aus diesem Grund wurde gemäß Planungshandbuch der Stadt Ulm, Stand 25.11.2021, Ziffer 3.5 der Energiestandard für eine Teilsanierung festgelegt.

Folgende Anforderung (maximaler Wärmedurchgangskoeffizient) sind dort für die relevanten Bauteile wie folgt festgelegt:

|              |          |  |
|--------------|----------|--|
| Fenster:     | $U_w$    | $\leq 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ |
| Außenwand:   | $U_{AW}$ | $\leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$      |
| Flachdach:   | $U_D$    | $\leq 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$      |
| Kellerdecke: | $U_{AB}$ | $\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$      |

## 3.2. Vorgesehene Maßnahmen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fenster:        | Austausch, $U_w \leq 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$   |
| Außenwand:      | Austausch vorhandenes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gegen neues WDVS, $\geq 160 \text{ mm}$ Mineralfaserdämmung, Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ .   |
| Flachdach:      | Ersatz des vorhandenen Warmdachs (Abdichtung, mehrlagige Wärmedämmung und Dampfsperre) gegen einen neuen Warmdachaufbau, $160 \text{ mm} - 400 \text{ mm}$ Mineralfaserdämmung, Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ , Entwässerung nach außen zur Straßenseite mit Gefälledämmung. |
| Kellerdecke:    | Einbau eines neuen Fußbodenaufbaus inkl. Wärmedämmung, $30-3 \text{ mm}$ Tackerplatte, Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,045 \text{ W/mK}$ , $\geq 60 \text{ mm}$ PS-Hartschaum, Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ .  |
| Heizung:        | Beibehaltung der Fernwärme.   |
| Lüftungsanlage: | Mechanische Be- und Entlüftung großer Aufenthaltsraum EG  |
| Bettenräume:    | Abluft über die Bäder, Nachströmöffnungen in Fenster  |

#### 4. 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.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (G 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Es ist eine PV-Anlage mit ca. 21,7 kWp geplant. Die Kosten hierfür sind in der Kostenberechnung berücksichtigt. Das Dach besitzt eine Gesamtdachfläche von 242 m<sup>2</sup>. Die belegbare Dachfläche unter Einhaltung des Sicherheitsabstandes von 2,0 m zur Dachkante beträgt 126 m<sup>2</sup>.

#### 5. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

|                                  |         |      |
|----------------------------------|---------|------|
| voraussichtlicher Baubeschluss:  | Juni    | 2024 |
| voraussichtlicher Baubeginn      | August  | 2024 |
| voraussichtliche Fertigstellung: | Oktober | 2025 |

#### 6. Kosten und Finanzierung

##### 6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Architekturbüros Hochstrasser und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.08.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 5.492.000 € an.

Diese gliedern sich in:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Hochbau                            | 4.936.000 €      |
| <u>Ausstattung/Mobiliar</u>        | <u>270.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen     | 5.206.000 €      |
| <u>Aktivierete Eigenleistungen</u> | <u>286.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten           | 5.492.000 €      |

Da es sich bei dieser Umbau- und Sanierungsmaßnahme um ein Gebäude aus den 1960er Jahren handelt, bei dem im Laufe seines Bestehens nur wirklich notwendige und nicht werterhaltende Reparaturen und Sanierungen durchgeführt wurden, konnten sich der Entwurfsplanung keine Einsparpotenziale herauskristalisieren.

--> Bei den Gebäudeuntersuchungen wurde festgestellt, dass das Gebäude wegen des schlechten Baugrundes (Torfschicht im ehemaligen Flussbett der Blau) permanentem Setzungen ausgesetzt ist. Dadurch wurde die Steinzeug-Grundleitung beschädigt und muss, für den weiteren Betrieb des Gebäudes, aufwendig saniert werden.

--> Bei den Schadstoffuntersuchungen konnten in fast allen Proben Schadstoffe, wie z.B. Schwermetalle, Asbest, KMF, PCB, PAK, ... etc. nachgewiesen werden. Daher müssen bei den Abbrucharbeiten besondere Schutzvorkehrungen getroffen werden und die kontaminierten Baustoffe müssen aufwendig entsorgt werden. Da im Erdgeschoss eine

Fahrzeugwaschhalle und eine Fahrzeugwartungshalle mit Grube eingebaut sind, ist dort, im Zuge der Abbrucharbeiten, mit weiteren Kontaminationen zu rechnen.

--> Im Hofbereich war in den Anfängen der DRK-Rettungsstelle eine Tankstelle mit Erdtank vorhanden. Dieser im Erdreich eingelassene Kraftstofftank ist, zwar entleert, noch immer vorhanden, und kann mittelfristig zu Umweltproblemen führen. Im Zuge der Bearbeitung der Außenanlagen kann es daher zu kontaminierten Erd- und Bauschuttfunden und weitere Kosten kommen.

--> Durch die Einbeziehung der bisherigen im EG befindlichen Werkstatt-, Wasch- und Fahrzeughallen in das neue Raumkonzept für das Übernachtungsheim, entfallen der DRK-Geschäftsstelle 11 Unterstellmöglichkeiten für die Rettungsfahrzeuge. Entsprechend den Vorgaben durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe sind die Rettungsfahrzeuge in beheizten, fest verschlossenen, allseitig geschlossenen Garagen unterzubringen. In Absprache mit dem DRK muss die Ersatzlösung in fußläufiger Nähe zur DRK-Geschäftsstelle geschaffen werden. Varianten werden dazu im Moment detailliert untersucht. Die Kosten werden auf ca. 600.000 € geschätzt. Diese sind in den ermittelten Kosten nicht enthalten und müssen zusätzlich finanziert werden. Sobald die Ersatzunterbringung der Fahrzeuge planerisch vorliegt, sodass die Kosten auf belastbarer Basis ermittelt werden können, werden die Gesamtbaukosten der Maßnahme um die entsprechende Summe angepasst.

