



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	24.09.2009		
Geschäftszeichen	GM-130-di-sr		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 410/09

---

Betreff: Sanierung der Hauptfeuerwache (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)  
- Genehmigung der Sanierungskonzeption sowie Bauentscheidung

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 20.08.09  
2. Folgelastberechnung vom 20.08.09  
3. Baubeschreibung vom 30.07.09  
4. Bauzeichnungen vom 20.08.09 M1/200 (werden im Sitzungssaal gezeigt)

**Antrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

- Die Entwurfsplanung für die Sanierung der Hauptfeuerwache entsprechend
  - den Bauzeichnungen vom 20.08.09 des Architekturbüros Obermeier + Traub, Ulm
  - der Baubeschreibung vom 20.08.09 des Architekturbüros Obermeier + Traub, Ulm
  - der Kostenberechnung vom 20.08.09 des Architekturbüros Obermeier + Traub, Ulm mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 1.700.000 €wird genehmigt.
- Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
- Deckung der Ausgaben: Vermögenshaushalt beim Vorhaben 2.1300-0105

im Haushalt 2009 (NT)	350.000 €
im Haushalt 2010	875.000 €
im Haushalt 2011	475.000 €

---

Genehmigt:  
BM 1, BM 3, C 3, FW, KoKo, RPA, ZS/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

Für das Vorhaben wird die Mittelfristige Finanzplanung entsprechend Ziffer 5.2 der Sachdarstellung fortgeschrieben.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:			
<b>Finanzbedarf*</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt laufend</b>	
Ausgaben	1.700.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	15.200 €
Einnahmen (K 2)	1.196.615 €	Einnahmen	--- €
Zuschussbedarf	<b>503.385 €</b>	Zuschussbedarf	<b>15.200 €</b>
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle:	2.1300-0105	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: _____ €	
<u>Vermögenshaushalt</u>			
Bedarf:	350.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: _____ €	
Verfügbar:	--- €		_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	<b>350.000 €</b>	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ €
Deckung im Rahmen NT 09			<b>15.200 €</b>
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	1.350.000 €		
Veranschlagt:	--- €		
Mehr-/Minderbedarf:	<b>1.350.000 €</b>		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

### 2. Vorbemerkung

- 2.1. Der Gemeinderat hat am 16.07.2008 für die Feuerwehr Ulm den Brandschutzbedarfsplan beschlossen (s. GD-Nr. 231/09). Bestandteil dieses Planes ist auch die Sanierung der Hauptfeuerwache in der Keplerstraße in Jahren 2009 bis 2011.
- 2.2. Am 25.03.2009 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, für das von Bund/Land beschlossene Konjunkturprogramm 2 (Zukunftsinvestitionsprogramm - ZIP) die in Anlage 3 der GD-Nr. 128/09 aufgelisteten Projekte und Maßnahmen nachzuweisen und beim Regierungspräsidium deren Förderung zu beantragen. In dieser Liste sind auch der BA 2 für die Sanierung Hauptfeuerwache sowie Lärmschutzmaßnahmen an der Ortsdurchfahrt der B10 (Ehinger Anlagen und Thränstraße) enthalten. Die entsprechenden Förderanträge wurden gestellt. Das RP Tübingen hat der Verwaltung jedoch mitgeteilt, dass die Förderung von Lärmschutzmaßnahmen an innerörtlichen Bundesstraßen umstritten ist und der empfohlen, diese gegen Ersatzmaßnahmen austauschen. Dadurch wurden Fördermittel in Höhe von 709.000 € frei. Die Verwaltung hat deshalb, um keine Fördermittel zu verlieren, beim RP Tübingen beantragt, im Rahmen der verfügbaren Fördermittel die weiteren Abschnitte der Sanierung der Hauptfeuerwache zu fördern. Damit kann das förderfähige Investitionsvolumen für diese Baumaßnahme von ursprünglich 650.000 € auf 1.700.000 € erhöht werden. Das Regierungspräsidium hat zwischenzeitlich auch die Förderung in diesem Umfang bewilligt.

Damit kann der Brandschutzbedarfsplan in diesem Programmpunkt zeitnah umgesetzt werden.

### 3. Erläuterungen zum Vorhaben

### 3.1. Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung/Zielsetzung der Sanierung

Die Hauptfeuerwache wurde im Jahr 1974 entsprechend den damals geltenden Baustandards gebaut und weist gegenüber den heutigen Erfordernissen sowohl in der Funktionalität, der technischen Ausstattung sowie im Wärmeschutz erhebliche Defizite auf.

Die Hauptfeuerwache besteht aus mehreren Gebäuden.

