

Sachbearbeitung	Frau Dr. Bettina Hailer		
Datum	07.09.2009		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Betriebsausschuss	Sitzung am 07.10.09	TOP
Vorberatung		Sitzung am	TOP
Behandlung	öffentlich		GD

**Betreff:** Verwendung von Instandhaltungsrückstellungen  
Großmaßnahme Sanierung Festsaal  
Maßnahmenübersicht

**Anlagen:**

1. Kostenschätzung für die Festsaalsanierung
2. Verwendung von Instandhaltungsrückstellungen  
Übersicht über die in 2009/2010 geplanten Maßnahmen

**Antrag:**

1. Der Sanierung des Festsaals gemäß beiliegender Konzeption zuzustimmen
2. Die Verwendung der sonstigen Instandhaltungsrückstellungen für die vorgestellten Einzelmaßnahmen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.



Dr. Bettina Hailer  
Betriebsleitung

Mitzeichnung

Organisationseinheit, Datum, Unterschrift

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Zentrale Dienste

Eingang ZD \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung

### 1. Sanierung Festsaal

Der Festsaal des Alten- und Pflegeheim Wiblingen ist geprägt durch eine dunkle Innenraumgestaltung, die aus dem Jahre 1965 stammt. Er ist damit sowohl gestalterisch nicht mehr zeitgemäß als auch entspricht er aus technischer Sicht (Beleuchtung, Medien, Akustik und Belüftung) nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Der Saal wird multifunktional sowohl als Speisesaal für die Wohngruppe 1 als auch für diverse Veranstaltungen (Musik, Theater, Vorträge und Filmvorführungen), Gottesdienste und vielfältige Feste genutzt.

Zur Verbesserung der Situation sind folgende Maßnahmen geplant:

- zeitgemäße technische Ausstattung bei Beleuchtung, Medientechnik, Bühnentechnik und Akustik
- Erhaltungsmaßnahmen bei Technik und Brandschutz im Bestand
- Helle, freundlich und einladende Gestaltung und Ausstattung, orientiert am barocken Vorbild. Hierzu gehören unter anderem:
  - hohe Schiebetürelemente (akustisch wirksam vor Wandnischen und zur Küche hin)
  - umlaufender, stoßfester und gestalteter Rammschutz
  - Wandgestaltung mit farblich abgesetzten, umlaufendem Fries mit integrierten, dimmbaren Wandleuchten
  - Akustik-Abhängedecke mit integrierten, dimmbaren Leuchten, Lautsprechern, Beamer und Lüftung in heller Optik
- maximale Öffnung zwischen dem Festsaal- und Speisesaalbereich (Trennwandanlage als Schiebetüreneanlage)
- bessere Ausnutzung des Saals durch Einbauten in bestehende Wandnischen
- Veränderung der Bühnengestaltung
  - gestaltete Stufenanlage mit verbreiterten Zwischenstufen
  - verbesserte Gestaltungs- und Dekorationsmöglichkeiten für Gottesdienste (z.B. integrierte Bodenbuchse für das Kreuz)
  - optimale Ausstattung für Musik- und Theaterveranstaltungen
  - barrierefreundliche Erreichbarkeit über integrierte Rampe am Bühneneingang

Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf 287.980 € nach einer überschlägigen Kostenschätzung vom 03.09.2009, die in der Anlage 1 beigefügt ist. Damit dürfte die vorhandene Rückstellung in Höhe von 291.375 € voraussichtlich ausreichend sein. Genaue Kostenberechnungen sind nach Durchführung der Ausschreibung möglich. Im Bedarfsfall erfolgt eine Anpassung der Maßnahmen, um keine Erhöhung der regulären Instandhaltungsaufwendungen herbeizuführen.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Januar 2010, nach Abschluss der Weihnachtsfeierlichkeiten, geplant.

