



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.02.2024		
Geschäftszeichen	GM-ms-sd		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.03.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 070/24

Betreff: Dachsanierung und Teilsanierung des Inneren der Mehrzweckhalle Eggingen, Lauhstraße 25
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 05.02.2024 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 05.02.2024 (Anlage 2)
Lageplan vom 05.02.2024 (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros Planer GmbH Sterr-Ludwig
Maßstab 1:200 vom 05.02.2024 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Entwurfsplanung für die Dachsanierung und Teilsanierung des Inneren der Mehrzweckhalle Eggingen bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Architekturbüros Planer GmbH Sterr-Ludwig und des Zentralen Gebäudemanagements vom 05.02.2024

<u>Hochbau</u>	<u>1.850.000€</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.850.000€
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>123.000€</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.973.000€

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 1.850.000 € an. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 1.973.000 € an.

- die Baubeschreibung des Architekturbüros Planer GmbH Sterr-Ludwig vom 05.02.2024.
- den Lageplan/Plänen des Architekturbüros Planer GmbH Sterr-Ludwig vom 05.02.2024.

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Die Maßnahme wurde in den Jahren 2021 und 2022 mit insgesamt 1.000.000 € in den Haushaltsplan aufgenommen. Aufgrund der Zwischenfinanzierung für ein anderes Vorhaben und des verzögerten Mittelabflusses bzw. nicht neu veranschlagten Ermächtigungsübertrages standen in 2023 Mittel in Höhe von 400.000 € zur Verfügung, die in Höhe von 398.0000 € als Ermächtigungsübertrag nach 2024 übertragen wurden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.
4. Im Haushaltsplan 2024 stehen bei Projekt Nr. 7.42410013 (Dachsanierung Mehrzweckhalle Eggingen) keine Mittel sowie in der mittelfristigen Finanzplanung in 2025 Mittel in Höhe von 347.000 € zur Verfügung.

Es entsteht somit ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf für die Gesamtmaßnahme in Höhe von 1.105.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

5. Für 2024 besteht nach dem voraussichtlichen Mittelabfluss ein Bedarf in Höhe von 398.000€. Die Mittel reichen somit in 2024 aus.
6. Die in 2025 zusätzlich benötigen weiteren Mittel in Höhe von 1.105.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden von der Verwaltung noch in die Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2025 aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.
7. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 81.200 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		JA	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		NEIN	
MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 4241-611 (Sporthallen, Sportplätze) Projekt / Investitionsauftrag: 7.42410013 (Dachsanierung MZH Eggingen)			
Einzahlungen*	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.850.000 €	Ordentlicher Aufwand	71.200 €
		<i>abzgl. Einsparungen</i>	- 10.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	123.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	66.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	20.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.973.000 €	Nettoressourcenbedarf	81.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	398.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4241-611 (Sporthallen, Sportplätze)	- 4.800 €
Verfügbar:	0 €		
EMÜ aus Vorjahr **	398.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf	0 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung + Verzinsung)	86.000 €
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.452.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	347.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.105.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Es wird ein Antrag auf Zuschuss für das Förderprogramm "Bundesförderung für effiziente Gebäude" gestellt. Die Zuschusshöhe beträgt aktuell 15 % der Baukosten (ca. 117.000 €). Der Zuschuss ist in den Aufwendungen noch nicht berücksichtigt, da die Entscheidung noch aussteht (vgl. Ziffer 6.4 der Beschlussvorlage)

** Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Es liegen keine Beschlüsse vor.

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Die Gemeindehalle in Ulm-Eggingen ist für das Leben in der Ortsgemeinschaft von zentraler Bedeutung.

Die Gemeindehalle wurde 1977 erbaut. Das Dach in seiner Grundkonstruktion wurde bisher nicht grundlegend saniert, lediglich im Rahmen des Bauunterhalts kleinflächig ausgebessert. Eine Gesamtsanierung des Daches ist seit geraumer Zeit notwendig: die langjährige Nutzung und die wechselnden Witterungsbelastungen haben dazu geführt, dass der konstruktive Dachaufbau den Belastungen nicht mehr erfolgreich standhält. Die vorliegenden Schädigungen an der Dachoberfläche (Dachabdichtung / Dachdämmung) können nicht mehr mit der erforderlichen Zuverlässigkeit und einem angemessenen Aufwand in Ordnung gebracht werden. Die energetischen Materialeigenschaften der bestehenden Isolierung haben nach einer Nutzungszeit von über 47 Jahren ihre Wirkung verloren.

Die Dichtungsbahnen sind spröde und an einigen Stellen auch undicht geworden. Um wieder eine langfristige Nutzung des Daches zu erreichen sind regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr zielführend.

