

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.11.2012		
Geschäftszeichen	GM-di-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 448/12

---

Betreff: Erweiterung und Sanierung Feuerwehrhaus und Gemeindesaal Donaustetten  
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 25.10.2012
3. Baubeschreibung vom 22.11.2012
4. Pläne des Architekturbüro G. Fink, 89073 Ulm vom 25.10.2012 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für die Erweiterung und Sanierung Feuerwehrhaus und Gemeindesaal in Donaustetten bestehend aus
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom Architekturbüro G. Fink, Ulm
  - 1.2. der Baubeschreibung vom Architekturbüro G. Fink, Ulm vom 25.10.2012 und
  - 1.3. der Kostenberechnung vom Architekturbüro G. Fink, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.10.2012 mit Gesamtkosten für

Hochbau von	900.000 €
Mobilarkosten von	30.000 €
Aktivierten Eigenleistungen von	73.000 €

wird genehmigt.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.

---

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

3. Die Mehrkosten für die Hochbaumaßnahme einschl. Möblierung mit 30.000 € werden genehmigt und in der Finanzplanung/Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.12600001. von 900.000 € auf 930.000 € fortgeschrieben.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 56.200 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

**Sachdarstellung:**

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600001</b>			
Einzahlungen	52.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	930.000 €	Ordentlicher Aufwand	38.800 €
Aktivierete Eigenleistungen (AEL)	73.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	30.300 €
		Kalkulatorische Zinsen	17.400 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	951.000 e	Nettoressourcenbedarf	56.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt bis 2012</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL)	60.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 1260-720</b>	38.800 €
Verfügbar:	30.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	30.000 €	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf bei PRC 7.12600001 nach § 84 GemO			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	17.400 €
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL)	900.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	870.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	30.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

**2. Beschlüsse/Anträge aus Gemeinderat und Ortschaftsrat**

2.1. Beschlusslage

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 28.02.2012 (GD 067/12) der Genehmigung des Raumprogramms zur Erweiterung und Sanierung des Feuerwehrgerätehauses und Gemeindsaals in Donaustetten zugestimmt. Die Zustimmung des Hauptausschusses erfolgte in der Sitzung am 22.03.2012 (GD 067/12).

Der Ortschaftsrat wurde in seiner Sitzung am 13.11.2012 über den vorgesehenen Baubeschluss informiert und ist mit der vorliegenden Planung einverstanden.

2.2. Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

### 3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird von der Feuerwehr genutzt. Im Obergeschoss ist der Gemeindesaal untergebracht. Im Feuerwehrbereich gibt es 3 Einstellplätze für Einsatzfahrzeuge und 1 Einstellplatz für das Gemeindefahrzeug. Einen separaten Umkleidebereich gibt es nicht, dieser ist vielmehr in der Fahrzeughalle integriert. Die Sanitärräume sowohl im Bereich der Feuerwehr als auch im Gemeindesaal sind nicht in der notwendigen Anzahl vorhanden (auch ist im Bestand die Trennung der Sanitärbereiche Feuerwehrfrauen/Feuerwehrmänner aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich). Die notwendigen Fortbildungen der Feuerwehr müssen im überbelegten Gemeindesaal stattfinden. Ebenso fehlt ein Raum für die Jugendarbeit. Der zweigeschossige Erweiterungsbau im Bereich der Feuerwehr sieht im Erdgeschoss die getrennt geschlechtlichen Umkleidebereiche, einen Jugend- und einen Lagerraum vor. Im Obergeschoss werden ein Besprechung- und Schulungsraum, ein Büro und die Toilettenbereiche eingebaut. Im Anbau des Gemeindebereiches werden die Erweiterungen der jeweiligen Toiletten, der Einbau eines Behinderten-WCs und durch den Einbau eines Aufzuges die barrierefreie Erschließung realisiert. Der bisher fehlende 2. bauliche Rettungsweg des Gemeindesaals wird über das neue Treppenhaus der Feuerwehr ermöglicht. Der im Zuge der Maßnahme abzubrechende Geräteraum des Kindergartens wird im Freibereich des Kindergartens wieder hergestellt. Die vorliegende genehmigungsfähige Entwurfsplanung entspricht dem Raumprogrammsbeschluss vom 22.03.2012 (GD 067/12.) Das beschlossene Raumprogramm wird erfüllt. Die Abwicklung der Baumaßnahme wird so organisiert, dass der Feuerwehrbetrieb weiterlaufen kann.

Die Nettogrundfläche beträgt 559 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt ergibt 1.688 m<sup>3</sup>.

Auf eine barrierefreie Erschließung im Bereich der Feuerwehr gemäß § 39 Landesbauordnung wird verzichtet.

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.