## **2. Verwendung von Instandhaltungsrückstellungen für diverse Instandhaltungsmaßnahmen**

Im Laufe der letzten Jahre wurden eine Vielzahl von Instandhaltungsrückstellungen gebildet, deren Verbrauch aus diversen Gründen nicht zeitnah möglich war. Daher wurde im Sommer 2009 ein Maßnahmenpaket geschnürt, das die Verwendung des wesentlichen Teils dieser Rückstellungen zum Inhalt hat. Die meisten der anstehenden Maßnahmen liegen unterhalb der Wertgrenze, für die die Betriebsleitung die Zustimmung des Betriebsausschusses einholen muss (166.000 €). Unabhängig von der Beschlussfassung bei einzelnen Projekten, die die genannten 166.000 € überschreiten, ist das Maßnahmenpaket in dieser Beschlussvorlage aufgeführt, um dem Betriebsausschuss die Möglichkeit zur Beratung zu geben und für die diversen Einzelprojekte eine zustimmende Zuerkennung einzuholen.

Eine Übersicht der geplanten Maßnahmen ist der Anlage 2 zu entnehmen. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Projekte:

### **1. Kanalsanierung**

Die Maßnahme wurde in 2009 erledigt. 12.117 € wurden nicht benötigt und werden im Rahmen des Jahresabschlusses aufgelöst.

### **2. Fenster/Jalousien**

In den bisherigen Projektabschnitten wurden die Fenster der West- und Südseite (u.a. Frühjahr 2009, 150.000 €) generalsaniert. Eine Fortsetzung soll nun im Ostbereich sowie im Innenhof stattfinden. Terminlich ist hierfür das I. Halbjahr 2010 vorgesehen. Soweit die Auftragssumme 166.000 € übersteigt, wird ein separates Beschlussverfahren im Betriebsausschuss stattfinden. Aktuell kann die Instandhaltungsmaßnahme nicht durchgeführt werden, da noch Abklärungsmaßnahmen hinsichtlich des Sonnenschutzes mit dem Denkmalamt anhängig sind.

### **3. Küche/Auflagen des Wirtschaftskontrolldienstes**

Die Maßnahmen sind erledigt bzw. ihre Umsetzung wird als nicht mehr erforderlich eingeschätzt.

### **4. Heizung/Sanitär**

Die vorhandenen Rückstellungen in Höhe von 219.000 € werden in 2009 für die Sanierung der Hebeanlage (30.000 €) verwendet. Der restliche Betrag soll dafür eingesetzt werden, im Rahmen der Sanierung der Bewohnerbäder auch Heizungs- und Wasserleitungen zu überprüfen bzw. auszutauschen. Sollte hier der Schwellenwert von 166.000 € überschritten werden, erfolgt eine erneute Beschlussfassung im Betriebsausschuss.

### **5. Elektroinstallation**

Die Rückstellungen für die Elektroinstallation werden verwendet für den Austausch der bestehenden Rauchmelder (25.000 €, bereits in 2009 beauftragt) und die Elektrosanierung im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen in der Weinstube (siehe 6.).