2.1. Dächer

Es ist beabsichtigt im Sommer 2024 an der Gemeindehalle in Eggingen die energetische Dachsanierung zu realisieren. Mit der Sanierung der Flachdächer ist die Ertüchtigung entsprechend des Ulmer Energiestandards geplant. Außerdem werden die schrägen Fassadenverkleidungen der Attikabereiche komplett überarbeitet. Die Faserzementplatten werden gemäß der an der baugleichen Mehrzweckhalle in Unterweiler bereits erprobten Methode ausgetauscht. Das Bestandsmaterial ist über die Jahre brüchig geworden und teilweise sogar herabgefallen. Auch hier ist die Sanierung gemäß des gültigen Wärmestandards geplant. Die hinter den schrägen Verkleidungen verborgenen aufgehenden Wände werden wärmegeklärt. So entsteht eine hinterlüftete Kaldachkonstruktion die auch für die nötigen Revisionsarbeiten zugänglich ist.

Mit den geplanten Maßnahmen können Heizenergieeinsparungen von ca. 30 % erreicht werden.

Die alten RWA-Dachkuppeln werden ersetzt und um eine weitere Kuppelreihe ergänzt werden. Der planerische Ansatz die Dachkuppeln zur Entrauchung der Halle zu benutzen hat sich aus der Erfahrung der letzten Jahre als der effektivste Lösungsweg bewährt. Diese Vorgehensweise wurde in enger Zusammenarbeit mit den Kollegen des "vorbeugenden Brandschutzes" der Feuerwehr Ulm geprüft und abgestimmt.

Durch die Errichtung einer weiteren Reihe von Dachkuppeln wird die Belichtung der Halle deutlich verbessert und ein deutlich angenehmeres Raumempfinden wird damit erreicht werden.

Die bestehenden Dachkonstruktionen der Gebäudeteile wurden ausschließlich nach den

berechneten statischen und dynamischen Kräften (Auflasten und Windlasten) der damaligen (bauzeitlichen) Planung konzipiert.

Selbst durch die Planung und Ausführung einer "leichteren" Dachdämmung aus Polystyrol, wie sie bei der Halle in Unterweiler umgesetzt wurde, können keine sogenannten "statischen Lastreserven" erreicht werden, die die Errichtung einer Photovoltaikanlage oder die Umsetzung einer Dachbegrünung zulassen. Eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktionen wäre äußerst aufwendig und somit wirtschaftlich und nutzungstechnisch nicht darstellbar.

2.2. Sanierung im Inneren der Halle:

Im darauffolgendem Jahr (2025) sollen die seit längerer Zeit notwendigen und vom Ortschaftsrat mehrfach als notwendig dargestellten Sanierungen im Inneren der Mehrzweckhalle durchgeführt werden.

In der Planung ist die Erneuerung der Hallendecke samt Austausch der Hallenbeleuchtung vorgesehen. Die alte Hallendecke wird abgebrochen und durch eine neue ballwurfsichere und akustisch wirksame Decke ersetzt. Die bestehende Ausführung der Hallenwände und die Verkleidungen der Kipptore zu den Geräteräumen entsprechen nicht mehr den bestehenden Sicherheitsvorschriften der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW). Fingerfangstellen durch zu große Fugenabstände (größer als 8mm) müssen beseitigt werden. Deshalb sollen die gesamten Wandverkleidungen in der Halle erneuert und die Geräteraumtore komplett ausgetauscht werden. Die Fugenabstände zwischen den Holzverkleidungen werden auf die von der UKBW empfohlenen Maße von unter 8mm geplant und ausgeführt. Die gesamte Elektroverkabelung muss im Hallenraum, Foyer und in den drei Geräteräumen (an Halle angebaute Nebengebäude) vollumfänglich ausgetauscht werden. Hierzu ist es notwendig eine zusätzliche Unterverteilung zu errichten.

Die Hallenbeleuchtung wird vollständig getauscht.

Die Sicherheitsbeleuchtung im Hallenbereich und Foyer wird komplett erneuert.

Ebenso ist vorgesehen, alle Oberlichtfensterelemente der Halle und des Gymnastikraumes (Vereinsraum, an Halle angebaute Raum) einschließlich der Fensterelemente im Foyer auszutauschen. Der Hallenraum erhält einen außenliegenden Sonnenschutz. Im notwendigen Umfang werden die Oberflächen in den genannten Räumen durch Malerarbeiten verbessert werden.

Die gesamte Blitzschutzanlage der Dächer muss erneuert werden.

2.3. Notwendiger baulicher Gesamtumfang

Nach dem Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens und der Drei-von-Sieben-Maßnahmen-Regel bei Gebäuden, liegt eine wesentliche Verbesserung bei Gebäuden dann vor, wenn mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale Heizung, Sanitär, Elektroinstallationen, Fenster, Dach, Fassade und Zentrale Belüftung in wesentlichem Umfang und Qualität (i. d. R. mehr als die Hälfte des Merkmals) von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betroffen sind.

In der Betrachtung der vorliegenden Gesamtmaßnahme und der betroffenen Gewerke Elektro, Fenster, Dach handelt es sich hier um eine investive Baumaßnahme. Die Maßnahme muss daher im Finanzhaushalt durchgeführt und abgewickelt werden.

