

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement  
Datum 07.05.2014  
Geschäftszeichen GM-kr-ha  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 03.06.2014 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 191/14

---

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus in Ermingen  
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 25.04.2014  
2. Baubeschreibung vom 25.04.2014  
3. Lageplan  
4. Pläne des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 25.04.2014,  
Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses in Ermingen bestehend aus:

- 1.1 den Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 25.04.2014
- 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 25.04.2014
- 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2014 mit Gesamtinvestitionskosten für

Hochbau	1.910.000 €
Mobiliar	90.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>125.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.125.000 €

wird genehmigt

---

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

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Deckung der Auszahlungen im Haushalt 2013/2014 und der Mittelfristigen Finanzplanung im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.12600004.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 88.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>ja</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>nein</b>

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT laufend</b>	
<b>PRC: 1260-720 (Feuerschutz)</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600004</b>			
Einzahlungen*	175.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	2.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	56.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	125.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	53.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	32.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.950.000 €	Nettoressourcenbedarf/	88.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2016	
Auszahlungen (Bedarf): inkl. Vorjahr	170.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 1260-720 (Feuerschutz)</b>	56.000 €
Verfügbar:	170.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>		<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg.</b> <b>Finanzmitteln</b>	32.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2015ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): i.R. Finanzplanung	1.830.000 €		
veranschlagte Auszahlungen	1.830.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\*Zuschuss des Regierungspräsidiums Tübingen für den Neubau  
Darüber hinaus fallen weitere Einzahlungen durch den Verkauf der Grundstücke in Höhe von  
150.000 € an (Aufgabe der bisherigen Standorte in Ermingen und Harthausen).

## 2. Anträge des Gemeinderates

### 2.1.

#### a) Beschlüsse

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.10.2013 (Niederschrift § 279) sowie im Gemeinderat 09.10.2013 (Niederschrift § 81)  
Zustimmung zum Raumprogramm und Antrag zur weiteren Planung.

#### b) Beratung im Ortschaftsrat

Die Beratung des Ortschaftsrats ist in der Sitzung am 19.05.2014 vorgesehen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Raumprogrammbeschlusses vom 09.10.2013 hatte das Zentrale Gebäudemanagement drei Architekturbüros aufgefordert, ein Entwurfskonzept für den Neubau des Feuerwehrhauses auszuarbeiten. Der Entwurf des Architekturbüros Ott Architekten überzeugte Ortsverwaltung, Nutzer und Gebäudemanagement sowohl in funktionaler als auch formaler Hinsicht, so dass das Büro Ott Architekten mit der weiteren Planung beauftragt wurde.

Gemäß Entscheidung der Ortsverwaltung Ermingen wird der Neubau des Feuerwehrhauses westlich der Grundschule an der Waldstraße angeordnet und bildet so einen weiteren Bau-stein der Neuen Mitte Ermingens. Der bestehende Feldweg wird von der Alarmausfahrt bis zur Einmündung in die Waldstraße ausgebaut. Die derzeit auf dem Grundstück angeordneten Jugendcontainer werden entfernt. Neue Örtlichkeiten für die Jugendlichen werden noch im Ortschaftsrat diskutiert, sind jedoch nicht Bestandteil dieser Maßnahme.

Das Feuerwehrgebäude stellt sich als kompakter quaderförmiger Baukörper dar und beinhaltet eine Fahrzeughalle für drei Fahrzeuge und einen zweigeschossigen Gebäudeteil mit Büro, Umkleiden und Sanitärbereich im Erdgeschoss, sowie Schulungs- und Gemeinschaftsbereich im Obergeschoss. Die einheitliche Metallfassade wird gegliedert durch Fassadenrücksprünge im Bereich der Fahrzeugtore sowie vor den Gemeinschaftsbereich, wo eine Terasse für Übungsversuche angeleitet werden kann. Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Barrierefreiheit des Gebäudes wird durch den Einbau eines Aufzugs und eines Behinderten-WCs erreicht.

