

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement

Datum 27.06.2012

Geschäftszeichen OV-GM-wg-mk-ha

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 12.07.2012 TOP

Behandlung öffentlich

GD 232/12

Betreff: Sanierung des Rathauses Lehr, Loherstraße 18, 89081 Ulm
- Zustimmung zum Vorprojekt sowie Auftrag zur Weiterplanung bis einschließlich
Leistungsphase 6 (HOAI)

Anlagen: 1. Lageplan vom 16.02.2012
2. Kostenrahmen vom 20.02.2012

Antrag:

1. Das Vorprojekt für die Sanierung des Rathauses Lehr mit einem Kostenrahmen von 700.000 € wird genehmigt.
2. Das Zentrale Gebäudemanagement wird mit der weiteren Planung bis Planungsphase 6 der HOAI beauftragt.
3. Deckung der Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Vorhaben 7.12220002
4. Die geschätzten Folgekosten in Höhe von 28.300 € werden zur Kenntnis genommen.

Wegerer

Michnick

Genehmigt:

BM 1,C 3,OB/B,RPA,ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.12220002			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	12.500 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	700.000 €	Ordentlicher Aufwand	17.200 €
		davon Abschreibungen	17.200 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	13.600 €
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	-2.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	687.500 €	Nettoressourcenbedarf	28.300 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2012		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	297.600 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	14.700 €
Verfügbar:	297.600 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	13.600 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2013 ff.			
Auszahlungen (Bedarf):	400.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	400.000 €		
Minderbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	-€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Erläuterung zum Vorhaben

Bestandsbeschreibung:

Das Gebäude in der Loherstraße wurde anstelle des im Dez. 1944 zerstörten alten Schul- und Rathauses in den Jahren 1950/51 gebaut. Ursprünglich war im Erdgeschoss die Volksschule, im Obergeschoß das Rathaus von Lehr und im Dachgeschoß eine Lehrerwohnung untergebracht. Mit dem Bau des Gebäudes wurde an der Westseite außerdem ein Anbau mit WC-Anlagen für die Schule angefügt. Ende der 70er Jahre wurde dieser Anbau um 2 Garagen für städtische Fahrzeuge verlängert. Nachdem die Schülerzahlen in den Folgejahren stark zugenommen haben, erhielt Lehr in den Jahren 1981-1983 einen Schulhausneubau.

Als letzte selbständige Gemeinde gliederte die Stadt Ulm am 01.01.1975 Lehr zu einem Ulmer Stadtteil ein. In dieser Zeit wurde sowohl das Obergeschoß als auch die Fassade des Rathauses in Richtung des Dorfplatzes grundlegend saniert und das Gebäude den neuen Gegebenheiten an-

gepasst.

Die Ortsverwaltung mit dem Ratssaal befindet sich im 1. Obergeschoß. Die ehemaligen Schulräume im Erdgeschoss des Rathauses werden nach dem Schulhausneubau nunmehr von den örtlichen Vereinen genutzt.

Im südlichen Bereich des Dachgeschoßes befindet sich eine Wohnung. Im Dachbereich über dem Ratssaal sind die Archivräume des Rathauses untergebracht.

Die Ortsverwaltung und die Mieter der Dachgeschoßwohnung teilen sich die Räume im Untergeschoß. Im Untergeschoß befindet sich der Heizraum. Die Zentralheizung wurde nachträglich eingebaut. In den letzten Jahren hat das Gebäude neue Fenster erhalten.

Defizite:

- Die Ortsverwaltung entspricht weder in ihrer Funktionalität noch in Bezug auf Bürgernähe den heutigen Erfordernissen.
- Die Ortsverwaltung im Obergeschoss ist nicht barrierefrei zu erreichen. Rollstuhlfahrer haben Probleme in die Verwaltungsräume und in den Sitzungssaal im Obergeschoss zu gelangen.
- Die sanitären Räume bedürfen einer dringenden Verbesserung.
- Das Gebäude ist mit Wärmedämmmaßnahmen energetisch dem heutigen Standard anzupassen.
- Für die vorgesehenen Nutzungen im Obergeschoss ist ein zweiter Rettungsweg notwendig

3. Konzept für die Sanierung und den Umbau:

Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und –bewertung zur Verbesserung der Funktionalität und Nutzung des Gebäudes wurde vom ortsansässigen Architekturbüro Seidel mehrere Lösungsansätze erarbeitet. Auf der Basis der vom Ortschaftsrat favorisierten Entwurfsvariante hat dann das Gebäudemanagement eine mit der Ortsverwaltung abgestimmte Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Kernstück des modernen Dienstleistungsbereiches ist das Bürgerzentrum mit seiner großzügigen Verglasung in Richtung des Dorfplatzes. Die übrige Ortsverwaltung mit dem behindertengerechten Zugang würde auf der verbleibenden Erdgeschossfläche untergebracht.

Das Bürgerzentrum mit den zugehörigen Verwaltungsräumen sowie Räume für Senioren und Vereine können behindertengerecht in dem zweigeschoßigen Gebäude untergebracht werden. Im Obergeschoss würde sich weiterhin der Sitzungssaal befinden. Im Bereich der restlichen Obergeschossfläche können sich die Räume für die Vereine und Senioren befinden. Im Dachgeschoß wären- wie gehabt- die Archivräume des Rathauses untergebracht. Die Wohnung im Dachgeschoss wird beibehalten.

Entsprechend dem Planungskonzept können sich im Anbau weiterhin die WC's des Gebäudes befinden. Die vom Hauptgebäude abtrennbaren WC's sind auch für den Fall genutzbar, wenn auf dem Dorfplatz ein Fest oder gegenüber im Friedhof eine Trauerfeier stattfinden würde. Das Erd-, Ober- und Dachgeschoss würde mit einem Aufzug verbunden.

