

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	27.05.2013		
Geschäftszeichen	GM-th-vk		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 232/13

Betreff: Sanierung Rathaus Lehr
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan vom 25.04.2013
2. Kostenberechnung vom 25.04.2013
3. Baubeschreibung vom 25.04.2013
4. Pläne des Büros Rapp Architekten, 89081 Ulm vom 25.04.2013
Im Maßstab 1:100
werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für die Sanierung des Rathauses bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Büros Rapp Architekten, 89081 Ulm vom 25.04.2013
 - 1.2. der Baubeschreibung des Büros Rapp Architekten, 89081 Ulm vom 25.04.2013
 - 1.3. der Kostenberechnung des Büros Rapp, 89081 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2013 mit Kosten für

Hochbau von	760.000 €
Einrichtung von	15.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>52.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	827.000 €
<u>Interimsmaßnahmen</u>	<u>25.000 €</u>
Gesamtkosten der Maßnahme	852.000 €

somit mit Mehrkosten von 152.000 € einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen (52.000 €) gegenüber dem Kostenrahmen vom 20.02.2012 wird genehmigt.

2. Der Planung und Umsetzung einer Interimslösung für die Ortsverwaltung mit

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

Bürocontainern während der Bauzeit in Höhe von 25.000 € wird zugestimmt.

3. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
4. Deckung:
 - a) Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.12220002 (Sanierung Rathaus Lehr) mit Mehrkosten von 135.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm.
 - b) Aufwendungen für die Interimslösung im Ergebnishaushalt im PRC 1222-150 (Ortsverwaltungen) in Höhe von 25.000 €.
Deckung: Ermächtigungsübertrag 2013; Projekt-Nr. 7.12220002.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 40.000 € 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: 7.12220002			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen*	12.500 €	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	775.000 €	Ordentlicher Aufwand	28.000 €
Aktivierete Eigenleistungen (AEL)	52.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	28.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	15.000 €
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	-3.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	814.500 €	Nettoressourcenbedarf	40.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013 inkl. HH-Reste</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf): inkl. Aktivierete Eigenleistungen	700.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1222-150 Ortsverwaltungen	25.000 €
Verfügbar:	700.000 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	15.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): inkl. AEL	127.000 €		
i.R. Finanzplanung veran- schlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	127.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
*Zuwendungsbescheid vom 09.02.2012 für Fördermittel aus dem Kommunalen CO2 Minderungsprogramm (Klimaschutz-Plus) liegt vor.			

2. Beschlüsse/Anträge aus dem Gemeinderat und Ortschaftsrat

2.1 Beschlusslage

Der Hauptausschuss hat am 12.07.2012 (GD 232/12) der Genehmigung des Raumprogramms für die Sanierung des Rathauses Lehr zugestimmt.

Der Ortschaftsrat wurde in seiner Sitzung am 25.04.2013 über den vorgesehenen Baubeschluss informiert und ist mit der vorliegenden Planung einverstanden.

2.2 Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1 Bestandssituation

Wie bereits in der Beschlussvorlage für die Zustimmung zum Vorprojekt dargestellt, gibt es am Gebäude der Ortsverwaltung folgende Defizite:

- Die Ortsverwaltung im Obergeschoss ist nicht barrierefrei zu erreichen
- Die sanitären Räume bedürfen einer dringenden Verbesserung.
- Die Ortsverwaltung entspricht weder in ihrer Funktion noch in Bezug auf Bürgernähe den heutigen Erfordernissen
- Das Gebäude ist mit Wärmedämmmaßnahmen energetisch dem heutigen Standard anzupassen.
- Für die vorgesehene Nutzungen im Obergeschoss ist ein zweiter Rettungsweg notwendig.

3.2 Umbau/Sanierungsmaßnahmen

- a) Grundlage des Entwurfs ist eine Machbarkeitsstudie, die zur Erlangung eines groben Kostenrahmens erstellt wurde.

Wie bei der Machbarkeitsstudie orientiert sich der Entwurf stark an die vorhandene Struktur des ehem. Schulgebäudes. Abweichend von der Studie stellte sich jedoch heraus, dass Teile der Bausubstanz und der Technik aufwendiger saniert werden müssen als zunächst angenommen.

Die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind in der beiliegenden Baubeschreibung dargestellt.