3. **Energiestandard**

Die geplante Bauteilqualität hält die Forderung des Gemeinderatsbeschlusses zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 ein. Die Dächer und oberste Geschossdecke erhalten mindestens einen U-Wert $< 0,14 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ und die Außenwand $< 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

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.

Aufgrund der fehlenden statischen Lastreserven kann definitiv kein zusätzlicher Lasteintrag durch die Installation einer PV-Anlage auf die Dächer gebracht werden. Eine PV-Anlage kann hier nicht gebaut werden.

Es ist nach § 7 Abs. 1 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit gegeben (Härtefall), wenn die Durchführbarkeit des Bauvorhabens insgesamt oder bei unbilliger Härte in sonstiger Weise aufgrund einer Erfüllung der Photovoltaikpflicht gefährdet wäre. Übersteigen die mit der Installation einer Photovoltaikanlage verbundenen Netzanschluss- und sonstigen Systemkosten einen Anteil von mehr als 70 Prozent der übrigen Kosten der Photovoltaikanlage, sind diese Kosten nicht mehr vertretbar. Bei grundlegenden Dachsanierungen ist in diesem Fall ein Antrag auf vollständige Befreiung von der Photovoltaikpflicht notwendig.

Gemäß § 31 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg sind die unteren Baurechtsbehörden für den Vollzug der Photovoltaikpflicht sachlich zuständig. Die Stadt Ulm wird den notwendigen Befreiungsantrag zur Photovoltaikpflicht stellen.

5. **Zeitlicher Ablauf**

voraussichtlicher Baubeginn Dach:	Sommer 2024
voraussichtliche Fertigstellung Dach :	Frühjahr 2025

voraussichtlicher Baubeginn Innensanierung:	Anfang 2025 (in Rü mit OV)
voraussichtliche Fertigstellung Innensanierung:	Sommer 2025 (in Rü mit OV)

Die zeitliche Abfolge wurde in enger Abstimmung mit der Ortsverwaltung und der städtischen Abteilung Bildung + Sport festgelegt. Das Innere der Mehrzweckhalle soll während der Dachsanierung 2024/2025 verlässlich zur Nutzung bereitgestellt werden. 2024 muss die Halle für den Schulsport zur Verfügung stehen. Nach der Dachsanierung im Jahr 2024/2025 muss ab 2025 organisatorisch auf die Sperrung der Halle für die Innensanierung reagiert werden. Diese Abstimmung erfolgt dann in enger Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung und der Abteilung BS.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Planer GmbH Sterr-Ludwig und des Zentralen Gebäudemanagements vom 05.02.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.973.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	1.850.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	1.850.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>123.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.973.000 €

6.2. Finanzierung

Die Maßnahme wurde in den Jahren 2021 und 2022 mit insgesamt 1.000.000 € in den Haushaltsplan aufgenommen. Aufgrund der Zwischenfinanzierung für ein anderes Vorhaben und des verzögerten Mittelabflusses bzw. nicht neu veranschlagten Ermächtigungsübertrages standen in 2023 Mittel in Höhe von 400.000 € zur Verfügung, die in Höhe von 398.0000 € als Ermächtigungsübertrag nach 2024 übertragen wurden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Im Haushaltsplan 2024 stehen bei Projekt Nr. 7.42410013 (Dachsanierung Mehrzweckhalle Eggingen) keine Mittel sowie in der mittelfristigen Finanzplanung in 2025 Mittel in Höhe von 347.000 € zur Verfügung.

Es entsteht somit ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf für die Gesamtmaßnahme in Höhe von 1.105.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen).

Für 2024 besteht nach dem voraussichtlichen Mittelabfluss ein Bedarf in Höhe von 398.000 €. Die Mittel reichen somit in 2024 aus.

Die in 2025 zusätzlich benötigten weiteren Mittel in Höhe von 1.105.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) werden von der Verwaltung noch in die Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2025 aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

6.3. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erhoben und unterliegen dem Ermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Ein Gesamtrisikozuschlag (BPI + Bauherrenrisiko) in Höhe von 500.000 € wird somit voranschlagt.

6.4. Zuschüsse

Es wird ein Antrag auf Zuschuss für das Förderprogramm "Bundesförderung für effiziente Gebäude" gestellt. Die Zuschusshöhe beträgt aktuell 15% der Baukosten (ca. 117.000 €). Im vorliegenden Fall können als anrechenbare Baukosten die Gewerke der Dachsanierung und die Erneuerung der Fenster herangezogen werden. Der Zuschuss ist in den Aufwendungen noch nicht berücksichtigt, da die Entscheidung noch aussteht.

6.5. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	1.973.000	30 Jahre	66.000
Summe Abschreibung				66.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	$\frac{1.973.000}{2}$	2,0 %	20.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
				20.000
Summe Kalkulatorische Kosten				86.000
Wartungskosten				5.200
Einsparung Heizkosten				- 10.000
Summe Folgekosten/Jahr				81.200

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 4241-611 (Sporthallen, Sportplätze) ab dem Haushaltsjahr 2025.