



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	04.01.2019		
Geschäftszeichen	GM-hi-ha		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 14.02.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 023/19

Betreff: Gebäude Unterer Kuhberg 20
(Nutzung durch den Kuhbergverein 1912 Ulm e.V. als Vereinsheim)
- Antrag auf Bewilligung einer Zuwendung für die Sanierung 2019 -

Anlagen: 1

Antrag:

1. Den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Kuhbergverein 1912 Ulm e.V. für die Sanierung der städtischen Liegenschaft Unterer Kuhberg 20 und dessen Nutzung als Vereinsheim in 2019 einen Zuschuss als Projektförderung in Höhe von 65.000 € (Festbetragfinanzierung), ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, zu gewähren.
3. Die außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 65.000 €, vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2019 durch die Rechtsaufsichtsbehörde, zu genehmigen und die Mittel aus Allgemeinen Finanzmitteln zusätzlich bereit zu stellen.

Nils von Albert

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, OB, ZSD/D, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, vgl. Ziffer 4 a)
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

1. Allgemeines

Der Kuhbergverein 1912 Ulm e.V. hat mit Schreiben vom 15.08.2018 an den Fachbereich Jugend, Familie und Soziales (vgl. Anlage 1 zur GD 023/19) einen Antrag auf Bewilligung einer Zuwendung für die Sanierung der städtischen Liegenschaft Unterer Kuhberg 20 gestellt, die vom Kuhbergverein als Vereinsheim genutzt wird.

In einem ersten Bauabschnitt sollen in 2019 die Erneuerung und Renovierung der Küche und der sanitären Anlagen in Angriff genommen werden. Hierfür beantragt der Kuhbergverein abzgl. eines Eigenanteils von 10 % einen Zuschuss der Stadt in Höhe von rund 65.000 €.

Weitere Bauabschnitte sollen in 2020 und 2021 (Renovierung Innenraum, Erneuerung der Theke, Herstellung Barrierefreiheit) folgen. Die Gesamtkosten werden auf rd. 170.000 € geschätzt. Entsprechende Beschlüsse des Hauptausschusses werden zu gegebener Zeit eingeholt.

2. Mietvertrag mit dem Kuhbergverein 1912 Ulm e.V.

Der Verein nutzt einen Teil des städtischen Gebäudes Unterer Kuhberg 20 seit 1980/81. Hierfür hat die Stadt seinerzeit rd. 75.000 DM aufgewendet; der Verein einschl. Küche rd. 50.000 DM.

Der restliche Teil des Gebäudes inkl. Platzwartwohnung sowie das angrenzende Fußballfeld wurde zeitgleich vom ESC Ulm genutzt und nach dessen Verlagerung an die Einsteinstraße ebenfalls an den Kuhbergverein überlassen (2013).

Seit 01.01.2013 entrichtet der Kuhbergverein für die Anmietung der städtischen Liegenschaft einen monatlichen Mietzins von 235 €/m² + Nebenkostenvorauszahlung.

3. Aktuelle wesentliche Vertragsbedingungen

a) Baulicher Unterhalt

Nach dem gültigen Mietvertrag ist der Verein für die Kostentragung der Instandhaltung und Instandsetzung **im Innern** verantwortlich, somit für die Renovierung der sanitären Anlagen und für die im Eigentum des Vereins befindliche Küche.

D.h. der überwiegende Teil (rd. 52.000 €) der für 2019 geplanten Sanierungsmaßnahmen wäre nach dem gültigen Mietvertrag vom Verein zu tragen. Gleichwohl hat der Verein nicht die hierfür notwendigen Finanzmittel/Rücklagen, um

die geplante Gesamtsanierung aus Eigenmitteln durchführen zu können.

Der Kuhbergverein fällt unter kein Förderschema bzw. spezielle Förderrichtlinien, wie z.B. Sportförderrichtlinien, Richtlinien für Musik und Gesang der Stadt Ulm. Er bereichert jedoch das Vereinsleben der Stadt Ulm. Außerdem wird das Vereinsheim auch für vielfältige Anlässe der Stadt auf dem Kuhberg (z.B. Versammlungen, Info- und Ausspracheabende) genutzt. Daher ist eine finanzielle Beteiligung der Stadt an den Kosten der Renovierung gerechtfertigt.

b) Bauliche Veränderungen

Änderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um-, An- und Einbauten, Installationen und dergleichen darf der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Vermieterin, hier der Stadt vornehmen. Dies gilt ebenso für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Außenbereich.

Die Stadt ist berechtigt, die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen überwachen oder prüfen zu lassen.

c) Baulicher Zustand

Der Kuhbergverein 1912 Ulm e.V. nutzt das Gebäude Unterer Kuhberg 20 seit 1980/81. Seither wurden von der Stadt außer dem "normalen" Bauunterhalt (rd. 15T€ in den vergangenen sieben Jahren) **keine wesentlichen Investitionen** in die Liegenschaft vorgenommen.

Das Gebäude wird im Innern vom Kuhbergverein sehr gepflegt und in "Schuß" gehalten. Gleichwohl sind die sanitären Anlagen, die Möblierung und die Küche nach rd. 37 Jahren Benutzungszeit mittlerweile in die Jahre gekommen und die vom Verein vorgeschlagene Sanierung ist, auch nach Beurteilung durch die Mitarbeiter des Zentralen Gebäudemanagements vom 14.01.2019, **notwendig und sachgerecht**.

4. Weiteres Vorgehen

- a) Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Kuhbergverein für die Sanierung der sanitären Anlagen und der Küche in der städtischen Liegenschaft Unterer Kuhberg 20 zur Nutzung als Vereinsheim in 2019 einen Zuschuss als **Projektförderung** in Höhe von 65.000 € als Festbetragsfinanzierung, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht, zu gewähren. Unter Berücksichtigung von Eigenleistungen und finanzieller Eigenbeteiligung des Vereins liegt die städtische Förderquote dabei bei etwa 80% der voraussichtlichen Gesamtkosten in 2019.

Für die Gewährung des Zuschusses ist der **Hauptausschuss** nach Ziffer 5.4 der ZustO (Gewährung von sonstigen Zuschüssen und Zuweisungen, sogenannte "Freiwilligkeitsleistungen" Betrag ab 25.001-150.000 € netto) zuständig. Die Mittel sind zusätzlich aus Allgemeinen Finanzmitteln bereit zu stellen. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Zuschuss nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen noch in voller Höhe in 2019 abgerechnet werden kann.

- b) Die Sanierungsmaßnahme soll unter Federführung des Vereins durch anerkannte Fachfirmen aus dem Raum Ulm/Neu-Ulm abgewickelt bzw. notwendige Eigenleistungen ebenfalls von entsprechenden Fachleuten betreut werden.

Es besteht mit dem Kuhbergverein Einverständnis, dass die Planung und Ausführung der Arbeiten in enger Absprache mit den Mitarbeitern des Zentralen Gebäudemanagements durchgeführt wird.