6. Sanierung Weinstube  
In diesem beliebten Treffpunkt soll ebenfalls eine Renovierung stattfinden mit einem Austausch der Wandverkleidung, der Verlagerung der Getränke-theke und einer Verbesserung des Eingangsbereichs. Die Sanierung soll den Barockcharakter des Raumes wieder hervortreten lassen.
7. Außenanlagen  
Hierbei handelt es sich insbesondere um die Sanierung des Ostzugangs zum Innenhof. Der bisherige Treppenaufgang ist baufällig bzw. nicht rollstuhlgerecht.
8. Flure Allgemeinbereiche  
Hier ist geplant, diverse Malerarbeiten durchzuführen und Bodenbeläge auszutauschen. Eventuell wird aus diesem Posten auch der Austausch diverser sicherheitsrelevanter Türen mitfinanziert (siehe 11.).
9. Aufzug Ost  
Der Aufzug im Ostflügel der Einrichtung muss entweder generalsaniert oder ausgetauscht werden. Aktuell läuft das Angebotsverfahren.
10. Personal-/Gäste-WC  
Die WC's im Alten- und Pflegeheim Wiblingen sind teilweise noch auf dem Stand der 70iger Jahre. Hier soll eine Modernisierung durchgeführt werden. Der erste Teil der Maßnahme soll im Zuge der Verbesserung der WC-Anlage bei der Weinstube verwendet werden.
11. Türen und Zargen (Bewohnerzimmer)  
Eine detaillierte Analyse des Zustands der diversen Türen im Alten- und Pflegeheim Wiblingen hat ergeben, dass in hohem Umfang sicherheitsrelevante Türen ausgetauscht werden müssen. Zusätzlich besteht grundsätzlich ein Bedarf, Türen und Zargen wegen starker Beanspruchung auszutauschen bzw. mit einem entsprechen Schutz zu versehen. Eine abschließende Bewertung erfolgt aktuell.
12. Aufzug Süd  
Für den Aufzug im Südflügel der Einrichtung ist ebenfalls eine Generalsanierung vorgesehen, die nach Abschluss der Sanierung des Aufzugs im Ostflügel durchgeführt werden kann.
13. Festsaal  
Siehe oben 1. „Sanierung Festsaal“
14. Außenwände  
Hierbei handelt es sich um eine Position, die zusammen mit der Fenstersanierung im I. Halbjahr 2010 verwendet werden wird. Insbesondere Leibungen sollen hier saniert werden.
15. Sanierung Dach  
Auch hier handelt es sich um eine Sanierung, die in Einheit mit der Fenstersanierung stattfinden soll und u.a. den Austausch defekter Dachziegel vorsieht. Die Durchführung ist im I. Halbjahr 2010 vorgesehen.

#### 16. Speisesaal/Wohnzimmer auf den Wohngruppe 4 und 5

In diesen Wohngruppen sind insbesondere demenzkranke Bewohnerinnen und Bewohner untergebracht. Auf Basis einer Evaluation des vorhandenen Konzeptes soll eine Neugestaltung durchgeführt werden, die u.a. auch die Betreuung von kleineren Gruppen in einem ungestörten Bereich ermöglicht bzw. Rückzugsnischen gestaltet.

#### 17. Sanierung Bewohner WC

Hierbei handelt es sich um diejenigen WC's, die direkt bei den Wohnzimmern angeordnet sind. Sie entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard der sanitären Ausstattung und sollen insbesondere für behinderte Bewohnerinnen und Bewohner besser ausgebaut werden (z.B. höhenverstellbares WC).

#### 18. Sanierung Bewohnerbäder

Eine Durchführung dieser Maßnahme ist erst dann sinnvoll, wenn zusammen mit dem Betriebsausschuss eine Bewertung der neuen Landesheimbauverordnung stattgefunden hat. Auf Basis der Einschätzung zur zukünftigen Ausstattung mit Einzel- und Doppelzimmern sollte entschieden werden, mit welcher Zimmergröße und mit welchem Belegungsplan eine Sanierung auf der West- und evtl. der Südseite erfolgt. Zudem empfiehlt die Betriebsleitung, diese Maßnahme erst durchzuführen, wenn eine endgültige Klärung bezüglich des Mietvertrages mit dem Land Baden-Württemberg herbeigeführt werden konnte.

#### 19. Haupteingang

Diese Rückstellung ist ein Restposten aus der grundlegenden Sanierung des Haupteingangs im Jahr 2007. Hier handelt es sich um eine noch fehlende indirekte Beleuchtung, deren Notwendigkeit jedoch noch nicht abschließend geklärt ist.

