



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	21.12.2009		
Geschäftszeichen	GM-350-sp		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.01.2010	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 10.02.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 006/10

Betreff: Sanierung EinsteinHaus - Volkshochschule (Vorhaben des Konjunkturprogramm 2)
Teilsanierung mit energetischer Ertüchtigung sowie Verbesserung des Brandschutzes
- Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie Bauentscheidung

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 08.12.2009
2. Folgelastenberechnung vom 08.12.2009
3. Baubeschreibung vom 08.12.2009
4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 08.12.2009 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Maßnahmenplanung für die Teilsanierung mit energetischer Ertüchtigung sowie die Verbesserung des Brandschutzes bestehend aus
 - 1.1 den Bauzeichnungen des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm, vom 08.12.2009
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm, vom 08.12.2009
 - 1.3 der Kostenberechnung vom 08.12.2009 mit Gesamtaufwendungen für
 - a) Teilsanierung/energetische Ertüchtigung von 2.200.000 €
 - b) Verbesserung des Brandschutzes von 160.000 €

Summe 2.360.000 €wird genehmigt.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Maßnahmenplanung wird genehmigt.

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

3. Deckung der Ausgaben Vermögenshaushalt (beim Vorhaben 2.3500-0103)	
bis 2009 bereitgestellt	50.000 €
im Haushalt 2010	860.000 €
im Haushalt 2011	1.450.000 €

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Auswirkungen auf den Stellenplan:		Ja Nein	
Finanzbedarf Vermögenshaushalt/Finanzplanung			Verwaltungshaushalt laufend
Ausgaben	2.360.000 €		Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) 78.000 €
Einnahmen (K2)	474.000 €		Einnahmen 0 €
Zuschussbedarf	1.886.000 €		Zuschussbedarf 78.000 €
Mittelbereitstellung			
HH-Stelle: 2.3500.-0103			innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:
<u>Vermögenshaushalt (Ifd. Jahr)</u>			_____ €
Bedarf:	895.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar (einschl. HHRest)	735.000 €		_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	160.000 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
Deckung im Rahmen WIP-Mittel 2010 (VwH)			_____ 78.000 €
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	1.450.000 €		
Veranschlagt:	1.450.000 €		
Mehr-/Minderbedarf:	0 €		

1. Erläuterung zum Vorhaben

1.1. Das Gebäude der Ulmer Volkshochschule mit einer Gesamtnutzfläche von 2.800 m² und einem umbauten Raum von 10.925m³ wurde 1969 vom Verein Ulmer Volkshochschule e.V. in Erbbaurecht auf stadteigenem Grundstück erstellt. Seit dem 18.10.07 ist das Gebäude im Eigentum der Stadt. Mit der Volkshochschule wurde ein Mietvertrag vereinbart.

Seit der Erbauung des Gebäudes sind zwischenzeitlich mehr als 40 Jahre vergangen. Sowohl der Energiestandard, wie der bauliche Zustand im Innern entspricht weitgehend der ursprünglichen Bauweise und bedarf einer Verbesserung bzw. Teilsanierung.

Da es sich beim Gebäude der Volkshochschule um einen sehr typischen Vertreter des damaligen Baustils handelt, mit klaren einfachen Baukörpern und einfachen Details sollen die beabsichtigten Veränderungen dem bisherigen Design und Erscheinungsbild entsprechen.

Das Flachdach wurde 2007 mit einer neuen Abdichtungslage saniert und dabei mit zusätzlicher Wärmedämmung auf einen U-Wert von 0,20 W/m²k gebracht. Die Untersuchung im Rahmen der Energieanalyse ergab, dass eine weitere Verbesserung des Dämmwertes auf den Ulmer Energiestandard von 0,14 W/m²k wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

1.2. Das Gebäude wird barrierefrei nach § 39 Landesbauordnung erschlossen.

1.3. In der beiliegenden Baubeschreibung (s. Anlage 3) sind die geplanten baulichen und technischen Maßnahmen dargestellt. Folgende Arbeiten werden ausgeführt: Erneuerung der Fassade, Wärmedämmung, Fenstererneuerung einschließlich Sonnenschutz, Erneuerung der Lüftungsanlage für Club Orange, neuer Aufzug und neue Teppichböden, Erneuerung der WC-Anlagen im UG mit Schmutzwasser-Hebeanlage, neue

Elektroverteilung, neue Verkabelung, neue Notstromversorgung und teilweise neue Beleuchtung.

Zur Verbesserung des Brandschutzes im Einsteinhaus sind nach Abstimmung mit der Feuerwehr und Baugenehmigungsbehörde **zusätzliche Brandschutzmaßnahmen** (z.B. Herstellung eines 2. Rettungsweges) erforderlich. Sie sollen im Zusammenhang mit der o.g. Teilsanierung durchgeführt werden.