--> Während der Zeit der Erweiterung und Sanierung des DRK-Übernachtungsheims bleibt das Gebäude für die Schutzsuchenden geschlossen. Das bedeutet, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner eine Interimsunterkunft bereitgestellt werden muss. Die hierfür anfallenden Kosten für Mieten und Umbau-/Anpassungsmaßnahmen, sowie den Umzügen sind in der Kostenberechnung nicht enthalten.

Die Planung wurde nach allen Einsparmöglichkeiten hin überprüft, jedoch erfolgte seit dem Raumprogrammabschluss ein weiterer deutlicher Anstieg der Baupreise. Der Baupreisindex ist seit dem Raumprogrammabschluss (QIII/2021 = 129,7) bis zum Projektabschluss (QII/2023 = 162,6) insgesamt um 30,5 Punkte gestiegen. Dies entspricht einer Teuerung von knapp 23,5% = 940.000 € bezogen auf die berechneten Baukosten im Raumprogrammabschluss. Auf Grundlage der fortgeführten Planungen wurden Mehrkosten von ca. 1.206.000 € berechnet. Die Differenz von 266.000 € begründet sich aus der Planungstiefe im Hochbau und der Haustechnik:

#### Mehrkosten

|  |                  |
|--|------------------|
| Baupreissteigerung / Baupreisindex / Mehrkosten                            | 940.000 €        |
| Sanierung Grundleitung   | 100.000 €        |
| Ausbau alter Kraftstoff-Erdtank<br>(ohne Schadstoffentsorgung + Sanierung) | 20.000 €         |
| Zusätzlich technischer Aufwand   | 126.000 €        |
| <u>Sanierung zusätzliche Technikfläche im UG ca. 60 m<sup>2</sup></u>      | <u>120.000 €</u> |
| Kostenmehrung gesamt   | 1.306.000 €      |

#### Einsparungen

|  |           |
|--|-----------|
| Optimierung in der Planung (z.B. Anzahl der Nasszellen reduziert), sowie durch die Reduzierung der Standards | 100.000 € |
|--|-----------|

#### Differenz

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Aus aktueller Sicht verbleiben | 1.206.000 € |
|--------------------------------|-------------|

## 6.2. Risiken

Durch Arbeiten im Bestand können weitere, unvorhersehbare und nicht planbare Aufwendungen notwendig werden. Insbesondere können die Zusatzkosten, die beim eventuell notwendigen Ausbau und Entsorgung des Kraftstoff-Erdtanks entstehen können (Entsorgung Schadstoffe, evtl. Bodenaustausch) nicht ausgeschlossen werden. Das Bauherrenrisiko wird in Höhe von ca. 400.000 € veranschlagt. Außerdem ist die Höhe der zusätzlichen Auszahlungen für die Garagen noch offen.

Ebenso sind die Auswirkungen auf Preise und Materialverfügbarkeit zum Zeitpunkt über die Bauphasen hinweg nicht vorhersehbar. Auch die im Moment noch hohe Auslastung der Firmen kann zu Angebotsaufschlägen führen. Die BPI-Entwicklung kann somit nicht prognostiziert werden. Das Baupreiskostenrisiko wird in Höhe von ca. 300.000 € veranschlagt.

## 6.3. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung und Erweiterung des DRK-Übernachtungsheims bei Projekt Nr. 7.31400501 Mittel in Höhe von insgesamt 4.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.206.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.206.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) müssen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen zur Verfügung gestellt werden und in der Investitionsstrategie 2024 - 2033 priorisiert werden.

## 6.4. Zuschüsse

Für das Vorhaben sind keine Zuschüsse Dritter zu erwarten.

## 6.5. Folgekosten

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

| <b>Folgekosten</b>                                     |                                       |                       |                      |                   |
|--|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Kalkulatorische Kosten</b>                          |                                       | €                     | Afa/kalk. Zins       | €                 |
| 1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen       | Hochbaukosten<br>Ausstattung/Mobiliar | 5.222.000<br>270.000  | 30 Jahre<br>15 Jahre | 174.000<br>18.000 |
| Summe Abschreibung                                     |                                       |                       |                      | 192.000           |
| 2. Auflösung Sopo Zuschuss                             | Hochbau                               | 0                     | 0                    | 0                 |
| 3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen | Hochbau mit Ausstattung               | <u>5.492.000</u><br>2 | 2,2 %                | 60.000            |
| 4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss                      | Hochbau                               |                       |                      | 0                 |
| <b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>                    |                                       |                       |                      | 252.000           |
| <b>Wartungskosten</b>                                  |                                       |                       |                      | 17.000            |
| <b>Stromkosten*</b>                                    |                                       |                       |                      | -                 |
| <b>Reinigungskosten*</b>                               |                                       |                       |                      | -                 |
| <b>Summe Folgekosten/Jahr</b>                          |                                       |                       |                      | <b>269.000</b>    |

\* Die Strom- und Reinigungskosten werden vom DRK im Rahmen der Betriebsträgerschaft übernommen.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 314005-670 (Unterbringung, Betreuung Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2025.