



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 10.06.2015
Geschäftszeichen GM-sp-ha
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.07.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 298/15

Betreff: Familienbildungsstätte Ulm e. V.
Neubau eines Pavillons (Bauabschnitt 1)
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: 1. Lageplan M 1 : 200
2. Kostenberechnung vom 19.05.2015
3. Baubeschreibung vom 19.05.2015
4. Pläne des Architekturbüros Maurer Architekten, Ulm vom 19.05.2015 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau eines Pavillons für die Familienbildungsstätte Ulm e. V., Sattlergasse 2-6, bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Maurer Architekten, vom 19.05.2015
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Maurer Architekten vom 19.05.2015
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros Maurer Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.05.2015 mit Gesamtauszahlungen für

<u>Hochbau</u>	480.000 €
Gesamtinvestitionskosten	480.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	43.000 €
Gesamt	523.000 €

wird - vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme - genehmigt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 2, BS, C 3, FAM, OB, RPA, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4-6 HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
3. Dem Kostenrahmen bei Projekt-Nr. 7.12210001 (Modernisierung Sattlergasse 2-4, Umbau Familienbildungsstätte) von 1.750.000 € um 480.000 € auf 2.230.000 € für den Neubau Pavillon wird vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme zugestimmt. Die Aktivierten Eigenleistungen erhöhen sich damit um 43.000 € von 126.000 € auf 169.000 €. Insgesamt ergeben sich damit neue Gesamtauszahlungen von 2.399.000 €. Die Verwaltung wird zur Finanzierung des Vorhabens im Rahmen des Baubeschlusses einen Deckungsvorschlag aus der bestehenden Finanzplanung vorlegen.
4. Für das Vorhaben sind außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in 2015 in Höhe von 100.000 € erforderlich. In einem Nachtragshaushaltsplan 2015 werden daher die Verpflichtungsermächtigungen festgesetzt bei Projekt-Nr. 7.12210001 zu Lasten des Haushaltsjahres 2016 in Höhe von 100.000 €. Die Deckung erfolgt im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 25.000 € 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: 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.12210001			
Einzahlungen*	0 €	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	480.000 €	Ordentlicher Aufwand	17.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	43.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	17.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	8.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	523.000 €	Nettoressourcenbedarf	25.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		ab 2017 in voller Höhe (bzw. ab 2016 anteilig)	
Auszahlungen (Bedarf):	50.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe)	17.000 €
Verfügbar:	50.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	8.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	430.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	430.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen gibt es auch den Schulbauförderrichtlinien für diese Maßnahme keinen Zuschuss.

2. **Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats**

2.1. Beschlusslage

a) Zustimmung Raumprogramm mit dem Auftrag zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie

- FBA BuS am 12.11.2014, GD 406/14 (Niederschrift § 331)

2.2. Anträge

Un erledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Auf Basis des Raumprogramms und der Machbarkeitsstudie erfolgt seit Frühjahr 2015 die Vor- und Entwurfsplanung des Neubaus eines Pavillons für die Familienbildungsstätte durch das Architekturbüro Maurer Architekten.

Das Gebäude der Familien-Bildungsstätte Ulm e.V., Sattlergasse 6 in Ulm, befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm. Es besteht aus 2 Gebäudeteilen, d.h. einem Haupthaus und einem über das Haupthaus erreichbaren eigenständigen Anbau (sog. Pavillon).

Beide Gebäudeteile stammen aus den 1950er Jahren. Der Anbau ist aufgrund seines baulichen Zustandes nur noch eingeschränkt nutzbar.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Pavillons wurden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Erhalt der Platane
- Erhalt der Rampe ins UG Sattlergasse 6
- Erhalt der Feuerwehrezufahrt zum Gebäude Sattlergasse 6

Die Entwurfsplanung für den Neubau Pavillon beinhaltet:

1 Seminarraum mit 90 m²

1 Stuhllager mit 12 m²

1 Materialraum mit 5 m²

1 Abstellraum mit 5 m²

Verbindungsflur mit 14 m²

Die Planung ist mit der Leitung der Familienbildungsstätte sowie mit den Fachabteilungen abgestimmt.

Gebäudedaten des Entwurfs:

Bruttogeschossfläche (BGF)	150 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	600 m ³
Nutzfläche (NF)	126 m ²

Eine Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 3 dargestellt.

4. **Energiestandard**

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" wird der Neubau im Passivhausstandard errichtet

5. **PV-Anlage**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, 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.

Nach Prüfung erweist sich der Betrieb einer PV-Anlage als nicht wirtschaftlich (Verschattung durch Bestandsgebäude sowie durch die vorhandene Platane).

6. **Barrierefreiheit**

Sowohl der Pavillon als auch die Freifläche sind barrierefrei erschlossen.

7. **Zeitlicher Ablauf**

Baubeschluss:	10.Nov. 2015
Voraussichtlicher Baubeginn:	März 2016
Voraussichtliche Fertigstellung:	Herbst 2016

8. **Kosten und Finanzierung**

8.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Maurer Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 19.05.2015 (Anlage 2) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 523.000 € an.

Diese gliedern sich in:

<u>Hochbau</u>	<u>480.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	480.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>43.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	523.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der Aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (150 m²) und dem Bruttorauminhalt (600 m³):

Nach Bruttogrundfläche	3200€/m ²
Nach umbauten Raum	800€/m ³

8.2. Risiken

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.

8.3. Zuschüsse

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen gibt es nach den Schulbauförderrichtlinien für diese Maßnahme keinen Zuschuss.

8.4. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau Pavillon für die Familienbildungsstätte bei Projekt-Nr. 7.12210001 (Modernisierung Sattlergasse 2-4, Umbau Familienbildungsstätte) bislang Planungskosten in Höhe von 50.000 € zur Verfügung.

Einschließlich der Mittel für die spätere Modernisierung der Sattlergasse (nach Auszug Bürgerdienste) muss damit der Kostenrahmen von 1.750.000 € um 480.000 € auf 2.230.000 € fortgeschrieben werden (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Zuzüglich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich damit neue Gesamtauszahlungen von 2.399.000 €.

Somit ist eine Fortschreibung der Finanzplanung um 523.000 € notwendig. Die Verwaltung wird zur Finanzierung des Vorhabens im Rahmen des Baubeschlusses einen Deckungsvorschlag aus der bestehenden Finanzplanung vorlegen.

8.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 (bzw. anteilig ab 2016) an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	523.000	30 Jahre	17.000
Summe Abschreibung				17.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtauszahlung	$\frac{523.000}{2}$		8.000
Summe Kalkulatorische Kosten				25.000
Summe Folgekosten/Jah				25.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1220-410 (Sicherheit, Ordnung, Gewerbe) ab dem Haushaltsjahr 2017 (bzw. anteilig ab 2016).