- 1.4. Um den Unterrichtsbetrieb so wenig wie möglich zu stören, erfolgt die **Abwicklung** der anstehenden Baumaßnahmen in zwei Bauabschnitten.

1. Bauabschnitt - Anfang Juli 2010 bis Ende September 2010 (Ferien)
2. Bauabschnitt - Anfang Juli 2011 bis Ende September 2011 (Ferien)

Die anstehenden baulichen Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung sind sowohl mit dem Nutzer, wie auch mit den zuständigen Fachabteilungen der Stadt Ulm abgestimmt.

2. Energiestandard - Vorgaben

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Bei einer Teilsanierung (Sanierung nur von einzelnen Bauteilen) sind die **nachstehenden U-Werte zu erreichen** (GR Beschluss vom 18.06.08):

Fenster	$U < 1,0 - 1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$
Außenwand	$U < 0,24 \text{ W/m}^2\text{k}$

Prognose Energiekosteneinsparung :

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 16.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Die **energetisch relevanten Baukosten**, Aufwendungen für Bauteile mit verbesserten Wärmedämmwerten gegenüber der bisherigen Situation betragen **1.070.000 €, somit 45%**.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

Der rechnerische Heizkennwert des Gebäudes beträgt momentan 100 KWh/m²a. Durch die Sanierung wird er auf 50 KWh/m²a gesenkt. Der durch den Ulmer Energiestandard geforderte Sanierungsleitwert für das Gebäude von 70 KWh/m²a wird erreicht.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung der beauftragten Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 08.12.2009 (s. Anlage 1) betragen für das Projekt die **Hochbaukosten** insgesamt **2.360.000 €**. Sie teilen sich auf:

- Teilsanierung/energetische Ertüchtigung:	2.200.000 €
- Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen:	160.000 €

Ein Austausch der Möblierung ist nicht vorgesehen.

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

Die **Kostenkennwerte** für das Vorhaben betragen:

- Kosten je saniertem m³ umbautem Raum: rd. 216 €/m³
- Kosten je sanierter m² Nutzfläche: rd. 842 €/m².

3.2. Finanzierung

Für das Bauvorhaben sind in der Haushalts- und Finanzplanung bisher für die Teil-sanierung beim Vorhaben 2.3500-0103 Finanzmittel von 2.200.000 € veranschlagt. Die Kosten für die zusätzlichen Brandsschutzmaßnahmen waren in den Kostenermittlungen für die Förderanträge sowie für die Haushaltsanmeldungen bisher nicht berücksichtigt, da sie zu den hierfür maßgeblichen Zeitpunkten noch nicht bekannt waren. Deshalb sind für das Vorhaben weitere Haushaltsmittel von 160.000 € erforderlich. Diese Mittel können durch die Umschichtung von WIP-Mittel für Brandschutzmaßnahmen im Verwaltungshaushalt (vgl. Anl. 5 HH-Plan) dem Vorhaben zugeführt werden. Die bisher vorgesehenen Mittel beim Schubart-Gymnasium in Höhe von 250.000 € werden um 160.000 € gekürzt und in einem 2. Bauabschnitt im Jahr 2011 nachgeholt.

- 3.3. Das Projekt wurde in das Konjunkturprogramm 2 (Programmteil Städtebauförderung) aufgenommen. Der Zuschuss in Höhe von 474.000 € wurde bewilligt. Dadurch entsteht ein städtischer Finanzierungsbedarf von 1.886.000 €.

Die hierfür benötigten Mittel sind im Haushalt bzw. in der Finanzplanung 2009 bis 2013 enthalten bzw. werden über WIP-Mittel des Bauunterhalts im Verwaltungshaushalt 2010 bereitgestellt. Die Umschichtung der WIP-Mittel kann im Rahmen eines Nachtrages zum Haushaltsplan 2010 erfolgen.

	Gesamt		2009	2010		2011
	Alt	Neu		Alt	Neu	
Ausgaben	2.200.000	2.360.000	50.000	700.000	860.000	1.450.000
Einnahmen	474.000	474.000	37.000	150.000	150.000	287.000
Finanzierungsmittel der Stadt	1.726.000	1.886.000	13.000	550.000	710.000	1.163.000

3.4. Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgekostenberechnung vom 08.12.2009 (Anlage 2) betragen die zusätzlichen jährlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten 78.000 €, weil die zusätzlich entstehenden kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung) in Höhe von 94.000 €/Jahr durch die (theoretischen) Einsparungen an Energiekosten durch die energetische Ertüchtigung reduziert werden. Die zusätzlichen gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.