#### 3.2. Zeitlicher Ablauf

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme in einem Zuge durchzuführen:

voraussichtlicher Baubeginn	Frühjahr 2013
voraussichtliche Fertigstellung/Gemeindesaal	Herbst 2013
voraussichtliche Fertigstellung/Feuerwehrerweiterung	Frühjahr 2014

#### 3.3. Energiestandard

Die Maßnahme wird entsprechend dem städtischen Energiestandard Erweiterung von bestehenden Gebäuden hergestellt.

Bei der Erweiterung (Erweiterung durch einzelne Bauteile) werden die nachstehenden U-Werte erreicht (GR Beschluss vom 18.06.2008):

Fenster	$U < 0,85 \text{ W/m}^2\text{k}$ ,
Dach und Wand	$U < 0,15 \text{ W/m}^2\text{k}$ ,
Wand zu Erdreich und Bodenplatte	$U < 0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

Prognose Energiekosten:

Da das Feuerwehrgerätehaus und der Gemeindesaal erweitert werden, werden die Energie- und Unterhaltskosten um ca. 8.500 €/Jahr steigen.

### 3.4. 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. Das bestehende Dach des Saals ist aus statischen Gründen nicht geeignet. Die Dachflächen der Erweiterungsbauten sind auf Grund ihrer geringen Flächen und in ihrer Ausrichtung für einen wirtschaftlichen Betrieb einer PV-Anlage nicht geeignet.

## 4. **Kosten und Finanzierung**

### 4.1. Kosten

Durch die Mitwirkung der Ortsverwaltung und der Freiwilligen Feuerwehr Donaustetten ist es durch die nachfolgenden Maßnahmen gelungen, den Kostenrahmen für die Hochbaumaßnahme in Höhe von 900.000 € einzuhalten und die nach der Beschlussfassung zum Raumprogramm angefallenen Mehrkosten im Rahmen der Technikgewerke auszugleichen:

- Küche Gemeindesaal (nur Schränke und Elektrogeräte Catering-Standard) durch Einbau von Vorführgeräten.
- Einbau alte Küchenmöbel und Geräte aus Bestand Gemeindesaal in Kaffeeküche Feuerwehrbereich.
- Verwendung Tafel und Projektionsfläche aus Bestand Meinloh-Schule.
- Möblierung Schulungsraum aus vorhandenem Bestand.
- Möblierung FW-Kommandant aus vorhandenem Bestand.
- Rodung von Bäumen und Hecken.
- Ausbau und Entsorgung der Bedachung des Freibereichs des Kindergartens.

Es entstehen jedoch Mehrkosten in Höhe von 30.000 € durch die notwendige Teilmöblierung in der Küche Gemeindesaal und die Anschaffung/Austausch von Kleiderspinde für die Freiwillige Feuerwehr, die seinerzeit in der Kostenberechnung für das Raumprogramm (GD 067/12) nicht enthalten waren.

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.10.2012 fallen für die Durchführung der Maßnahme Kosten für Hochbau einschl. Möblierung in Höhe von 930.000 € sowie Aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 73.000 €, somit Gesamtkosten von 1.003.000 € an.

Im Haushaltsplanentwurf 2013 sind bislang bei Projekt-Nr. 7.12600001 Mittel in Höhe von 900.000 € veranschlagt. Durch die Ausweisung der Aktivierten Eigenleistungen und die

zusätzlichen Kosten für die Möblierung entsteht somit ein Mehrbedarf von 103.600 €, der ab 2012 (Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 2014 (Möblierung) zur Auszahlung anfallen wird.

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche	1.320 €/m <sup>2</sup>
Nach umbautem Raum	383 €/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.

#### 4.2. Finanzierung

Beim Regierungspräsidium Tübingen wurde zwischenzeitlich ein Zuschussantrag zur Förderung der Baumaßnahme gestellt. Der Zuschussbescheid in Höhe von 52.500 € liegt vor. Mit der Auszahlung wird in 2014 gerechnet.

Im Entwurf des Haushalts 2013 sowie der Finanzplanung sind vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen folgende Mittel zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Entwurf 2013	Planung 2014
Auszahlungen für Baumaßnahmen bisher	-900.000 €	---	-30.000 €	-370.000	-500.000 €
Auszahlungen für Baumaßnahmen neu	-930.000 €	---	-30.000 €	-370.000 €	-530.000 €
Aktivierte Eigenleistungen neu	-73.000 €	-6.512 €	-42.000 €	-12.488 €	-12.000 €

#### 4.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung (netto abzgl. Zuschüsse)	Hochbaukosten	848.000 €	30 Jahre	28.300 €
	Mobilarkosten	30.000 €	15 Jahre	2.000
Summe Abschreibung				30.300 €
durchschnittl. Verzinsung (netto abzgl. Zuschüsse)	Gesamtkosten	<u>878.000</u> 2	3,97 %	17.400 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>47.700 €</b>
<b>Heizung/Energie/Reinigung</b>				<b>8.500 €</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>56.200 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.