

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.03.2012		
Geschäftszeichen	GM-hä-bur-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.04.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 132/12

Betreff: Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 01.03.2012
3. Baubeschreibung vom 01.03.2012
4. Bauzeichnungen des "Architekturbüro im Klosterhof", Ulm, vom 01.03.2012 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau und die Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros " Architekturbüro im Klosterhof", Ulm vom 01.03.2012
 - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.03.2012
 - 1.3. der Kostenberechnung des "Architekturbüro im Klosterhof", Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.03.2012 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 3.000.000 € und Kunst am Bau von 23.000 € wird genehmigt.

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
ABI, BM 1, BM 2, C 3, RPA, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung nach den Leistungsphasen 4 - 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung) beauftragt.
3. Für Kunst am Bau werden 23.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.31400001.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 80.300 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.31400001			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen		Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	3.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	45.800 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	45.800 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	60.000 €
		Ersparnis durch energetische Ertüchtigung	25.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	83.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 (inkl. Vj.)</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf):	450.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620	20.300 €
Verfügbar (inkl. HH-Reste):	450.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	60.000 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.550.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlusslage/Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales hat in seiner Sitzung am 08.02.2012 (GD 046/12), der Gemeinderat am 15.02.2012, das Raumprogramm für den Umbau und die Sanierung des Flüchtlingwohnheims Römerstraße genehmigt.

2.2 Es liegen keine unerledigten Anträge aus dem Gemeinderat vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Auf der Basis des Raumprogramms wurde vom "Architekturbüro im Klosterhof", Ulm die vorliegende Entwurfs-Planung gefertigt.

Nach dieser Planung wird infolge einer Flächenoptimierung die Platzkapazität um 20 auf 138 steigen. Die Mindestgröße von 4,5 m² pro Platz wird dabei weiterhin eingehalten.

Der Sanierung liegt ein einfacher, aber robuster Mindeststandard zugrunde.

Das Entwurfkonzept gliedert sich wie folgt:

Gebäude Haus Nr. 143: (1. - 3. OG):

6 Wohngruppen mit

Je 1 2 Bett-Zimmer

Je 1 3 Bett-Zimmer und

Je 1 Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäreanlage

Gebäude Haus Nr. 145 (EG ,1. - 3.OG):

EG Verwaltung und Aufenthaltsbereich Jugendliche

3 Wohngruppen mit

Je 1 1 Bett-Zimmer

Je 3 2 Bett-Zimmer und

Je Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäreanlage

3 Wohngruppen mit

Je 1 1 Bett-Zimmer

Je 1 2 Bett-Zimmer

Je 1 3 Bett-Zimmer und

Je Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäreanlage

Gebäude Haus Nr. 147:(EG ,1. - 3.OG):

EG Behindertengerechte Wohnungen und Besprechungsraum:

1 Wohngruppe mit

1 1 Bett-Zimmer

1 2 Bett-Zimmer

1 Gemeinschaftsküche

1 Sanitäreanlage

1 Behinderten WC

1.- 3.OG

3 Wohngruppen mit

Je 2 1 Bett-Zimmer

Je 1 2 Bett-Zimmer

Je 1 3 Bett-Zimmer und

Je Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäreanlage

3 Wohngruppen mit

Je 2 1 Bett-Zimmer

Je 3 2 Bett-Zimmer und

Je Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäreanlage

Gebäude Haus Nr. 149:(EG ,1.-3.OG):

EG ,Wohnheimverwaltung

3 Büro

1. - 3. OG

Je 1 1 Bett-Zimmer

Je 3 2 Bett-Zimmer und

Je Wohngruppe 1 Gemeinschaftsküche sowie

1 Sanitäranlage

Gebäude Haus Nr. 141 (Teilsanierung):

In Haus Nr. 141 wurde im Jahr 2005 die Heizung erneuert und im Jahr 2009 kleinere Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich durchgeführt. Im Zuge der aktuellen Sanierung werden im Gebäudeinneren keine Veränderungen vorgenommen. Es wird die Dachdeckung erneuert; desweiteren werden die Fassade und die Fenster entsprechend den dargestellten Maßnahmen saniert. Da Haus 142 direkt an Haus 143 anschließt, soll das optische Erscheinungsbild durchgängig gleich hergestellt werden.

Die Vorgaben des genehmigten Raumprogramms werden eingehalten.

Die Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, sowie allen zuständigen städtischen Fachabteilungen einvernehmlich abgestimmt.

Die barrierefreie Erschließung nach § 39 LBO aller Gebäude wird nicht erreicht.

Im Erdgeschoss von Haus 147 wird eine barrierefreie erschlossene Wohngruppe mit 2 Einheiten eingerichtet.