Die unter Punkt 3.1 beschriebenen Defizite können mit der vorliegenden Planung der Architekten beseitigt werden.

Die Nettogrundfläche beträgt einschließlich des WC-Anbaues	462 m ² .
Der Rauminhalt einschließlich Anbau beträgt	2.510 m ³ .

Das Gebäude wird bis auf das Untergeschoss barrierefrei erschlossen.

Das Brandschutzkonzept wurde mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Die vorliegende Planung ist mit allen Planungsbeteiligten, allen zuständigen städtischen Fachabteilungen (u.a. Kostenkontrollstelle) der Ortsverwaltung und dem Ortschaftsrat abgestimmt.

- b) Energiestandard

Die Maßnahme wird entsprechend dem städtischen Standard „Erweiterung von bestehenden Gebäuden“ energetisch aufgewertet.

Bei einer Teilsanierung (Sanierung von nur einzelnen Bauteilen) werden die nachstehenden U- Werte erreicht (GR Beschluss vom 18.06.2008):

Oberste Geschossdecke	U	0,14 W/(m ² K)
Schrägdach	U	0,20 W/(m ² K)
Kellerdecke	U	0,30 W/(m ² K)

c) PV- Anlage

Gemäß Beschluss des Gemeinderates 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.

Das Gebäude der Ortsverwaltung hat ein Satteldach. Die Dachflächen orientieren sich nach Westen und Osten. Über dem Treppenraum müssen Entrauchungsöffnungen in Form von Dachflächenfenster vorgesehen werden. Außerdem befindet sich auf dieser nach Westen orientierten Dachfläche ein Dachladen. Eine größere zusammenhängende Dachfläche ist somit nicht gegeben. Ein wirtschaftlicher Betrieb einer PV-Anlage ist wegen der geringen Fläche und der Ausrichtung nicht zu erreichen. Es wird auf die Installation einer PV- Anlage verzichtet.

4. Zeitlicher Ablauf:

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme in einem Zuge durchzuführen.

voraussichtlicher Baubeginn;

September 2013

voraussichtliche Fertigstellung;

Sommer 2014

Auslagerung während der Interimszeit

Ursprünglich war geplant, dass die Ortsverwaltung wegen der Infrastruktur (z.B. EDV) während der Bauzeit im Gebäude bleibt. In Übereinstimmung mit der Ortsverwaltung ist nun geplant, die Büros der OV in Containern vor dem Gebäude auszulagern, um zum einen den Bauablauf zu optimieren, zum anderen die Störung der OV durch die Bauarbeiten zu reduzieren. Da der WC-Bereich vorab saniert wird, kann dieser während der Hauptbauphase genutzt werden.

Für die vorgeschlagene Interimslösung entstehen folgende Kosten:

- Tiefbaumaßnahmen zur techn. Ver- und Entsorgung	5.000 €
- Mieten für Büro- Container und Nebenkosten	20.000 €
Gesamtsumme somit	25.000 €.

Für diese Interimslösung entstehen Aufwendungen in Höhe von 25.000 € (einmalig). Sie dienen nicht unmittelbar der Schaffung einer baulichen Anlage. Sie sind deshalb im Ergebnishaushalt im PRC 1222-150 (Ortsverwaltungen) zuzuordnen. Sie sind im Haushalt 2013 nicht veranschlagt und müssen daher, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, bedarfsgerecht im Vollzug des Haushalts 2013 (ggf. im Rahmen des Nachtrags) sowie ggf. über den Ermächtigungsübertrag bei Projekt-Nr. 7.12220002 finanziert werden (Umschichtung von Haushaltsmitteln).

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts einschl. der Interimslösung entstehen Gesamtkosten von 852.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	760.000 €
Einrichtung ¹	15.000 € (für Tresen im BZ u. die Teeküche der OV)
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>52.000 €</u>

Gesamtinvestitionskosten	827.000 €
<u>Interimsmaßnahmen</u>	<u>25.000 €</u>
Gesamtkosten	852.000 €

¹ Ein weiterer Austausch der Möblierung der OV ist vorgesehen und wird gesondert finanziert.

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtkosten einschl. der aktivierten Eigenleistungen:

Nettogrundfläche	1.845 €/m ²
Umbauter Raum	340 €/m ³

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Büro Rapp und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2013 (Anlage 2) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtherstellungskosten von 852.000 € an.

