



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.03.2017		
Geschäftszeichen	GM-em-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.03.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 102/17

---

Betreff: Pionierkaserne, Basteistr. 46  
Brandschutzsanierung 3. Obergeschoss  
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 20.02.2017 (Anlage 1)  
Übersichtsplan (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Die Maßnahmen für die Verbesserung des Brandschutzes im 3. OG der Pionierkaserne, Basteistraße 46, 89073 Ulm gemäß der Planung und beiliegender Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.02.2017 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 750.000 € werden genehmigt.
2. Die Ausführung auf der Grundlage der Planung und der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.02.2017 wird genehmigt.
3. Deckung der Maßnahmen erfolgt im Ergebnishaushalt 2017, PRC 1124-711 (Gebäude) im Rahmen des Bauunterhalts in Höhe von 280.000 € als 1. Bauabschnitt. Die weiteren Bauabschnitte 2018 und 2019 sollen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel in Raten von 235.000 € im Budget des Bauunterhalts 2018 - 2019 finanziert werden.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten werden sich durch die v.g. Maßnahme um 2.500 € reduzieren und werden zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

---

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

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen		Ordentliche Erträge *	8.000 €
Auszahlungen		Ordentlicher Aufwand (Bauunterhalt)	750.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
		abzgl. Energet. Ertüchtigung	2.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit		Nettoressourcenbedarf	739.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2019	
Auszahlungen (Bedarf):		<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC **	739.500 €
Verfügbar:			
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>		<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Zuschuss aus dem Klimaschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg

\*\* PRC 2520-520 (Museum), 2521-530 (Archiv), 2130-610 (Berufl. Schulen) und 2150-611 (Kreismedienzentrum)

## **2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats**

### 2.1 Beschlusslage

---

### 2.2 Anträge

Unerledigte Anträge aus der Mitte des Gemeinderats liegen nicht vor.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

Die ehemalige Pionierkaserne wurde 1952 um ein weiteres Geschoss erweitert und bis 1984 von der Robert-Bosch-Schule und der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule genutzt. Nach dem Umzug der Schulen auf den Kuhberg bezog die Kreismedienstelle den Nordflügel des Erdgeschosses - ansonsten stand das Gebäude leer, bis 1988 der Bereich Arzt- und Zahnarztthelfer im 3. OG umgebaut wurde. Etwa zur gleichen Zeit fand der Umbau im 1. und 2. Obergeschoss für das Stadtarchiv statt.

Derzeit wird das 3. Obergeschoss als Interimsstandort während der Sanierung des Gebäudes S1 auf dem Kuhberg für die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule genutzt. Im Rahmen der Brandverhütungsschau wurde insbesondere das offene Treppenhaus bemängelt. Dessen Schließung durch neue Wände und Brandschutztüren bedarf auch einer Anpassung des über dem gesamten Flur verlaufenden Oberlichtbandes. Dieses als Stahlkonstruktion aufgesetzte Satteldach aus Einscheiben- Drahtglas ist in seiner Bauweise nicht mehr als Überkopfverglasung zugelassen. Ausserdem hat die Konstruktion keinerlei wärmedämmende Funktion.

Die Maßnahme umfasst den Austausch der gesamten Glaskonstruktion mit dem Einbau zusätzlicher elektrisch gesteuerter Öffnungsflügel für den Rauchabzug im Treppenhaus und den sommerlichen Wärmeschutz in den Flurbereichen.

Die Maßnahmen wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

## **4. Energiestandard**

Die Teilsanierung wird gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" dem städtischen Energiestandard hergestellt.

Das neue Glasoberlicht ist mit einem U-Wert von 0,8 Wm<sup>2</sup>/K geplant. Nach Fertigstellung der Maßnahme wird eine theoretische Energieeinsparung von 2.500 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet.

## 5. Zeitlicher Ablauf

Es ist geplant, die Maßnahme in 3 Bauabschnitten, jeweils hauptsächlich in den Schulferien, zu realisieren.

Der tatsächliche zeitliche Ablauf richtet sich nach der jährlichen Priorisierung der Einzelmaßnahmen im Ergebnishaushalt. Aktuell wird von folgender Planung ausgegangen:

Baubeginn: Sommer 2017

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2019

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Kosten

Gemäß Planung und beiliegender Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.02.2017 fallen für Sanierungsmaßnahmen für den Brandschutz in der Pionierkaserne Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 750.000 € an.

### 6.2. Risiken

Die zu überarbeitenden Bauteile konnten wegen der Gebäudenutzung nur stichpunktartig untersucht werden. Es besteht die Möglichkeit, dass bereits Schäden an der Gebäudesubstanz aufgetreten sind, die erst bei der Sanierung in Erscheinung treten. Dies kann zu Mehrkosten führen.

Zudem ist innerhalb von 3 Jahren Bauzeit mit einer Kostensteigerung, die durch den Baukostenindex verursacht wird, zu rechnen.

### 6.3. Finanzierung

#### a) Zuschüsse

Für die Maßnahme werden Fördermittel nach dem Klimaschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg beantragt. Die Verwaltung rechnet daraus mit einem Förderbetrag von 8.000 € für die Verbesserung des Energiestandards (vorbehaltlich des Bewilligungsbescheids, der noch nicht vorliegt).

#### b) Finanzierung

Die Finanzierung und Deckung der Maßnahme erfolgt im Ergebnishaushalt 2017, PRC 1124-711 (Gebäude) im Rahmen des Bauunterhalts in Höhe von 280.000 €. Die weiteren Bauabschnitte 2018 und 2019 sollen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel in Raten von 235.000 € im Budget des Bauunterhalts 2018 und 2019 finanziert werden.

6.4. Folgekosten

<b>Folgekosten</b>	
Energiekosten/Jahr -Einsparung Energiekosten durch Sanierung	- 2.500 €
<b>Summe Folgekosten</b>	<b>- 2.500 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und reduzieren dadurch die Aufwendungen im PRC 2520-520 (Museum), 2521-530 (Archiv), 2130-610 (Berufl. Schulen) und 2150-611 (Kreismedienzentrum) ab dem Haushaltsjahr 2019.