



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.01.2015		
Geschäftszeichen	GM-bur-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.02.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.02.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 019/15

Betreff: Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims
Gebäude Römerstraße 137 und 139
- Projekt- und Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan vom 30.12.2014
2. Kostenberechnung vom 30.12.2014
3. Baubeschreibung vom 30.12.2014
4. Pläne des "Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm vom 30.12.2014 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau- und die Sanierung des Flüchtlingswohnheims der Gebäude Römerstraße 137 und 139 bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des "Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm vom 30.12.2014
 - 1.2. der Baubeschreibung des "Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm vom 30.12.2014
 - 1.3. der Kostenberechnung des "Architekturbüro im Klosterhof", Klosterhof 47, 89077 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.12.2014 mit Gesamtauszahlungen von 2.134.000 €

Hochbau	2.000.000 €
Mobiliar	30.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.030.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	104.000 €
Gesamtauszahlungen	2.134.000 €

Zur Mitzeichnung an:

ABI, BM 1, BM 2, C 3, OB, RPA, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Im Haushalt 2015 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.31400001 Mittel in Höhe von insgesamt 2,0 Mio € (ohne Mobiliar und Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung, d. h. die Mittel für das Mobiliar in Höhe von 30.000 € sind aktuell noch nicht finanziert. Über die Verteilung der Haushaltsmittel und den weiteren Mittelbedarf ist in Abhängigkeit des voraussichtlichen Mittelabflusses, im Rahmen der Beratungen des Gemeinderats zum Nachtragshaushalt 2015 und der Haushaltspläne 2016 und 2017 zu entscheiden. Dabei ist auch der Mehrbedarf aus der Kostenfortschreibung für den Umbau der restlichen Gebäude Römerstraße 141-149 in Höhe von 550.000 € zu berücksichtigen. (GR 19.11.2014, GD 358/14).
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 81.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Herr Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400001			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.030.000 €	Ordentlicher Aufwand	57.000 €
Aktiviere Eigenleistungen	104.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	55.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	34.000 €
		abzgl. Energet. Ertüchtigung	10.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.134.000 €	Nettoressourcenbedarf	81.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	200.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)	47.000 €
Verfügbar:	1.000.000 €		
Ggf. Mehrbedarf in 2015	800.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	34.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.830.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. Übertrag	1.800.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	30.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

2.1. Beschlusslage

- a) Beschluss über das Gesamtnutzungs- und Baukonzept für die Gebäude Römerstraße 141-149 im Gemeinderat am 15.02.2012 (GD 047/12)
- b) Raumprogrammbeschluss für Umbau und Sanierung der Gebäude 137-139 im Gemeinderat am 15.10.2014 (GD 341/14).

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Der Gesamtkomplex Römerstraße umfasst die Gebäude 137,139,141,143,145,147 und 149.

Das beschlossene Gesamtnutzungskonzept sah vor, die Gebäude 137 und 139 nach der Sanierung der Gebäude 141-149 aus der Nutzung zu nehmen und anschließend abzubauen.

Die momentane und prognostizierte Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist jedoch derart kritisch, dass die Gebäude 137 und 139 dringend auch langfristig für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt werden.

Es ist vorgesehen die Sanierung in exakt der gleichen Art und Weise wie 141-149 vorzunehmen. In beiden Gebäuden werden jeweils 6 Wohneinheiten errichtet. Jede Wohneinheit umfasst 2-3 Wohn- und Schlafräume, eine Küche, sowie Bad und WC und kann mit jeweils 5 Personen belegt werden. Somit stehen insgesamt 60 Plätze zur Verfügung, flexibel nutzbar sowohl für Alleinlebende als auch für Familien. Eine genaue Beschreibung der baulichen Maßnahmen ist in Anlage 3 dargestellt.

Die Nettogrundfläche beträgt 1.591 m², der Rauminhalt ergibt 3.845 m³.

Auf eine barrierefreie Erschließung gemäß § 39 Landesbauordnung wird verzichtet, da ein Wohnbereich mit 3 Plätzen im Erdgeschoss Haus 149 barrierefrei erreichbar und entsprechend ausgestattet ist.

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.

4. **Energiestandard**

Die Teilsanierung wird gemäß dem städtischen Energiestandard hergestellt, entsprechend den bereits ausgeführten Bauabschnitten.

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 W/m²k

Außenwand U < 0,24 W/m²k

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

Prognose Energiekosteneinsparung:

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von 10.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energiesparmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

5. 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 4. Quartal 2014 wäre auf den Dächern der Gebäude Römerstraße 137-139 ein wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Die Installation der PV-Anlage soll jedoch erst 2016 erfolgen. Anfang 2015 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016.

6. Zeitlicher Ablauf

Da die Gebäude bereits jetzt für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden, kann der Umbau erst nach Fertigstellung der derzeitigen Sanierung bzw. nach Schaffung weiterer Unterkunftsplätze erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme in 2. Bauabschnitten durchzuführen:

Vorraussichtlicher Baubeginn Haus 137	Frühjahr 2016	Bezug Herbst 2016
Vorraussichtlicher Baubeginn Haus 139	Herbst 2016	Bezug Frühjahr 2017

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des "Architekturbüro im Klosterhof" und des Zentralen Gebäudemanagements (Anlage 1) vom 30.12.2014 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 2.134.000 € an.

Diese Gliedern sich in:

Hochbau	2.000.000 €
Mobiliar	30.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.030.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>104.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	2.134.000 €

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche	1.257 €/m ²
Nach umbauten Raum	520 €/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.

7.2. Finanzierung

Im Haushalt 2015 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.31400001 Mittel in Höhe von insgesamt 2,0 Mio € (ohne Mobiliar und Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung, d. h. die Mittel für das Mobiliar in Höhe von 30.000 € sind aktuell noch nicht finanziert. Über die Verteilung der Haushaltsmittel und den weiteren Mittelbedarf ist, in Abhängigkeit des voraussichtlichen Mittelabflusses, im Rahmen der Beratungen des Gemeinderats zum Nachtragshaushalt 2015 und der Haushaltspläne 2016 und 2017 zu entscheiden. Dabei ist auch der Mittelbedarf aus der Kostenfortschreibung für den Umbau der restlichen Gebäude Römerstraße 141-149 in Höhe von 550.000 € zu berücksichtigen (GR 19.11.2014, GD 358/14).

7.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	2.104.000	40 Jahre	53.000
	Mobiliar	30.000	15 Jahre	2.000
Summe Abschreibung				55.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>2.134.000</u> 2	3,146 %	34.000
Summe Kalkulatorische Kosten				89.000
Abzgl. Einsparung Energiekosten				-10.000
Zusätzl. Wartungskosten Feststellanlage (Brandschutz)				+2.000
Summe Folgekosten				81.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2017.