

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement

Datum 18.06.2014

Geschäftszeichen GM-th-ne

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.07.2014 TOP

Behandlung öffentlich GD 267/14

Betreff: Teilsanierung Mehrzweckhalle und Sanierung Schwimmhalle Einsingen
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

- Anlagen:
1. Kostenberechnung vom 27.02.2014
 2. Baubeschreibung vom 27.02.2014
 3. Lageplan 1:1000 und Gebäudeansichten
 4. Auftrag der CDU-Fraktion des Ulmer Gemeinderats vom 12.11.13 (GD 189/13).
 5. Pläne des Architekten Bader + Braun, Harthäuser Str.11 vom 27.02.2014 im Maßstab 1: 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Teilsanierung Mehrzweckhalle und Sanierung Schwimmhalle Einsingen, bestehend aus,
 - 1.1. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekten Bader + Braun , Ulm vom 27.02.2014
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekten Bader + Braun, Ulm vom 27.02.2014
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekten Bader + Braun, Ulm und des Zentralen Gebäude-managements vom 27.02.2014 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau	4.050.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>221.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.271.000 €

wird genehmigt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber der ursprünglichen Kostenannahme im Haushaltsplan von 2.500.000 € um 1.550.000 € auf nunmehr

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

4.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Gegenüber der im Rahmen des Raumprogramms vorgestellten Annahme von 3.800.000 € ergibt sich eine Erhöhung von 250.000 € (ohne AEL).

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 - 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Der Fortschreibung des Kostenrahmens bei Projekt 7.42400004 (MZH und Schwimmbad Einsingen - Sanierung) um 1.550.000 € wird zugestimmt. Die Anpassung der mittelfristigen Finanzplanung erfolgt für den Zeitraum ab 2016 vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 285.000 € werden zur Kenntnis genommen.
5. Den Antrag der CDU-Fraktion vom 12.11.13 (GD 189/13) für erledigt zu erklären.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 4240-611			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.42400004			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	4.050.000 €	Ordentlicher Aufwand	214.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	221.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	214.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	71.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.271.000 €	Nettoressourcenbedarf	285.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014 inkl. Vj.</u>		ab 2016	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne bisher bereitgest. Mittel)	857.846 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 4240-611	214.000 €
Verfügbar:	857.846 €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	71.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.145.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.595.000 €		
Mehrbedarf	1.550.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Im Haushalt 2014 bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung sind bisher bei Projekt-Nr. 7.42400004 (MZH und Schwimmbad Einsingen, Sanierung) Mittel in Höhe von 2.500.000 € enthalten. Im Rahmen der Vorstellung des Bauprogramms im zuständigen Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sowie dem Gemeinderat (vgl. GD 259/13) wurde bereits auf einen voraussichtlichen Kostenrahmen von 3.800.000 € (ohne AEL) hingewiesen, jedoch aufgrund verschiedener, durch den Gemeinderat formulierten Prüfungsaufträge nicht in der Finanzplanung für den Zeitraum ab 2014 berücksichtigt. Die hier angeführten Mehrkosten in

Höhe von 1.550.000 € sind daher nun vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung fortzuschreiben.

2. Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

Gemeinderat: 20.11.2013 (Niederschrift § 90)
FachBA BuS: 13.11.2013 (Niederschrift § 332, GD 259/13)
Zustimmung zum Nutzungs- und Raumprogramm.

2.2. Beschluss des Ortschaftsrats Einsingen vom 02.06.14

Der Ortschaftsrat Einsingen hat in seiner Sitzung am 02.06.14 der Drucksache zum Projektbe-schluss für die Teilsanierung der Mehrzweckhalle und Sanierung des Schwimmbades mit der Maßgabe zugestimmt, dass auch die gesamten Fenster der Mehrzweckhalle samt Nebenräumen erneuert werden und am gesamten Gebäude ein Vollwärmeschutz angebracht wird.

Stellungnahme Verwaltung: Dies würde zu Mehrkosten von 450 T€ führen. Das Zentrale Gebäudemanagement als Fachabteilung lehnt dies ab, da die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben hat, dass sich die Investition nicht rechnet.

