



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.06.2016		
Geschäftszeichen	GM-th-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.07.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 296/16

Betreff: Teilsanierung Mehrzweckhalle und Sanierung Schwimmbad Einsingen
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 31.05.2016 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für die Teilsanierung der Mehrzweckhalle und Sanierung der Schwimmhalle in Ulm-Einsingen mit Mehrkosten von 180.000 € und neuer Gesamtsumme in Höhe von 4.957.000 €, wird genehmigt.

Die Gesamtauszahlungen inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen für

<u>Hochbau</u>	<u>4.680.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.680.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>277.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	4.957.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 4.680.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.2015, GD 100/15 genannten Kosten von 4.500.000 € um zusätzlich 180.000 € auf 4.680.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtauszahlungen von 4.957.000 € an.

2. Im Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 4.782.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht gegenüber dem Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 175.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Die

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

überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt und durch Einsparungen wie folgt gedeckt:

Mehrbedarf:		175.000 €
Deckung:	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.12600004 (Neubau FW Haus ER)	130.000
€		
	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100107 (Schulhof Riedlen GS)	30.000
€		
	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100112 (Adalbert-Stifter Sanierung Bau 1)	<u>15.000 €</u>
		175.000 €

3. Durch die vorgesehene schnellere Baufertigstellung entsteht in 2016 ein zusätzlicher Mittelbedarf von 300.000 € durch den schnelleren Mittelabfluss, wodurch die Mittel aus 2017 auf das Haushaltsjahr 2016 vorgezogen werden müssen (Haushaltsvorgriff).

Diese Finanzierung des Haushaltsvorgriffs in Höhe von 300.000 € wird im Rahmen des Nachtragshaushalts 2016 sichergestellt.

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 305.000 € 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	
PRC: 4240-611 (Westbad/sonst. Hallenbäder)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.42400004			
Einzahlungen*	70.000 €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	4.680.000 €	Ordentlicher Aufwand	249.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	277.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	244.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.887.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	64.000 €
		Abzgl. Energet. Ertüchtigung	-8.000 €
		Nettoressourcenbedarf	305.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	2.480.000 €		
Verfügbar:	2.005.000 €		
Mehrbedarf	480.000 €		
Deckung Mehrbedarf durch Einsparung bei Projekt-Nr. 7.12600004, 7.21100107 und 7.21100112	175.000 €		
PS-Projekt			
bzw. Investitionsauftrag 7.42400004 (Nachtrag 16)	300.000 €		
		Innerhalb Fachbereichsbudget	
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>		Bei PRC 4240-611 (Westbad/sonst. Hallenbäder)	241.000 €
Auszahlungen (Bedarf):	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	64.000 €
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	300.000 €		
Deckung in 2016 Haushaltsvorgriff	300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Nach Auskunft der Abteilung Bildung und Sport sind für das Vorhaben keine Zuschüsse nach den Schulbauförderrichtlinien, Sportstättenbauförderrichtlinien und des Württemb. Landessportbundes möglich. Für das Vorhaben ist ein Zuschuss nach dem Klimaschutzprogramm PLUS (Komm. CO₂ Minderungsprogramm) des Landes beantragt. Die Verwaltung rechnet mit einem Zuschuss von 70.000 €

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- a) 20.11.2013 (Niederschrift § 90, GD 259/13)
Fachbereichsausschuss BUS- Zustimmung zum Nutzungs- und Raumkonzept
- b) 14.07.2014 (Niederschrift § 236, GD 267/14)
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung.
- c) 25.03.2015 (Niederschrift § 24, GD 100/15)
Baubeschluss mit Kosten von 4.721 Mio. € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

- Die Teilsanierung Mehrzweckhalle und Sanierung Schwimmhalle Einsingen soll bis zum Schuljahresbeginn September 2016 den Nutzern übergeben werden. Das Projekt befindet sich derzeit in der Ausbauphase.
- Der Baubeschluss vom 25.03.2015 kann vollumfänglich umgesetzt werden.

4. Erläuterungen zur Kostenmehrung

- 4.1. Die vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die Erkenntnisse aus den bisher geleisteten Bauausführungen und deren Abrechnung.

Die Mehrkosten haben demnach folgende Ursachen:

unvorhergesehene Arbeiten während der Ausführungsphase:

- a) Die ursprüngliche Planung sah vor, die alten Wandverkleidungen der Mehrzweckhalle durch neue Prallwände zu ersetzen. Beim Abbruch wurden hinter der eigentlichen Unterkonstruktion der Wandverkleidung zusätzliche Brandlasten in Form von Verbundplatten mit 2 cm Styroporauflage vorgefunden, die vollständig entfernt werden mussten. Durch den Wegfall dieses Unterbaus wurde die Ausführung der Unterkonstruktion für die neuen Wandverkleidungen wesentlich aufwendiger. Dieser Unterbau befand sich auch unter Wandverkleidungen, deren Austausch nicht vorgesehen war, wodurch letztlich die gesamte Hallenverkleidung erneuert werden musste.