Die vorliegende Planung entspricht dem Raumprogrammbeschluss und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

Die Nettogrundfläche beträgt 557 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt ergibt 3.232 m<sup>3</sup>

#### 4. Energiestandard

Nach Gemeinderatsbeschluss zum Energiestandard vom 18.06.2008 (GD 222/08) sind frei-stehende, städtische Neubauten als Passivhaus zu errichten.

Grundsätzlich stellt bei Passivhäusern die Lüftungsanlage ein wesentlicher Faktor zur Energieeinsparung dar, da durch den Wärmetauscher der Lüftungswärmeverlust auf ein Minimum reduziert wird. Da das Feuerwehrhaus in Ermingen jedoch in der Regel nur drei Mal pro Woche genutzt wird, ist hier dieser Einfluss nur sehr gering und der Einbau einer Lüftungsanlage wie in einem typischen Passivhaus unwirtschaftlich.

Deshalb wird beim Feuerwehrgebäude vom Passivhausstandard abgewichen und eine Kombinationslösung aus natürlicher und mechanischer Lüftung gewählt.

Gemeinschaftsbereich und Büro werden über Fensterflächen natürlich belüftet, Umkleide- und Sanitärbereich werden zur Sicherstellung des Feuchteschutzes mechanisch belüftet.

Die Gebäudehülle des beheizten Gebäudeteils entspricht dem eines Passivhauses. Die gesetzlichen Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes werden damit erfüllt.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2011 (GD 405/11) soll bei Neubauvorhaben sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Investitions-kosten/Einspeisevergütung) ist auf dem Dach des Feuerwehrgebäudes ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich.

#### 5. Zeitliche Abwicklung

Baubeschluss:	November 2014
Voraussichtlicher Baubeginn:	Frühjahr 2015
Voraussichtliche Fertigstellung:	Frühjahr 2016

#### 6. Kosten und Finanzierung

##### 6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Ott und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.04.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtinvestitionskosten von 2.125.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	1.910.000 €
Mobilar	90.000 €
<u>Zwischensumme</u>	<u>2.000.000 €</u>
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>125.000 €</u>
Summe	2.125.000 €

Die Hochbau- und Mobiliarkosten entsprechen in der Summe der Kostenannahme zum Raumprogrammabschluss vom 09.10.2014 im Gemeinderat (GD 349/13).

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 681 m<sup>2</sup> und Bruttorauminhalt 3.232 m<sup>3</sup>:

Nach Bruttogeschossfläche	2.937 €/m <sup>2</sup>
Nach umbauten Raum	619 €/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. Betrachtet man die Baupreisentwicklung des vergangenen Jahres 2013 sind Steigungen bis 10% zu erwarten.

## 6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2013/2014 und in der Mittelfristigen Finanzplanung sind bisher im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.12600004 Mittel in Höhe von 2.125.000 € enthalten und damit ausreichende Haushaltsmittel vorhanden.

Beim Regierungspräsidium Tübingen wurde im Februar 2014 ein Zuschussantrag für den Neubau des Feuerwehrhauses beantragt. Es wird ein Zuschuss in Höhe von 175.000 € erwartet.

## 6.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen darüberhinaus folgende weitere Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2016 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	1.860.000 €	40 Jahre	47.000 €
	Einrichtung	90.000 €	15 Jahre	6.000 €
Summe Abschreibung				53.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	$\frac{1.950.000}{2}$	3,308 %	32.000 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>85.000 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten/ Jahr</b>	Heizung / Energie Heizung / Energie für Aufgabe bisheriger Standorte			<b>3.000 €</b> <b>-5.000 €</b>
<b>Wartungskosten Technik/Jahr</b>				<b>5.000 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>88.000 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1260-720 (Feuerschutz) ab dem Haushaltsjahr 2016.