Für das Vorhaben wurde bisher bei Projekt-Nr. 7.12220002 ein Finanzrahmen von 700.000 € veranschlagt. Darin sind die Aktivierten Eigenleistungen nur anteilig mit 35.000 € enthalten.

Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 665.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) entstehen einschl. der Interimslösung somit Mehrkosten von 135.000 €.

Die Ursachen hierfür sind:

- Anpassung des Brandschutzes:

Entsprechend des weiterentwickelten Entwurfs gegenüber der Machbarkeitsstudie muss der Brandschutz den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Die ermittelten Mehrkosten betragen 24.000 €

- Sanierung in der Mietwohnung des Dachgeschosses:

Im Laufe der vertiefenden Planung stellte sich heraus, dass nicht nur- wie ursprünglich vorgesehen- die Elektroinstallation, sondern auch die Wasser- und Abwasserinstallation und Teile der Heizleitungen erneuert werden müssen. Um Leitungen zu erneuern, müssen Wände, Decken und Böden geöffnet und geschlossen werden. Das Bad der Wohnung muss wegen des Leitungsaustausches komplett neu gefliest und mit neuen Einrichtungsgegenständen versehen werden.

Die ermittelten Mehrkosten betragen 35.000 €

- WC- Anbau an das Gebäude der Ortsverwaltung:

Ursprünglich war vorgesehen den WC-Anbau zu sanieren. Die genaueren Untersuchungen, Putz- und Maueröffnungen, Dachkonstruktion, Fundamente und Entwässerung, ergab dass auf Grund des baulichen Zustandes ein Abbruch, einschl. der Abstellräume, unumgänglich ist.

Die ermittelten Mehrkosten für Neubau einschl. behindertgerechten WC betragen 30.000 €

- Indexerhöhung:

Die Baukostenindexerhöhung seit Beschluss des Raumprogrammes von August 2011

(120,5) bis Februar 2013 (124,9) beträgt 4,4 %.

Die ermittelten Mehrkosten betragen 4,4 % aus 665.000 € 29.000 €

- Nebenkostenanpassung infolge höherer Baukosten:
Infolge der höheren Investitionskosten gegenüber der Machbarkeitsstudie erhöhen sich auch die Nebenkosten für die Baumaßnahme.

Die ermittelten Mehrkosten betragen 17.000 €

Gesamterhöhung der Baukosten 135.000 €

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

5.2. Finanzierung

Im Haushalt 2014 sowie in der Mittelfristigen Investitionsplanung sind vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2014 folgende Mittel im Finanz- bzw. Ergebnishaushalt zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	Bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	Planung 2014
Summe Auszahl. bisher	- 665.000 €	- 2.356 €	- 250.000 €	- 365.000 €	
Summe Auszahl. neu	- 775.000 €	- 2.356 €	- 250.000 €	- 365.000 €	- 110.000 €
Differenz	- 110.000 €				- 110.000 €
Interimslösung	- 25.000 €			- 25.000 €	
Akt. Eigenleistungen neu	- 52.000 €		- 18.000 €	- 18.000 €	- 16.000 €
Gesamtherstell. Kosten	- 852.000 €	- 2.356 €	- 268.000 €	- 408.000 €	- 116.000 €

Ermächtigungsübertrag aus 2011: 47.600 €

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung <u>Netto</u> abzgl. Zuschüsse inkl. Akt. Eigenleistung	Hochbaukosten	799.500 €	30 Jahre	27.000 €
	Mobiliarkosten	15.000 €	15 Jahre	1.000 €
Summe Abschreibung				28.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistung abzgl. Zuschüsse	Gesamtkosten Netto abzgl. Zuschüsse	<u>814.500</u> 2	3,653 %	15.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				43.000 €
Abzüglich Einsparungen durch energetische Ertüchtigung				-3.000 €
Summe Folgekosten				40.000 €

Nach der o.a. Folgekostenberechnung entstehen für den laufenden Betrieb der Ortsverwaltung durch die Sanierung zusätzliche gebäudewirtschaftliche Folgekosten in Höhe von 40.000 €/Jahr. Sie fallen als Nebenkosten beim Nutzer Ortsverwaltung Lehr ab 2014 an und erhöhen damit die laufenden Aufwendungen im PRC 1222-150 Ortsverwaltungen.