65.000 €

- b) Nach Entkernung des Duschbereiches im Bereich des Schwimmbades mussten sämtliche Anschlüsse an die Grundleitungen erneuert werden, da diese damals nicht nach den anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt wurden.

50.000 €

- c) Beim Ausbau der alten Lüftungsanlagen und Schächte trat zu Tage, dass beim Bau des Schwimmbades Deckenabschnitte und Unterzüge, die für den Brandschutz erforderlich sind, nicht ausgeführt wurden. Diese Bauteile mussten nun bei der Sanierung ergänzt werden.
- 25.000 €
- d) Für den Bereich des Fitnesszentrums waren nur Baumaßnahmen zur Einhaltung der Trinkwasserverordnung vorgesehen. Um an die Leitungen zu gelangen, wurde die abgehängte Decke im Sauna und WC-Dusch-Bereich ausgebaut. Hier zeigte sich, dass entlang der Außenwände eine Wärmedämmung dermaßen unsachgemäß eingebaut wurde, dass sie komplett durchfeuchtet war und im Zuge der Sanierung aufwändig demontiert werden musste.
- 20.000 €
- e) Eine Änderung der VDE Vorschriften während der Baumaßnahme führte zu einem Mehraufwand gegenüber der vergebenen Leistungen.
- 10.000 €
- f) Die nachträgliche Forderung des Energieberaters im Bereich der Fundamente eine Wärmedämmung vorzusehen, führte zu zusätzliche Aufwendungen im Bereich der Außenanlagen.
- 10.000 €

Gesamtmehrbedarf (Buchstaben a - f)

+180.000 €

- 4.2. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:
Die Verwaltung hat während der Ausführung des Vorhabens "Teilsanierung Mehrzweckhalle und Sanierung Schwimmhalle Einsingen" stetig überprüft, inwieweit sich die Mehrkosten reduzieren lassen, ggf. durch Entfall einzelner baulicher Maßnahmen.
Aufgrund der Vorgaben des Raumprogramms, der energetischen Standards der Stadt Ulm und zur Herstellung des sicheren Betriebs des Schwimmbades und der Mehrzweckhalle waren keine Kostenreduzierungen möglich.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entsteht folgende neue Gesamtsumme in Höhe von 4.957.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	4.680.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>277.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	4.957.000 €

5.2. Finanzierung

Für das Vorhaben stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.42400004 Mittel in Höhe von 4.782.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 4.680.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.2015, GD 100/15 genannten Kosten von 4.500.000 € um zusätzlich 180.000 € auf 4.680.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtauszahlungen von 4.957.000 € an.

Im Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 4.782.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht gegenüber dem Haushalt 2016 und der Mittelfristigen Finanzplanung ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 175.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt und durch Einsparungen wie folgt gedeckt:

Mehrbedarf:		175.000 €
Deckung:	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.12600004 (Neubau FW Haus ER)	130.000
€		
	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100107 (Schulhof Riedlen GS)	30.000
€		
	Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.21100112 (Adalbert-Stifter Sanierung Bau 1)	<u>15.000 €</u>
		175.000 €

Durch die vorgesehene schnellere Baufertigstellung entsteht in 2016 ein zusätzlicher Mittelbedarf von 300.000 € durch den schnelleren Mittelabfluss, wodurch die Mittel aus 2017 auf das Haushaltsjahr 2016 vorgezogen werden müssen (Haushaltsvorgriff).

Die Finanzierung des Haushaltsvorgriffs in Höhe von 300.000 € wird im Rahmen des Nachtragshaushalts 2016 sichergestellt.

5.3. Zuschüsse

Für das Vorhaben wurde mit Antrag vom 30.05.15 ein Zuschuss nach dem Klimaschutz Programm PLUS (Komm. CO₂ Minderungsprogramm) beim Land Baden-Württemberg beantragt. Die Verwaltung erwartet daraus einen Zuschuss von 70.000 €. Der Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor. Mit dem Eingang des Zuschusses wird in 2017 gerechnet.

5.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung Inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten	4.887.000	20 Jahre*	244.000
Summe Abschreibung				244.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	$\frac{4.887.000}{2}$	2,63 %	64.000
Summe Kalkulatorische. Kosten				308.000
Bewirtschaftungskosten (Heizung), Einsparung durch energet. Ertüchtigung				-8.000
Wartungskosten Technik/Jahr				5.000
Summe Folgekosten/Jahr				305.000

* Da es sich hauptsächlich um Technikgewerke handelt, wurde eine Abschreibung (Afa) von 20 Jahren festgelegt und vereinbart.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 4240-611 (Westbad/sonst. Hallenbäder) ab dem Haushaltsjahr 2017.