Die vom vorbeugenden Brandschutz geforderten Auflagen wurden in die Entwurfspläne eingearbeitet, die übrigen Baurechtsanforderungen wurden beachtet.

Die Baugenehmigung mit Brandschutzkonzept wird beantragt.

3.2. Konstruktion und Materialien:

Es gelten die Vorgaben der Baubeschreibung vom 01.03.2012 (siehe Anlage 2).

3.3. Zeitlicher Ablauf:

Voraussichtlicher Baubeginn: Oktober 2012

voraussichtliche Fertigstellung: Oktober 2015

Es ist vorgesehen die Baumaßnahme in 3 Bauabschnitten durchzuführen:

- BA 1 Haus Nr. 143 und Teilsanierung Haus Nr. 141 (2012/2013)
- BA 2 Haus Nr. 147 u. 149 (2013/2014)
- BA 3 Haus 145 (2015)

3.4. Außenanlagen:

Die nicht mehr standsicheren Garagen und Abstellflächen (ca. 90m² Gesamtfläche), werden durch den Neubau eines Müllraumes mit angrenzenden 2 Abstellräumen (ca. 70 m² Gesamtfläche) ersetzt. Es werden 6 zusätzliche Pkw-Stellplätze hergestellt.

3.5. Energiestandard:

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard durchgeführt und nachstehende U-Werte bei den Einzelbauteilen erreicht:

- Fenster $U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$
- Außenwand $U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$
- Oberste Geschossdecke $U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$

Prognose Energiekosteneinsparung:

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 25.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

Baukosten im Bereich Energieeinsparung:

Die energetisch relevanten Baukosten (Summe der Sanierungskosten von einzelnen Bauteilen mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation) betragen 624.000 €

PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (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. Unter den Rahmenbedingungen (Investitionskosten/Einspeisevergütung) im ersten Quartal 2012 wäre auf den Dächern der Gebäude Römerstraße 141 - 149 ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst im Frühjahr/Sommer 2013 erfolgen. Anfang 2013 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2013.

4. Kosten und Finanzierung:

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung vom 01.03.2012 nach DIN 276 (Anlage 2) werden **Gesamtkosten von 3.000.000 €** ermittelt.

Hierfür stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.31400001 die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung.

	Gesamt	Bis 2011	2012	2013	2014	2015
Auszahlungen	3.000 T€	50 T€	400 T€	1.000 T€	1.000 T€	550 T€

4.1. Angabe von Kennzahlen :

- Bruttogrundfläche: 2778 m²
- Bruttorauminhalt: 9073 m³
- Baukosten /pro m² Bruttogrundfläche: ca. 1110 €/m²
- Baukosten /pro m³ Bruttorauminhalt ca. 340 €/m³

4.2. Folgekosten:

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 200,500,600,700...	2.340.000	80 Jahre	29.300
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	660.000	40 Jahre	16.500
Summe Abschreibung				45.800
durchschnittl. Ver- zinsung	Gesamtkosten	<u>3.000.000</u> 2	3,97 %	60.000
Summe Kalkulatorische Kosten				105.800
Einsparungen durch Energ. Ertüchtigung / Jahr				- 25.500
Summe Folgekosten				80.300

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren Folgekosten an. Durch die energetische Ertüchtigung werden bei den Energiekosten rechnerische Einsparungen in Höhe von ca. 25.000 € jährlich erwartet. Dadurch reduzieren sich die Folgekosten entsprechend.

Die Folgekosten werden als Gebäudenebenkosten dem Nutzer verrechnet.

Die Gebäude 137 und 139, die entsprechend der „Unterbringungskonzeption ab 2009“ für die Unterbringung von Flüchtlingen aus damaliger Sicht künftig nicht mehr benötigt werden und an die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement (GM) abzugeben wären (vgl. GD 298/08), werden während der Bauphase als Ausweichunterkünfte benutzt. Solange wird der Vollzug dieses Beschlusses ausgesetzt. Die spätere Nutzung ist noch nicht konkretisiert.

Sollte sich in den kommenden Jahren aufgrund wieder steigender Zuweisungszahlen herausstellen, dass die Kapazität von 138 Plätzen auf Dauer nicht ausreichend ist, muss bedarfsabhängig zu gegebener Zeit über einen weiteren Verbleib im Fachbereich Bildung und Soziales sowie eine Sanierung in einem weiteren Bauabschnitt entschieden werden.

5. Weiteres Verfahren

Vorbehaltlich der Genehmigung des Entwurfs wird die Ausführungsplanung an das "Architekturbüro im Klosterhof", Ulm sowie die Beteiligten Fachplaner zur Vorbereitung des Bauentscheides vergeben.