Im Hauptgebäude befinden sich im 3-geschossigen Bereich der Verwaltungs- und Wohnungsbereich, sowie die Fahrzeughalle mit Verwaltungsräumen im 1. Obergeschoss. Die Nebengebäude sind der angrenzende Schlauchturm, die Wechselcontainergaragen und die Werkstatthalle.

Im Wesentlichen sollen folgende Bereiche saniert werden:

Hauptgebäude mit Verwaltung, Wohnung und Fahrzeughalle sowie Teilbereiche im Werkstattgebäude.

Das vorliegende und mit der Feuerwehr abgestimmte Sanierungskonzept sieht die Sanierung des Hauptgebäudes und des Werkstattgebäudes wie folgt vor:

- Sanierung der Restdachflächen des Bestandsdaches auf dem Hauptgebäude
- Außensanierung der Feuerwehrwerkswohnung durch Erneuerung der Dachabdichtung und der Fassadenelemente mit Fenstern
- Erneuerung der Fensterbrüstungselemente mit Sonnenschutz im Hauptgebäude
- Sanierung der Duschen und der WC's
- Herstellen von Brandabschnitten durch Einbau von erforderlichen Brandschutztüren
- Reparatur der Toranlagen der Fahrzeughalle
- Erneuerung der Toranlagen der Werkstatthalle
- Erweiterung der Brandmeldeanlage
- teilweise Modernisierung der MSR-Technik
- Reparatur der Abgasabsauganlage
- bauliche Trennung des Spindbereiches von der Fahrzeughalle
- bedarfsgerechte Teilung der Schlafräume
- Erneuerung der Bodenbeläge im Flur- und Aufenthaltsbereich
- Reparatur der Treppenpodeste und Einbau eines barrierefreien Zugangs

3.2. Um die Sanierung der Restdachflächen noch vor dem Wintereinbruch 2009 durchführen bzw. abschließen zu können, werden diese Baumaßnahmen mit Kosten von 350.000 € als Bauabschnitt 1 vorgezogen und durch Eilentscheidung des OB vom 20.08.09 genehmigt.

### 3.3. Raumprogramm/Flächenbedarf

Das Raumprogramm und der Flächenbedarf zur Sanierung der Hauptfeuerwache bleiben unverändert erhalten.

### 3.4. Zeitliche Abwicklung

Die geplanten Maßnahmen der Sanierung der Hauptfeuerwache werden im Herbst 2009 begonnen und bis spätestens September 2011 abgeschlossen.

## 4. **Energiestandard - Vorgaben**

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Bei einer Teilsanierung (Sanierung nur von einzelnen Bauteilen) sind die nachstehenden U-Werte zu erreichen (GR-Beschluss vom 18.06.08).

Fenster

$U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$

Außenwand	$U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$
Oberste Geschossdecke (Flachdach)	$U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$
Schrägdach	$U < 0,20 \text{ W/m}^2\text{k}$
Kellerdecke	$U < 0,30 \text{ W/m}^2\text{k}$

#### Prognose zur Energiekosteneinsparung

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von ca. 10.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Die energetisch relevanten\* Baukosten betragen ca. 926.700 €, somit 54,5 %.

\* energetisch relevante Baukosten sind alle Aufwendungen für Bauteile mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation.

Das Nutzungsverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

### Kosten und Finanzierung

#### 4.1. Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung vom 20.08.09 (s. Anlage 1) betragen die Baukosten für das Projekt 1.700.000 €.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf einen Baupreisindex vom Mai 2009.

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Entsprechend dem vorliegenden Planungsstand sind aufgrund nicht vorhersehbarer Risiken Kostenabweichungen bis zu 10 % möglich.

#### 4.2. Finanzierung

In der Finanzplanung sind für das Vorhaben bislang keine Mittel enthalten.

Für das wurde aus dem Konjunkturpaket 2 die Finanzhilfe in Höhe von 1.196.615 € bewilligt.

Durch die Aufnahme in das Konjunkturprogramm 2 verändert sich die Finanzplanung wie folgt:

	Gesamt		2009		2010		2011	
	Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu	Bisher	Neu
Ausgaben	---	1.700.000	---	350.000	---	875.000	---	475.000
Einnahmen	---	1.196.615	---	263.000	---	656.000	---	277.615
Finanzierungs- mittel der Stadt	---	503.385	---	87.000	---	219.000	---	197.385

Die Verwaltung schlägt vor, die Finanzplanung entsprechend fortzuschreiben.

#### 4.3. Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung vom 20.08.09 (Anlage 2) betragen die durch vorstehende Investition entstehenden zusätzlichen jährlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten 15.200 €. Diese teilen sich auf in 25.200 €/Jahr für die kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung), abzüglich der prognostizierten Einsparungen an Energiekosten durch die energetische Ertüchtigung. Sie werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.