



Sachbearbeitung	OV-GÖ/DO - Ortsverwaltung Göggingen/Donaustetten		
Datum	31.01.2012		
Geschäftszeichen	OV Gö/DO-Me - C3-Na		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.02.2012	TOP
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 22.03.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 067/12

---

**Betreff:** Erweiterung und Sanierung Feuerwehrhaus und Gemeindesaal in Donaustetten  
- Zustimmung zum Bauprogramm sowie Auftrag zur baureifen Planung

**Anlagen:** Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: Raumprogramm  
Anlage 3: Kostenermittlung

**Antrag:**

1. Das Bauprogramm für die Erweiterung und Sanierung Feuerwehrhaus und Gemeindesaal in Donaustetten mit dem Kostenrahmen von 900.000 € wird genehmigt.
2. Das Zentrale Gebäudemanagement wird mit der weiteren Planung bis Planungsphase 6 der HOAI beauftragt .
3. Deckung der Auszahlungen Finanzhaushalt Vorhaben 7.12600001
4. Die geschätzten Folgekosten werden zur Kenntnis genommen.

Markus Mendler

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,FW,GM,KoKo,OB/B,ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600001</b>			
Einzahlungen	53.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	900.000 €	Ordentlicher Aufwand	35.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	12.600 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	17.600 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	847.000 €	Nettoressourcenbedarf	52.600
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	30.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 1124-711</b>	35.000 €
Verfügbar:	30.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	0 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	17.600 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	870.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	870.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Anlass

Der Gemeinderat hat am 16. Juli 2008 für die Feuerwehr Ulm den Brandschutzbedarfsplan beschlossen (s. Niederschrift § 49, GD-Nr. 231/08). Bestandteil dieses Planes ist auch das "Investitionsprogramm Baumaßnahmen Feuerwehrgerätehäuser".

Unter Punkt 4.5.6. ist im Bedarfsplan aufgeführt:

*"Die Feuerwehrgerätehäuser befinden sich insgesamt in einem guten Zustand. Lediglich die Feuerwehrgerätehäuser in Donaustetten und Ermingen müssen aus Sicht FW in den nächsten Jahren saniert bzw. erweitert werden. Zum Teil sind hier die vorgeschriebenen Unfallverhütungsvorschriften nicht eingehalten, was teilweise zu Verletzungsgefahren und zu nicht reibungslosen Alarmabläufen führt. Auch die Schulungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind nicht anforderungsgerecht und zeitgemäß. Nach Auffassung der Feuerwehr sind hier Anpassungen an den allgemeinen Sachstand erforderlich. Priorität hat das Feuerwehrgerätehaus Donaustetten. Hierfür bestehen bereits Planungsüberlegungen."*

## 2. Erläuterungen zum Vorhaben

### 2.1. Bestandsbeschreibung

Der Gebäudekomplex Feuerwehrgerätehaus/Gemeindesaal/Kindergarten wurde Anfang der 1970iger Jahre von der damals noch selbständigen Gemeinde Donaustetten errichtet. Zum St. Florian-Weg hin befinden sich in einem zweigeschossigen Gebäude im Erdgeschoss die Räumlichkeiten für die Feuerwehr, im Obergeschoss ist der Gemeindesaal (120 qm), der von allen Donaustetten Vereinen genutzt wird, untergebracht. Daran schließt sich in eingeschossiger Bauweise der städtische Kindergarten Donaustetten an, der 2010 saniert wurde. Das Feuerwehrgerätehaus und der Gemeindesaal weisen gegenüber den heutigen Erfordernissen sowohl in Funktionalität als auch der Ausstattung erhebliche Defizite auf:

#### "Bestand" Feuerwehrgerätehaus

- in dem Gebäude befinden sich keine Duschen
- Trennung Sanitärbereich Feuerwehrfrauen/Feuerwehrmänner aufgrund Platzverhältnisse nicht möglich
- WC-Anlagen nur im Veranstaltungsbereich des Gemeindesaals
- keine schwarz-/weiß Trennung möglich, Angehörige der Feuerwehr kleiden sich in Fahrzeughalle um
- erforderliche Betreuung der Feuerwehrangehörigen nach Notfällen erfolgt derzeit in der Fahrzeughalle

#### "Bestand" Gemeindesaal

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- äußerst beengte und zu wenige "WC's" (auch kein Behinderten WC vorhanden)
- kein zweiter Rettungsweg vorhanden
- Zugang zur Bühne ausschließlich vom Zuschauerraum möglich (Gemeindesaal wird für Theaterveranstaltungen genutzt)

Mit der Baumaßnahme Feuerwehrgerätehaus sollen zeitgleich notwendige Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bereich Gemeindesaal durchgeführt werden.