2.3. Anträge

Auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 12.11.13 (GD 189/13) wird verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, auf den Vollwärmeschutz für das gesamte Gebäude zu verzichten und den Antrag für erledigt zu erklären.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

Die vorliegende Entwurfsplanung entspricht im Wesentlichen dem beschlossenen Nutzungs- und Raumkonzept.

Im Bereich des Schwimmbades werden neben dem Einbau eines neuen Edelstahlbeckens mit Hubboden die Oberflächen von Wand, Boden und Decke erneuert sowie der Dusch- und Umkleibereich umfassend saniert.

Im Bereich der Mehrzweckhalle werden sicherheitstechnische Mängel behoben, die WC-Anlagen entsprechend der Versammlungsstättenverordnung erweitert und die Oberflächen von Wand, Boden und Decke teilsaniert. Die Personenzahl wird auf 500 begrenzt.

Die Haustechnik wird umfassend saniert. Die Sanitärtechnik des gesamten Gebäudes wird gemäß Trinkwasserverordnung angepasst, die Heizungs- und Lüftungstechnik durch energiesparende An-lagen erneuert. Die Elektrotechnik und Beleuchtung wird ebenfalls erneuert.

Die Dachflächen sind von der Baumaßnahme ausgenommen, da diese bereits im Jahre 2009 erneuert wurden.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Mehrzweckhalle und das Schwimmbad werden für ca. 1,5 Jahre aus der Nutzung genommen.

Die Nettogrundfläche des Gebäudes beträgt insgesamt 2.779 m².
Der Gesamtbruttorauminhalt ergibt 11.812 m³.

Auf eine barrierefreie Erschließung des UG nach § 39 Landesbauordnung wird verzichtet, da auf Grund der räumlichen Verhältnisse, mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand zu rechnen ist.

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

3.1. Fensteraustausch

Dem Beschluss des Nutzungs- und Raumkonzeptes am 13.11.2013 lag eine Untersuchung der Stahlbetonstützen vom 26.08.2009 zu Grunde.

Zur genaueren Beurteilung wurden zwischenzeitlich weitere Untersuchungen angestellt die zum Ergebnis haben, dass mittlerweile die Schäden gravierend fortgeschritten sind. Einzelne Stahlbetonstützen haben nur noch ca. 30% ihrer ursprünglichen Tragkraft.

Es muss daher die Stahlbewehrung an diesen Stützen komplett freigelegt werden, das heißt der Beton muss abgetragen werden. Anstelle der Stahlbetonstützen müssen Hilfsstützen eingebaut werden, die die Standsicherheit des Gebäudes während der Reparatur gewährleisten. Die Bewehrung wird saniert und anschließend der Beton nach heutigen Vorschriften mit größerer Überdeckung der Bewehrung wieder aufgebaut. Das hat zur Folge, dass der Stützenquerschnitt insgesamt vergrößert wird.

Aus diesem Grunde ist es unumgänglich, die alten Fenster im Bereich des Schwimmbades auszubauen und durch neue Fensterelemente, die der neuen Öffnungsgröße entsprechen, auszutauschen.

Zur Vermeidung von Wärmebrücken sind zudem die Stützen zu dämmen und an den Wärmedurchgangskoeffizienten der Fenster anzupassen.

3.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und der Feuerwehr wurden in Form eines Brandschutzgutachtens in die Entwurfsplanung übernommen und werden umgesetzt.

3.3. Hinweis auf Risiken.

Wie unter Punkt 3.1 beschrieben, ergibt sich aus konstruktiven Gründen die Notwendigkeit im Bereich der Schwimmhalle die Fenster auszutauschen und die Stützen zu dämmen.

Solch eine Ertüchtigung der Außenhülle nur an Teilen des Gebäudes erfordert genaue bau-physikalische Untersuchungen der restlichen Gebäudebereiche. Diese wird im Rahmen der Ausführungsplanung getätigt und kann ggf. zu weiteren Maßnahmen führen (Risiko 450 T€).

4. Zeitliche Abwicklung

Baubeginn: August 2015 , in den Sommerferien

Fertigstellung: September 2016, zum Ende der Sommerferien.

