



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.06.2012		
Geschäftszeichen	GM-bur-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.07.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 257/12

---

**Betreff:** Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße  
- Baubeschluss

**Anlagen:**

1. Lageplan vom 01.03.2012
2. Kostenberechnung vom 01.03.2012
3. Baubeschreibung vom 01.03.2012
4. Pläne des "Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm vom 01.03.2012 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für den Umbau- und die Sanierung des Flüchtlingswohnheimes Römerstraße 141 bis 149 bestehend aus
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des " Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm
  - 1.2. der Baubeschreibung des " Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm vom 01.03.2012 und
  - 1.3. der Kostenberechnung des " Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.03.2012 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 3.000.000€ wird genehmigt
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Deckung erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.31400001

Michnick

---

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

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 109.500 € werden zur Kenntnis genommen.

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC:</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400001</b>			
Einzahlungen		Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	3.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	75.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	75.000 €
		Kalkulatorische Zinsen	60.000 €
		Ersparnis durch energetische Ertüchtigung	25.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	109.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt bis 2012</u>		2012	
Auszahlungen (Bedarf):	450.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-620</b>	49.500 €
Verfügbar:	450.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>		<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b> <b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	60.000 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.550.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Anträge des Gemeinderates

#### 2.1. Beschlusslage:

Der Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales hat in seiner Sitzung am 08.02.2012 (GD 046/12) der Genehmigung des Gesamtnutzungskonzepts (Vorkonzept) zugestimmt. Grundlage war die Beschlussvorlage der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration vom 17.01.2012.

In der Sitzung des Gemeinderats wurde am 15.02.2012 (GD 047/12) das Gesamtnutzungs- und Baukonzept (Vorprojekt) beschlossen.

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.04.2012 (GD 132/12) wurde der Projektbeschluss genehmigt. Das Architekturbüro im Klosterhof, Klosterhof 47 89077 Ulm, wurde mit der Planung beauftragt.

2.2. Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor

### 3. Erläuterungen zum Vorhaben

Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht der Entwurfsplanung vom Projektbeschluss am 17.04.2012 (GD 132/12.) Das beschlossene Raumprogramm wird erfüllt.

Die Nettogrundfläche beträgt 2.778 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt ergibt 9.073 m<sup>3</sup>.

Auf eine barrierefreie Erschließung der gesamten Anlage gemäß § 39 Landesbauordnung wird verzichtet.

Ein Wohnbereich mit 3 Plätzen im Erdgeschoss wird barrierefrei erreichbar sein. Dieser Wohnbereich ist mit Küche und Sanitärbereich ausgestattet.

Das Brandschutzkonzept wurde mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

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

#### 3.1. Zeitlicher Ablauf

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme in 3 Bauabschnitten durchzuführen:

voraussichtlicher Baubeginn	Herbst 2012
voraussichtliche Fertigstellung	Herbst 2015

BA 1 Haus Nr. 143 und Teilsanierung Haus Nr. 141	2012/2013
BA 2 Haus Nr. 147 und 149	2013/2014
BA 3 Haus Nr. 145	2014/2015

#### 3.2. Energiestandard

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 18.06.2008):

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

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

Oberste Geschossdecke  $U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

Prognose Energiekosteneinsparung:

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 25.500 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

3.3. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats 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. Unter den Rahmenbedingungen (Investitionskosten/Einspeisevergütung) im ersten Quartal 2012 wäre auf den Dächern der Gebäude Römerstraße 141 - 149 ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst im Frühjahr/Sommer 2013 erfolgen. Anfang 2013 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2014.

4. **Kosten und Finanzierung**

4.1. Für die Maßnahme wurden entsprechen der Kostenberechnung vom 01.03.2012 Herstellungskosten in Höhe von 3.000.000 € bewilligt.

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche 1.110 €/m<sup>2</sup>  
 Nach umbauten Raum 340 €/m<sup>3</sup>

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.

Nach der beiliegenden Kostenberechnung (Anlage 2) vom 01.03.2012 wurden Gesamtkosten von 3 Mio. € ermittelt.

Gesamtkosten		bis 2012	Planung 2013	Planung 2014	Planung 2015
Auszahlung	3.000.000€	450.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	550.000 €

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.31400001 zur Verfügung.

4.2. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung	Hochbaukosten	3.000.000 €	40 Jahre	75.000 €
Summe Abschreibung				75.000 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	$\frac{3.000.000}{2}$	3,97 %	60.000 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>135.000 €</b>
<b>Einsparungen durch Energetische Ertüchtigung /Jahr</b>				<b>25.500</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>109.500 €</b>

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren Folgekosten an. Durch die energetische Ertüchtigung werden bei den Energiekosten rechnerische Einsparungen in Höhe von 25.500 €/Jahr erwartet. Dadurch reduzieren sich die Folgekosten entsprechend

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.