### 2.2. Konzept für Erweiterung und Sanierung

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und -bewertung wurde für die Verbesserungen im Feuerwehrhaus und Gemeindesaal ein **Raumprogramm** entwickelt (s. Anlage 2).

Zusammenfassend ergeben sind folgende Veränderungen vorgesehen:

Nutzung/Gebäudeteil	Bestand	Änderung	neu
a) Gemeindesaal			
- Saal/Bühne	154	29	183
- Verkehrs-/Sanitärflächen	43	58	101
Zwischensumme	197	87	284
b) Feuerwehr			
- Fahrzeughalle	115	---	115
- Büro-/Schulungs-Jugendräume	---	83	83
- Verkehrs-/Sanitärflächen	---	118	118
Zwischensumme	115	201	316
Gesamtsumme	312	288	600

Mit einer Machbarkeitsstudie hat das Zentrale Gebäudemanagement die Realisierungsmöglichkeiten für die im Raumprogramm dargestellten Erweiterungsflächen überprüft. Ebenso können die beschriebenen funktionalen Defizite im Bestand des Feuerwehrgerätehauses und Gemeindesaales weitgehend behoben werden.

Nähere Erläuterungen erfolgen anhand von Planzeichnungen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.

Die Gebäude befinden sich im Unterhalt der Ortsverwaltung für Göggingen und Donaustetten. Vor 3 Jahren wurden im Gemeindesaal Energiesparfenster und vor 6 Jahren im Feuerwehrgerätehaus neue Sektionaltore eingebaut. Diese Investitionen bleiben von den Umbaumaßnahmen unberührt.

Für die Anbauten gilt der beschlossene städtische Energiestandard.

Das vorliegende Planungskonzept wurde abgestimmt mit:

- Feuerwehr Ulm, Kommandant
- Feuerwehr Donaustetten
- Leitung Kindergarten Donaustetten
- örtl. Vereine
- Ortschaftsrat.

### 3. Terminplanung

Für das Bauprojekt soll nun die baureife Planung bis zur Vorbereitung der bepreisten Ausschreibungsunterlagen erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage wird der Baubeschluss beantragt. Bei Vorhaben mit Investitionen unter 1 Mio. € wird in der Regel auf den vorherige Projektbeschluss (Genehmigung der Entwurfsplanung) verzichtet.

Baureife Planung	Juni 2012	
Baubeschluss:	Juli 2012	
Baubeginn:	Herbst 2012	Fertigstellung: Ende 2013/Anfang 2014

#### 4. Investitionskosten und Finanzierung

Für das Projekt wird ein Kostenrahmen von 900.000 € ermittelt - s. Anlage 3.

In der Finanz- und Haushaltsplanung sind hierfür beim Projekt-Nr. 7.12600001 die folgenden Finanzmittel veranschlagt:

Finanzrahmen	HHPlan 2012	Planung 2013	Planung 2014
900.000	30.000	370.000	500.000

Zu dem Bauvorhaben wurden beim Land Finanzhilfen beantragt. Im Falle der Förderung wird eine Zuschuss in Höhe von rd. 53.000 € erwartet.

Sollte sich bei der weiteren Planung ergeben, dass die zeitliche Realisierung des Gebäudes bereits in 2012 und 2013 erfolgen kann, werden im Nachtrag zum Haushalt 2012 die ggf. notwendigen Finanzmittel beantragt.

#### 5. Folgekosten

In der Tabelle sind die geschätzten gebäudewirtschaftlichen **Folgekosten** für das Bauvorhaben dargestellt:

Folgekosten				
Bauunterhalt				10.200
Gebäudenutzungskosten				12.200
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung Netto: abzüglich des Zuschusses	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	688.000	80 Jahre	8.600
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	159.000	40 Jahre	4.000
Summe Abschreibung				12.600
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten netto (abzügl. Zuschuss)	<u>847.000</u> 2	4,15%	17.600
Summe Kalkulatorische Kosten				30.200
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>52.600</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden an die Nutzerbereiche weiterverrechnet.

#### 6. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat am 11.10.2011 dem Bauprogramm grundsätzlich zugestimmt. In der Sitzung am 14.02.2012 wird erneut über das Vorhaben beraten. Dem Fachbereichsausschuss wird über das Ergebnis mündlich berichtet.