Die Ortsverwaltung kann nicht ausgegliedert werden und muss wegen der Infrastruktur z.B. wegen der EDV während der Bauarbeiten im Gebäude verbleiben.

Die Mietwohnung im Dachgeschoss muss während den Umbauarbeiten geräumt werden.

Die beschriebenen funktionalen Defizite im Gebäude können weitgehend behoben werden.

Flächengegenüberstellung:

	alt	neu
Bürgerzentrum/Geschäftszimmer v. d. Sanierung im OG	17 m ²	60 m ²
Ortsverwaltung	57 m ²	66 m ²
Verkehrsflächen	66 m ²	61 m ²
Nass- und Nebenräume im Anbau	23 m ²	30 m ²
Sitzungssaal	57 m ²	57 m ²
Räume für Senioren und Vereine	122 m ²	77 m ²
Verkehrsflächen	45 m ²	37 m ²
Nassräume	13 m ²	6 m ²
2 Aktenräume	15 m ²	24 m ²
Verkehrsflächen	26 m ²	23 m ²
Summe DG	441 m²	441 m²

Die vorliegende Planungsstudie wurde abgestimmt mit:

- Vorbeugenden Brandschutz der Feuerwehr Ulm
- Örtliche Vereine
- Ortschaftsrat
- Kostenkontrollstelle

Aufgrund der Fassadenänderung in Richtung des Dorfplatzes wird eine Genehmigungsplanung notwendig.

Gebäudedaten:

Bruttorauminhalt einschl. Anbau:	2.510 m ³
Nettogrundrissfläche einschl. Anbau	462 m ²

Energiestandard

Gemäß Beschluss des Gemeinderats zum Energiestandard Ulm für die Teilsanierung des Gebäudes (Sanierung von einzelnen Bauteilen) müssen die dort festgelegten max. U-Werte eingehalten werden.

Bei der Sanierung des Rathauses Lehr sind aus energetischer Sicht folgende Maßnahmen vorgesehen:

Eine Zwischensparrendämmung im Bereich der Dachschräge bis zur Decke des Dachspitzes.

Eine Dämmung der Decke über dem Dachgeschoss.

Optimierung der Heizungsanlage

Die nahezu neuwertigen Fenster sollen bei der Sanierung nicht verändert werden.

Das zunächst vorgeschlagene Wärmeverbundsystem auf der Außenwand wird aufgrund eines langen Amortisationszeitraumes nicht ausgeführt. Zusammen mit einem Energieberater werden, wenn notwendig, alternative Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

4. Investitionskosten und Finanzierung

Für die Sanierung der Ortsverwaltung wurde ein Kostenrahmen von 700.000 € ermittelt. Im Rahmen der Baunebenkosten ist darin ein Betrag von 35.000 € für aktivierte Eigenleistungen des Zentralen Gebäudemanagements, des GM enthalten.

Für die weiteren Kostenermittlungen wird auf folgendes Riskiko hingewiesen:

Seit der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1950 haben sich in der Wohnung keine nennenswerten baulichen Veränderungen ergeben. Es ist zu befürchten, dass sich möglicherweise Schwachpunkte bei den 60 Jahr alten Wasser- und Abwasserleitungen ergeben könnten. Es ist den Mietern jedoch nicht zumutbar, dass in der Wohnung entsprechende Leitungssonderungen vorgenommen werden. Durch das Öffnen der Oberflächen, Leitungssanierung und Schließen der Wände und Decken können sich geschätzte Mehrkosten bis zu einer Höhe von 18.000 € ergeben. Die Kosten waren seither in keiner Berechnung beinhaltet.

Kostendaten:

Bruttorauminhalt: 239 €/m³

Nettogrundrissfläche 1300 €/m²

In der Finanz- und Haushaltsplanung sind für die Maßnahme bei Projekt- Nr. 7.12220002 die folgenden Finanzmittel veranschlagt.

	Gesamt	bis 2010	2012	2013 ff
<u>bisher</u>				
Einzahlungen	-	-	-	-
Auszahlungen	-700.000	-2.356	-297.600	-400.000
Saldo	-700.000	-2.356	-297.600	-400.000
<u>Neu</u>				
Einzahlungen	12.500	-	-	12.500
Auszahlungen	-700.000	-2.356	-297.600	-400.000
Saldo	-687.500	-2.356	-297.600	-387.500
Änderung Finanzierungssaldo	- 12.500	-	-	- 12.500

Einen Antrag auf Zuwendung von Finanzmitteln aus dem Kommunalen CO²-Minderungsprogramm (Klimaschutz-Plus) wurde bei der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg für das Jahr 2012 gestellt. Es wurde am 09.02.2012 ein Zuwendungsbetrag in Höhe von 12.495 € bewilligt. Der Förderzeitraum geht bis 31.12.2013. Für den Fall, dass Ende 2013 die Maßnahme nicht fertiggestellt ist, muss der Förderantrag rechtzeitig verlängert werden.

Folgekosten:

In der Tabelle sind die geschätzten gebäudewirtschaftlichen Folgekosten für die Sanierung dargestellt:

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben folgende Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>Netto</u> abzgl. Zuschüsse	Hochbaukosten	687.500 €	40 Jahre	17.200 €
Summe Abschreibung				17.200 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten Netto abzgl. Zuschüsse	<u>687.500</u> 2	3.97 %	13.600 €
Summe Kalkulatorische Kosten				30.800 €
Abzüglich Einsparungen durch energetische Ertüchtigung				-2.500 €
Summe Folgekosten				28.300 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden an den Nutzer weiterverrechnet.

Behandlung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat am 21.03.2012 dem Vorprojekt zugestimmt.