



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	25.09.2014		
Geschäftszeichen	GM-bur-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 358/14

---

Betreff: Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstr.  
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: 1. Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 01.08.2014  
2. Lageplan vom 01.08.2014

**Antrag:**

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims mit Mehrkosten von 550.000 € plus Aktivierte Eigenleistungen und neuen Auszahlungen in Höhe von 3.748.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen und der Mittel für Kunst am Bau ergeben sich folgende neue Gesamtauszahlungen:

Hochbau von	3.550.000 €
Gesamtinvestitionskosten von	3.550.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>198.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.748.000 €
<u>Nachrichtlich: Kunst am Bau</u>	23.000 €

2. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 550.000 € werden genehmigt. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum HH-Plan-Entwurf 2015, stehen in 2015 bei Projekt 7.31400001 1,55 Mio. € zur Verfügung. Die Anpassung des Planansatzes erfolgt dann im Rahmen des Baubeschlusses für die Sanierung der weiteren Wohnheimsgebäude in der Römerstraße.
3. Die geschätzten jährlichen (neuen) Folgekosten in Höhe von 127.000 € werden zur Kenntnis genommen

Michnick

---

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



**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</b> laufend	
<b>PRC: 3140-620</b> <b>(Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose)</b> <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400001</b>			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	3.550.000 €	Ordentlicher Aufwand	93.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	198.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	93.500 €
Kunst am Bau	23.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	59.000 €
		abzgl. Energet. Ertüchtigung	25.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.771.000 €	Nettoressourcenbedarf	127.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<b>1. Finanzhaushalt 2014</b>		<b>2015</b>	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL) ohne Haushaltsreste Vj.	1.000.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose)</b>	68.000 €
Verfügbar: (ohne AEL)	1.000.000 €		
<b>Mehrbedarf</b>	<b>0 €</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b> <b>PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf im Rahmen NT 2015			
PS-Projekt 7.31400001 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	59.000 €
<b>2. Finanzplanung 2015 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.100.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	550.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

**2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

2.1. Beschlusslage

- a) Gemeinderat am 15.02.2012 (GD 046/12)
  - Genehmigung des Gesamtnutzungs- und Baukonzepts (Vorprojekt)
- b) FaBA StBU am 17.04.2014 (GD 132/12)
  - Projektbeschluss
- c) Gemeinderat am 18.07.2012 (GD257/12)
  - Baubeschluss mit Kosten von 3,0 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen)

## 2.2. Anträge des Gemeinderats

Aktuelle Anträge aus der Mitte des Gemeinderats liegen nicht vor.

Der Antrag der Grünen-Fraktion vom 20.05.2014 (Nr. 89/14) zur Unterbringung von Flüchtlingen in Leerständen wurde mit Schreiben vom 05.06.2014 beantwortet.

## 3. **Projektstatusbericht**

Der Baubeschluss vom 18.07.2012 wurde umgesetzt.

- Bauabschnitt 1 (141-143) ist abgeschlossen. Die Gebäude sind bezogen.
- Bauabschnitt 2 (147-149) ist beauftragt und im Bau.
- Bauabschnitt 3 (145) vorgesehener Baubeginn Frühjahr 2015.

## 4. **Erläuterungen zur Kostenmehrung**

Vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die aus den bisher geleisteten Arbeiten gewonnenen Erkenntnissen. Die für den 3. BA zu erwartenden Mehrkosten sowie, die Erhöhung der Nebenkosten sind bereits berücksichtigt.

### 4.1. Hausinstallation:

**50.000 €**

Ursprünglich war vorgesehen die Unterputz liegenden Installationen zu erhalten. Nach Öffnung der Wände im 1. und 2. Bauabschnitt stellte sich heraus, dass diese komplett neu verlegt werden mussten/müssen, dadurch entstehen auch Mehrkosten bei Abbruch-, Maurer- und Gipserarbeiten. Außerdem wird das Frischwassersystem so modifiziert, dass die Trinkwasserverordnung erfüllt wird.

### 4.2. Bausubstanz:

**381.000**

€

Grundrissänderungen und Vergrößerung von Wand- und Deckendurchbrüchen machen den Einbau von neuen zusätzlichen Unterzügen, Verstärkung von vorhandenen Unterzügen und Decken notwendig, da die vorhandene Bausubstanz in einem vorher nicht erkennbar schlechten Zustand ist. Im Zuge dieser Arbeiten wurde festgestellt, dass auf Grund der geänderten Lastannahmen im Hochbau (erhöhte Schnee- und Windlasten) auch die konstruktiven Teile der Dachstühle verstärkt werden müssen.

Als weitere Folgen der schlechten Bausubstanz sind unvorhersehbare Mehraufwendungen beim Fensteraustausch notwendig, da Leibungen ausbrechen und Innen- und Außenputzflächen abplatzen.

Nach Entfernen der Bodenbeläge wurde festgestellt, dass die Estrichflächen auch saniert werden müssen.

4.3. Außenanlagen: **76.000 €**

Während der Bauzeit ergaben sich weitere Schäden am Abwassersystem, so dass es nun komplett erneuert werden muss, nicht wie ursprünglich vorgesehen nur in Teilen. Der Unterbau der Hofbefestigungen ist nicht für die Belastung durch Baufahrzeuge ausgelegt. Auch dieser muss komplett erneuert werden und in diesem Zuge auch die Flächenentwässerung neu verlegt werden.

4.4. Nebenkosten: **21.000 €**

Eine Erhöhung der Baukosten hat gleichzeitig eine Erhöhung der Nebenkosten im Rahmen der HOAI zur Folge.

**Gesamtmehrbedarf** **550.000**  
**€**

## 5. **Kosten und Finanzierung**

### a) Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen neue Gesamtauszahlungen in Höhe von 3.748.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

<u>Hochbau von</u>	<u>3.550.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.550.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen von</u>	<u>198.000 €</u>
Gesamtauszahlungen von	3.748.000 €
<u>Nachrichtlich: Kunst am Bau</u>	<u>23.000 €</u>

### b) Finanzierung

Für das Vorhaben Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.31400001 Mittel in Höhe von 3.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen und Kunst am Bau) zur Verfügung.

Durch die unter Ziff. 4 genannten Mehrkosten von 550.000 € entsteht ein zusätzlicher, im Haushalt 2015 nicht enthaltener Finanzierungsbedarf.

In der Finanzplanung für 2015 stehen bei Projekt 7.31400001, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum HH-Plan-Entwurf für 2015, zusätzliche 1.550.000 € zur Verfügung, die für die Sanierung der weiteren Flüchtlingswohnheime in der Römerstraße vorgesehen sind. Die Fortschreibung des Ansatzes in 2015 wird im Rahmen des Baubeschlusses für die Sanierung dieser Gebäude veranschlagt.

c) Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	3.748.000	40 Jahre	93.500
Summe Abschreibung				93.500
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	$\frac{3.748.000}{2}$	3,146 %	59.000
Summe Kalkulatorische. Kosten				152.500
Einsparungen durch Energet. Ertüchtigung/Jahr				25.500
Summe Folgekosten/J.				127.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2016.