



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.06.2009		
Geschäftszeichen	GM-400-jb		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 283/09

---

**Betreff:** Einbau eines Multifunktionsbereiches für die vh im ehemaligen Saunabereich des Westbades (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)  
- Genehmigung der Entwurfsplanung sowie Bauentscheidung

**Anlagen:**

1. Kostenberechnung vom 17.06.09
2. Folgelastenberechnung vom 17.06.09
3. Baubeschreibung vom 15.06.09
4. Bauzeichnungen vom 15.06.09 werden im Masstab 1:100 im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Einbau eines Multifunktionsbereiches für die vh im ehemaligen Saunabereich des Westbades

- 1.1 den Bauzeichnungen vom 15.06.09 des Architekturbüros IDW Architekten
- 1.2 der Baubeschreibung vom 15.06.09 des Architekturbüros IDW Architekten
- 1.3 der Kostenberechnung vom 15.06.09 des Architekturbüros IDW Architekten mit Gesamtaufwendungen für 450.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.
3. Deckung der Ausgaben Vermögenshaushalt: Vorhaben-Nr. 2.5720-0100

In einem Nachtrag zum Haushalt 2009 werden bei dem Vorhaben Ausgaben in Höhe von 450.000 € veranschlagt.

Bis zum Erlass der Nachtragshaushaltssatzung wird die Verwaltung ermächtigt, bei dem Vorhaben überplanmäßige Ausgaben bis zur Höhe von 450.000 € zu tätigen.

---

Genehmigt:  
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, KoKo, OB, ZS/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

Michnick

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Ja</b>		
<b>Mittelfreigabe vom:</b>			
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>Nein</b>		
<b>Finanzbedarf</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt</b>	
<b>[Investition gesamt]</b>		<b>[laufend]</b>	
Ausgaben	450.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	6.800 €
Einnahmen (Konjunkturpaket 2)	337.500 €	Einnahmen	5.000 €
Zuschussbedarf	<b>112.500 €</b>	Zuschussbedarf	<b>1.800 €</b>
<b>Mittelbereitstellung</b>			
Vorhaben: 2.5720-0100		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
<u>Vermögenshaushalt (lfd. Jahr)</u>		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Bedarf:	450.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ 1.800
Verfügbar:	0 €		
Mehrbedarf:	<b>450.000 €</b>		
Deckung bei HH-Stelle:			
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	0 €		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			
<b>Die Kosten für die energetischen Maßnahmen betragen 135.000 €</b>			

### 1. Anlass, Sachstand

Die vh Ulm e. V. bietet im Gebäude Frauenstraße 124. I. OG, in ihrem TanzStudio Bewegungskurse an. Im Zuge ihrer Finanzkonsolidierung soll die vh mittelfristig diese Räumlichkeiten aufgeben und die Angebote in ein städtisches Gebäude verlagern, um dadurch Kosten zu reduzieren.

Das Angebot in der Frauenstraße war für den allgemeinen vh-Teilnehmer/innen-Kreis konzipiert. In der Weststadt wird verstärkt auf die Bevölkerung mit Migrationshintergrund eingegangen. Zielgruppe sind hierbei zum einen Mädchen und Frauen in Kooperation mit Sie'ste, mit der die vh seit Langem kooperiert. Zum anderen gehören auch 12- bis 18-jährige Jungen hierzu, die bekanntlich die "Globalisierungsverlierer" sind. Um zielgerichtet Angebote zu entwickeln, wird die vh Ulm ab Herbst den Bereich "Junge vh" mit eigenem Programmheft als neuen Schwerpunkt im vh-Angebot auszubauen.

Seit der Sanierung des Westbades im Jahr 2000 und 2001 wird die Fläche der ehemaligen Sauna, mit ca. 258 m<sup>2</sup> als Lagerfläche für das Westbad genutzt. Das anschließende Atrium - Saunabereich - wird seit der Sanierung nicht mehr genutzt. Die Verwaltung hat deshalb diese Gebäudeteile der vh zur Nutzung angeboten. Hierzu soll die ehemalige Sauna in einen Multifunktionsraum umgebaut werden.

Die Verwaltung (BS und GM) hat zusammen mit der vh ein Nutzungs- und Raumprogramm für diese Einrichtung entwickelt:

- zwei Bewegungsräume 167 qm
- zwei Umkleideräume für Teilnehmer incl. WC's und Duschen 35 qm

• ein Umkleideraum für Übungsleiter mit Duschbereich	3 qm
• Abstellraum	16 qm
• Flur.	32 qm
• <u>Behinderten-. WC</u>	<u>5 qm</u>
• Bruttanutzfläche	258 qm

Die beiden Bereiche Westbad / vh können nach den Umbauarbeiten unabhängig voneinander betrieben werden.