# Anlage 1 zu GD

## Überschlägige Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276

**Projekt:** Sanierung und Neugestaltung Festsaal  
Alten- und Pflegeheim Wiblingen  
Stadt Ulm  
Schloßstraße 34  
89079 Ulm

**Grundlage:** Grundlagenermittlung, Vorentwurf, sachliche, fachliche und technische Abklärungen  
Kostenschätzung vom 5.03.2009

**Datum:** 05.05.2009/ 3.09.2009

Pos	Gewerk	Maßnahmen/ Beschreibung	Schätzkosten
<b>Kostengruppe 200 und 300</b>			
27	Abbrucharbeiten Bau	Abbruch und Entsorgung Innenausbau: Einbauten Abhängendecken Bodenbeläge Trennwandanlage Bühnenanlage	5.000,00 €
31	Rohbau	Abbruch Mauer Elemente Stützen/ Träger neu statische Maßnahmen	entfällt
40	Schlosser	Stahlschlösser/ Stahlträger statische Maßnahmen "Schiebe- Schienenkonstruktion" Klavier	1.000,00 €
48	Zimmerer	integrierte Befestigungsbuchse Kreuz Unterkonstruktion Bühne neu	500,00 €
74	Schrauber	Abfangung statische Maßnahmen	2.000,00 €
Bauschrauber		Belag Bühne neu Treppeanlagen Bühne neu	6.000,00 €
75	Möbelbau	Innenausbau: Wand- Verkleidungen; Rammschutz; Schiebelüren vor Einbauten Stauraumeinbauten Schrankeinbau Technik Simse und Heizkörperverkleidungen Türanlagen erneuern	
84	Trockenbau	Mobilwand Trennmaße, hohe Schallschutzanforderungen Schiebetüranlage zur Küche Brandschutzmaßnahmen Bestand Verkleidungen Abhängendecken: Verkleidungen freie Deckenfelder: Akustikdecke mit Schlitzlochung Verkleidungen Brandschutz Abhängendecke Bühnenbereich Montage Deckenlüfter	52.000,00 € 6.500,00 € 15.000,00 € 1.500,00 € 200,00 €
87	Gipsler	Verputzarbeiten neue Mauer Elemente Ausbessern Beschädigungen Wand	3.000,00 €
100	Bodenbeläge	Estrich- Ausbesserungen, Boden vorbereiten Induktionschleife einhirszen für Hörgeschädigte PVC- Planken zweifarbig, Verlegung in Raumfeldern	2.000,00 € 11.000,00 €
103	Malerarbeiten	Malertechnik Wände Spechtel und Malerarbeiten Decke Lackierarbeiten	7.500,00 €

Kostengruppe 400		
124	Löftung	Demontagearbeiten Abluftanlage neu mit geregelter Zuluft Abluft Küche neu
126	Elektro	Demontagearbeiten Grundinstallation Unterverteilung neu
		Technikbleau elektrischer Anschluß Hubbühne Verkabelung Schwachstrom Erhöhung Anschlußwert
	Beleuchtung	Allgemeinbeleuchtung indirekte Hinterleuchtung Deckenfelder "Stimmunglich"- Wandleuchten und Spots
	Beschallung	ELA Mikrofonanlage integrierte Lautsprecher 2 wetterfeste Lautsprecher für den Außenbereich
	Medientechnik	Schleifenverstärker für den Einbau einer Hörschleife Beamer deckenintegriert mit Deckenlift Leinwand (3/ 3m) deckenintegriert, elektrisch bedienbar
	Bühnentechnik	PC, DVD Steuerung Bühnenbeleuchtung- Scheinwerfer Lichtsteuerung
	Brandmeldeanlage	Erweiterung bestehende Anlage
	Sicherheitsbeleuchtung	Mehrkosten
	Antennenanlage	Erweiterung
149	flexible, Rampe Bühne	Einbau im Bühnenbereich
		16.000,00 € 3.000,00 € 500,00 € 2.800,00 € 1.500,00 € 18.000,00 € 10.000,00 € 8.000,00 € 8.000,00 € 2.000,00 € 8.000,00 € 2.000,00 € 1.000,00 € 1.000,00 € 2.000,00 €
<b>Kostengruppe 600</b>		
166	Raumausstattung	Bühnenvorhang elektrisch Verdunkelung Fenster Bühne Fensterdekoration Saal
168	Möblierung	lose Möblierung (Tische/ Stühle)
170	Möblierung Küche	Küche als "Therapieküche" umgestalten
		12.000,00 € vorhanden nicht erfasst
<b>Summe Baukosten Sanierung netto</b>		<b>209.000,00 €</b>
<b>Kostengruppe 700</b>		
182	Honorare Planer, Neb	Mittelwert
		33.000,00 €
<b>Gesamtsumme Netto</b>		<b>242.000,00 €</b>
<b>19 % Mwst</b>		<b>45.980,00 €</b>
<b>Gesamtsumme brutto</b>		<b>287.980,00 €</b>
<small>Aufgestellt: Ulm, den 05.05.2009, ergänzt 03.09.2009 Ingrid Staib Vorbehaltlich innerhalb der angegebenen Budgets bzw. der Endsummen, einzelne Summen zu Lasten anderer Positionen zu verändern.</small>		

