



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	25.09.2014		
Geschäftszeichen	GM-kr-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 359/14

Betreff: Neubau Feuerwehrhaus in Ermingen
- Baubeschluss -

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 15.09.2014
2. Baubeschreibung vom 15.09.2014
3. Lageplan
4. Pläne des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 15.09.2014, Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau des Feuerwehrhauses in Ermingen bestehend aus:
 - 1.1 den Plänen im Maßstab 1 : 100 des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 15.09.2014
 - 1.2 der Baubeschreibung des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen vom 15.09.2014
 - 1.3 der Kostenberechnung des Architekturbüros Ott Architekten, Laichingen und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.09.2014 mit Gesamtauszahlungen für

Hochbau	1.950 000 €
Mobilar	50 000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.000.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	125.000 €
Gesamtauszahlungen	2.125.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt

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

3. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 12.500 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung der Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.12600004.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 75.000 € 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	
PRC: 1260-720 (Feuerschutz)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600004			
Einzahlungen*	175.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	44.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	125.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	41.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	31.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.950.000 €	Nettoressourcenbedarf	75.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf): inkl. NT inkl. Vorjahr	264.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1260-720 (Feuerschutz)	44.000 €
Verfügbar:	264.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	31.000 €
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.730.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.730.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Zuschuss des Regierungspräsidiums Tübingen für den Neubau (bisher noch nicht genehmigt), vgl. Ziff. 6.2. 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 (GD 349/13)
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.06.2014 (Niederschrift § 154) Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung (GD 191/14)

b) Beratung im Ortschaftsrat

Die Beratung des Ortschaftsrats erfolgte in der Sitzung am 24.09.2014. Dem Vorhaben wurde einstimmig beschlossen.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 03.06.2014 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, wird die Feuerwache auf Wunsch der Ortsverwaltung im Bereich des Feldwegs westlich der Grundschule Ermingen angeordnet und bildet so einen weiteren Baustein der Neuen Mitte Ermingens. Der 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 quaderförmiger Baukörper dar. Die Fahrzeughalle im westlichen Teil des Gebäudes beinhaltet 3 Boxen sowie Lagerflächen und wird als Stahlbaukonstruktion errichtet. Der zweigeschossige östliche Gebäudeteil mit Büro, Umkleiden und Sanitärbereich im Erdgeschoss sowie Schulungs- und Gemeinschaftsbereich im Obergeschoss wird als Massivbau erstellt. Das gesamte Gebäude wird mit einer durchgängigen Fassade aus gelochtem Trapezblech verkleidet. Das Dach wird extensiv begrünt.

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den vorhergegangenen Beschlüssen und ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt, auch hinsichtlich der Möblierung.

Die Nettogrundfläche beträgt 557 m², der Rauminhalt ergibt 3.232 m³.

4. Energiestandard

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, entspricht die Gebäudehülle des beheizten Gebäudeteils dem eines Passivhauses. Bezüglich der Lüftung wird vom Passivhausstandard abgewichen, da eine durchgängig mechanische Lüftung des Gebäudes auf Grund der geringen Nutzung unwirtschaftlich ist.

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 (Investitionskosten/ Einspeisevergütung) ist auf dem Dach des Feuerwehrgebäudes ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich.

5. Zeitliche Abwicklung

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2015
Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2016

Auf Grund von Amphibien-Vorkommen im Bereich des Baufeldes darf der Oberboden nicht im Frühjahr oder Sommer abgeschoben werden. Deshalb ist vorgesehen, diese Arbeiten vorzuziehen und noch im Herbst 2014 durchzuführen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekten Ott und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.09.2014 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtauszahlungen von 2.125.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	1.950 000 €
<u>Mobilar</u>	<u>50 000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.000.000 €
<u>Aktiviere Eigenleistungen</u>	<u>125.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	2.125.000 €

Die Hochbau- und Mobiliarkosten entsprechen in der Summe der Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 03.06.2014 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 191/14).

Die Kostenverschiebungen begründen sich dadurch, dass sich die aktuellen Kosten auf vorbereitete Ausschreibungspakete beziehen, die bauorganisatorisch bedingt teilweise Kostengruppenübergreifend aufgestellt sind.

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 681 m² und Bruttorauminhalt 3.232 m³.

Nach Bruttogeschossfläche	2.937 €/m ²
Nach umbauten Raum	619 €/m ³

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 Finanzhaushalt sind bei Projekt-Nr. 7.12600004 Mittel in Höhe von 2.125.000 € (einschließlich aktivierte Eigenleistungen) enthalten und damit ausreichende Haushaltsmittel vorhanden.

Bei Regierungspräsidium Tübingen wurde im Februar 2014 ein Zuschussantrag für den Neubau des Feuerwehrhauses beantragt. Dieser Antrag wurde abgelehnt. In den darauf folgenden Rücksprachen mit dem RP wurde allerdings signalisiert, dass ein erneuter Zuschuss im Jahr 2015 gestellt werden könne. Die Abteilung FW wird daher für das kommende Jahr einen erneuten Antrag auf Fördergelder zu der Baumaßnahme stellen.

Gleichzeitig wurde der Stadt durch das RP die Unschädlichkeit eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns für den Zuschussantrag bescheinigt. Damit kann an der ursprünglichen Zeitplanung festgehalten werden, ohne dass sich ein Baubeginn im Frühjahr 2015 förderschädlich auswirken würde.

Im Falle eines positiven Zuschussbescheids, würden sich der von der Stadt zu tragende Anteil an den Gesamtkosten voraussichtlich um bis zu 175.000 € reduzieren.

6.3. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbau	1.900.000 €	50 Jahre	38.000 €
	Einrichtung	50.000 €	15 Jahre	3.000 €
Summe Abschreibung				41.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtauszahlung	<u>1.950.000</u> 2	3,146 %	31.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				72.000 €
Bewirtschaftungskosten/ Jahr	Heizung / Energie			3.000 €
	Heizung / Energie für Aufgabe bisheriger Standorte			-5.000 €
Wartungskosten Technik/Jahr				5.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				75.000 €

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

6.4. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 12.500 € (1% aus den Kosten der Baukonstruktion + technische Anlagen, Kostengruppe 300 + 400, vgl. beil. Kostenberechnung) zur Verfügung gestellt.