Die Mehrzweckhalle und das Schwimmbad werden für ca. 1,5 Jahre aus der Nutzung genommen. Im Fitnessbereich muss der Betrieb für Installationsarbeiten kurzzeitig unterbrochen werden.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Entsprechend der beil. Kostenberechnung des Architekten Bader + Braun und des Zentralen Gebäudemanagements vom 27.02.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtinvestitionskosten von 4.271.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	4.050.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>221.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.271.000 €

Die ursprüngliche Finanzplanung aus 2008 sah für die Maßnahme einen Kostenrahmen von 2.500.000 € vor. Im Rahmen des Beschlusses zum Nutzungs- und Raumprogramm vom 20.11.2013 (GD 259/13) wurde dieser auf Basis der anzunehmend notwendigen Maßnahmen um 1.300.000 € auf 3.800.000 € (ohne AEL) korrigiert, allerdings aufgrund verschiedener Prüfaufträge aus dem Gemeinderat nicht in der Finanzplanung des Jahres 2014 nachvollzogen. Durch die Sanierung und der damit verbundenen Verbreiterung der Betonstützen sowie dem damit verbundenen notwendigen Austausch der Fenster ergeben sich gegenüber dem Nutzungs- und Raumprogrammbeschluss weitere Mehrkosten in Höhe von 250.000 € im Bereich Hallenbad.

In GD 259/13 wurden die Kosten für die energetische Sanierung des Gebäudes auf insgesamt 700.000 € kalkuliert. Die nun angegebenen Mehrkosten für den Vollwärmeschutz der Schwimmhalle entspricht dem Ergebnis dieser Kalkulation.

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der vorbereitenden Arbeiten und der Aktivierten Eigenleistung) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 2.779 m² und Bruttorauminhalt 11.812 m³:

- Nach Bruttogeschossfläche 1.457 €/m²
- Nach umbauten Raum 343 €/m³.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Februar 2014. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zu Folge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung innerhalb des vergangenen Jahres 2013 sind Steigerungen bis 10% zu erwarten.

5.2. Finanzierung

Im Haushalt 2014 und in der Mittelfristigen Finanzplanung sind bisher bei Projekt-Nr. 7.42400004 (MZH und Schwimmbad Einsingen) Mittel in Höhe von 2.500.000 € enthalten. Die im Rahmen des Beschlusses zum Nutzungs- und Raumprogramm genannten Mehrkosten (1,3 Mio. - Gesamtsumme 3,8 €) sind bislang noch nicht im Haushalt enthalten. Insgesamt sind somit unter Berücksichtigung von Ziff. 5.1 Mehrkosten in Höhe von 1,55 Mio. € zusätzlich im Haushalt bzw. der Mittelfristigen Finanzplanung aufzunehmen.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen sind folgende Mittel zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2013	Ansatz 2014	Planung 2015	Planung 2016
Summe Auszahlungen bisher	2.500.000 €	47.508 €	300.000 €	1.595.000 €	0 €
Summe Auszahlungen neu	4.050.000 €	47.508 €	300.000 €	1.500.000 €	1.650.000 €
Differenz	1.550.000 €	---	---	-100.000 €	1.650.000 €
Aktivierete Eigenleistungen neu	221.000 €	105.000 €	43.000 €	36.500 €	36.500 €
Gesamtinvestitions- kosten	4.271.000 €	152.508 €	343.000 €	1.536.500 €	1.686.500 €

Ermächtigungsübertrag aus 2013: 557.846,26 €

5.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten				
Abschreibung inkl. Aktiv. Eigenleistungen	Hochbaukosten	4.271.000 €	Afa/kalk. Zins 20 Jahre*	214.000 €
Summe Abschreibung				214.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktiv. Eigenl.	Gesamtkosten	$\frac{4.271.000}{2}$	3,308 %	71.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				
Summe Folgekosten				285.000 €

*Da es sich hauptsächlich um Technikgewerke handelt, wurde eine Abschreibung (Afa) von 20 Jahren vereinbart.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und belasten daher das PRC 4240-011 (Westbad/Sonstige Hallenbäder) ab 2016.