Kostenschätzung

Entwurfsplanung Festsaal

Altenpflegeheim Wiblingen

INGRID STAIB  
ARCHITECTUR ARCHITECTURIN

## Anlage 2 zu GD

Alten- und Pflegeheim Wiblingen

## Verwendung von Instandhaltungsrückstellungen

## Übersicht über die in 2009/2010 geplanten Maßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	Betrag in € im Jahresabschluss 2008	Offener Betrag Stand 28.8.2009	Umsetzung		Verbrauch in €			Offen	Beschluss- fassung BA
				2009	1. HJ 2010	2009	1. HJ 2010	Summe		
1	Kanalsanierung	38.000	12.117	erledigt		25.883		25.883	(1)	
2	Fenster/Jalousien	349.200	199.164	erledigt	April	150.036	199.164	349.200		ja
3	WKD Küche	7.000	0	erledigt		7.000		7.000		
4	Heizung/Sanitär	219.100	219.100	z.T. Aug/Sept.		30.000		30.000	189.100	ja
5	Elektroinstallation	39.100	28.576	Juli/Okt.		39.100		39.100		
6	Sanierung Weinstube	60.000	60.000	Okt.		60.000		60.000		
7	Außenanlagen	69.000	69.000	Okt./Nov.		69.000		69.000		
8	Flure/Allgemeinbereiche	87.400	87.400	Okt.		87.400		87.400		
9	Aufzug Ost	155.000	155.000	Okt./Jan.		155.000		155.000		
10	Personal/Gäste WC	80.000	80.000	Okt.	Febr./März	10.000	70.000	80.000		
11	BW-Zimmer (Türen/Zargen)	123.800	123.800	Nov./Feb.		123.800		123.800		
12	Aufzug Süd	60.000	60.000		Jan.		60.000	60.000		
13	Festsaal	300.000	291.345		Jan.	8.655	291.345	300.000		ja
14	Außenwände	20.000	20.000		April		20.000	20.000		ja
15	Sanierung Dach	25.300	25.300		April		25.300	25.300		
16	Speisesaal WG 4/5	75.300	74.310		April/Mai	991	74.310	75.300		
17	Sanierung Bewohner-WC	80.000	80.000		April/Mai		80.000	80.000		
18	Sanierung Bewohnerbäder	690.000	690.000	offen					690.000	ja
19	Haupteingang	5.800	5.800	offen					5.800	
	Summe	2.484.000	2.280.913			766.864	820.119	1.586.983	884.900	

(1) Der offene Betrag von 12.117€ wird nicht mehr benötigt und im Rahmen des Jahresabschlusses 2009 aufgelöst.