Auf dieser Grundlage wurde von GM in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekten die Entwurfsplanung für den Umbau vorbereitet

## 2. Erläuterung zum Vorhaben

### 2.1. Bestand

- Eingeschossiges Stahlbetonskelettgebäude mit Unterkellerung für die Schwimmbadtechnik des Westbades .
- Der ehemalige Saunabereich / innen:
- Im Jahre 2001 wurde das Westbad saniert, gleichzeitig wurde der Saunabetrieb eingestellt und die Einrichtung rückgebaut.
- Seitdem dient dieser Bereich als Lagerraum für das Westbad.
- Der ehemalige Saunabereich / außen - Atrium.
- Das ehemalige Hausmeisterhaus wird zur Zeit noch von dem ehemaligen Hausmeister des Westbades bewohnt.

### 2.2. Bauliche Maßnahme

Der ehemalige Saunabereich des Westbades soll zum Multifunktionsraum umgebaut werden. Hierzu gehören:

- Abbruch des ehemaligen Hausmeisterhauses mit Keller, unmittelbar nach der Räumung des Gebäudes (Das Mietverhältnis wurde bis 31.03.2010 gekündigt).
- Abbruch des ehemaligen Atriums der Sauna mit Keller
- Vor Beginn der Umbauarbeiten muss der bestehende Atriumsanbau , Keller und das Tauchbecken, abgebrochen werden.
- Das Abrissvolumen beträgt gesamt ca. 1800 m<sup>3</sup> zuzüglich Fundamente.
- Im UG muss die vorhandene Brunnenleitung (Sie dient der Frischwasserversorgung des Westbades) den neuen Verhältnissen angepasst werden.
- Die Ost-, Westfassade und das Dach der ehemaligen Sauna wurde im Zuge der Sanierung des Westbades (2001) energetisch ertüchtigt.
- Im Zuge dieser Maßnahme werden die Fenster ausgetauscht, die Eingangssituation verbessert und ein 2. Fluchtweg eingebaut.
- Die Nordfassade wird im unteren Bereich geschlossen.
- Die Oberlichter werden erneuert.
- Die Fassade wird optisch dem Bestand angepasst.

### 2.3. Zeitliche Abwicklung der Maßnahme

- Abbruch Atrium 09.2009
- Beginn Umbau 10.2009
- Fertigstellung Umbau 03.2010
- Abbruch Hausmeister-Haus 04.2010

### 3. Energiestandard - Vorgaben

Die notwendigen energetischen Maßnahmen werden entsprechend dem "städtischen Energiestandard", für bestehende Gebäude, hergestellt .

Es gelten folgende Werte:

- Fenster  $U < 1,30 \text{ W / (qmK)}$
- Wand  $U < 0,24 \text{ W / (qmK)}$

### 4. Kosten und Finanzierung

#### 4.1. Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung des beauftragten Architekturbüros IDW Architekten wurden für die Abbruch-/Umbaumaßnahmen die Gesamtkosten von **450.000 €** ermittelt.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex des 1. Quartals 2009. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind konjunkturbedingte Abweichungen von rd. 10% möglich.

Die Kostenkennwerte für das Vorhaben betragen:

-Baukosten /m <sup>2</sup> Umbaufläche	1.500 € / qm
-Baukosten/m <sup>3</sup> Umbau	400 € / m <sup>3</sup>

Die **Kosten für die energetischen Maßnahmen** betragen 135.000 € (= 30 % der Gesamtkosten)

Die Energieeinsparung pro Jahr beträgt ca. 1.500 €.

Die Reduzierung des Energiebedarfs wird durch Verbesserung der Wandkonstruktion erzielt. Die energetische Verbesserung des Daches lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen, da im Zuge der Westbadsanierung im Jahre 2000/01 der Austausch der Dachdeckung bereits vorgenommen wurde und somit keine relevanten Verbesserungen erzielbar sind.

#### 4.2. Finanzierung

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung als Einrichtung der Erwachsenenbildung durch die vh beim Regierungspräsidium Tübingen zur **Förderung aus dem Konjunkturprogramm 2 ("K2")** des Bundes angemeldet. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich in das Programm aufgenommen und der **Zuschuss in Höhe von 377.500 €** (= 75 % der Kosten) mit der beantragten Zweckbestimmung wurde **bewilligt**.

Für das Projekt sind in der Finanz- und Haushaltsplanung bisher keine Finanzmittel veranschlagt. Nachdem mit den Abbruch-/Bauarbeiten im September begonnen werden soll, werden Haushaltsmittel noch in diesem Jahr benötigt. Deshalb sollen im Nachtrag zum Haushalt 2009 die Finanzmittel in Höhe von 450.000 € veranschlagt werden. Bis zum Erlass der Nachtragsatzung im Oktober wird es notwendig sein, für das Vorhaben überplanmäßige Ausgaben zu tätigen.

### 5. Trägerschaft, Folgekosten

Aufgrund der beantragten und bewilligten Förderung muss das Projekt für die Erwachsenenbildung der vh zur Verfügung gestellt werden. Mit der vh sind über Nutzung, Betrieb, Konditionen (Miete, Nebenkosten usw.) entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Zuständig hierfür ist der Fachbereich BuS (ggf. mit Unterstützung von GM). Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden vom GM dem Nutzer als Nebenkosten in Rechnung gestellt.