



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	02.05.2017		
Geschäftszeichen	GM-kr-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 184/17

Betreff: Feuerwehrgerätehäuser in den Ortsteilen
- Beschluss Sanierungskonzept -

Anlagen: Sanierungskonzept vom 26.04.2017 (Anlage 1)
Kostenübersicht vom 26.04.2017 (Anlage 2)

Antrag:

- Dem Sanierungskonzept vom 26.04.2017 vom Grundsatz her zuzustimmen. Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen für

Hochbau	5.677.500 €
Mobiliar	447.500 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.125.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	512.000 €
Gesamtinvestitionskosten	6.637.000 €
- Die Verwaltung mit der weiteren Planung der Sanierungsmaßnahmen auf Basis des vorliegenden Konzeptes zu beauftragen.
- Die Deckung der Maßnahme erfolgt im Finanzhaushalt 2017, Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept FW-Häuser) in Höhe von 350.000 € (inkl. Ermächtigungsübertrag Vj.) als 1. Bauabschnitt. Die weiteren Bauabschnitte 2018 - 2024 sollen in Abhängigkeit der im Finanzhaushalt zur Verfügung stehenden Mittel in Raten von insgesamt 5.775.000 € über den Finanzhaushalt 2018ff finanziert werden. Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2018ff und im Rahmen der Diskussionen zur Investitionsstrategie einen Vorschlag vorlegen.
- Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 448.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

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

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 1260-720 (Feuerschutz)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.12600008			
Einzahlungen	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	6.125.000 €	Ordentlicher Aufwand	372.500 €
Aktiviert Eigenleistungen	512.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	339.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	75.500 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	6.637.000 €	Nettoressourcenbedarf	448.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2024	
Auszahlungen (Bedarf): Inkl. Ermächt. Übertrag Vj.*	328.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1260-720 (Feuerschutz)	372.500 €
Verfügbar:	328.000 €		
Ggf. Minderbedarf 2017	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	--- €
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (kalk. Verzinsung)	75.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	5.775.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	5.775.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* in 2016 sind bereits 22.000 € als Vorlaufkosten abgeflossen

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Fortschreibung der Struktur der Feuerwehr Ulm und Beschluss zum Brandschutzbedarfsplan 2014-2020 (4. Fortschreibung), Sitzung des Gemeinderats vom 19.11.2014, GD 362/14 (Niederschrift § 89)

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

2.1. Ausgangslage

Die Freiwillige Feuerwehr hat in Ulm eine hohe Bedeutung. Neben den Einsatztätigkeiten übernimmt sie eine Vielzahl von gesellschaftlichen Aufgaben.

Der Großteil der 13 Feuerwehrhäuser entspricht allerdings nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Mit Ausnahme des Feuerwehrhauses in Donaustetten, welches 2014 erweitert und saniert wurde, sowie das Feuerwehrhaus Ermingen, welches 2016 neu gebaut wurde, sind umfangreiche Umbauten bzw. Sanierung erforderlich, um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Wesentliche Defizite sind:

- Verletzungsgefahr wegen beengter Platzverhältnisse in den Fahrzeughallen und wegen Nichteinhaltung sonstiger UVV-Vorschriften
- Fehlende "Schwarz-Weiß-Trennung" von verschmutztem Einsatzmaterial und Schutzkleidung und sauberen Bereichen
- Fehlende Umkleieräume, die Spinde stehen in den Fahrzeughallen, wo die Schutzkleidung den Auspuffabgasen ausgesetzt ist
- Unzureichende Waschmöglichkeiten
- Fehlende Umkleiden und teilw. auch Toiletten für Damen
- Fehlende Abgasabsaugung für Dieselmotor-Emissionen

Wie in der Brandschutzbedarfsplanung 2014 - 2020 dargestellt, ist zur Ertüchtigung und Anpassung der Feuerwehrgerätehäuser deshalb ein Sanierungsprogramm aufzulegen.

2.2. Grundlagen

Zur Definition des anzustrebenden Standards wurde durch die Feuerwehr ein Arbeitskreis begründet. Beteiligt wurden der Controller des Fachbereichs 3, die Abteilungskommandanten, die Fachkraft für Arbeitssicherheit, sowie die Ortsvorsteher und das Gebäudemanagement.

Folgende Vorschriften und Unterlagen wurden zur Grunde gelegt:

- UVV-Vorschriften und GUV-Information "Sicherheit im Stützpunkt einer Hilfeleistungsorganisation
- DIN 14092 Feuerwehrgerätehäuser
- Erhebung der FF "Standorte Feuerwehrhäuser" für Strukturkommission 12.10.15
- Strategiepapier "Freiwillig.Stark!".des LFV Seiten 16-24
- Maßnahmenpunkte B-Dienstbesprechung Nr. 4 vom 23.02.2015

Der anzustrebende Maßnahmenstandard wurde wie folgt festgelegt:

1. Raumprogramm

Nr.	Raumbezeichnung	Norm m ²	Anmerkung
1	Stellplatzgröße 4,5 m x 10 m bis Fzg-Länge 8 m		Darüber 4,5m x 12,5 m plus Sicherheitsabstände
2	Umkleide/Spintraum Herren mit Belüftung*		1,2 m ² je FA
3	Umkleide/Spintraum Damen mit Belüftung*		1,2 m ² je FA; flexibel mit Herren
4	Umkleide/Spintraum für Jugendfeuerwehr*		1,2 m ² je FA; integriert in Aktive
5	1 WC, 2 Urinale, 1 Dusche und 1 Waschbecken Herren		
6	1 WC, 1 Dusche und 1 Waschbecken Damen		
7	Schulungsraum mind. 30 m ²		Empfehlung 1,5 m ² je Nutzer
8	Bereitschaftsraum/Aufenthaltsraum mind. 15 m ²		In Kombination mit Schulungsraum
9	Teeküche mind. 8 m ²		
10	Allgemeines Lager mind. 12 m ²		
11	Büro Leitung/Verwaltung mind. 12 m ²		
12	Jugendraum Jugend-/Kinderfeuerwehr optional		Empfehlung 2 m ² je Nutzer
13	Trocknungsraum für Einsatzkleidung mind. 6 m ²		Kombiniert im Spintraum
14	Putzmittelraum mind. 4 m ²		

*lt. LFV obligatorisch: Trennung Spinräume von Fahrzeughalle!

2. Anforderungen an Räume und Technik

Nr.	Anforderungen bzw. Technik		Anmerkung
1	Externe Notstromspeisung für Führungshäuser		VDE 0100-710
2	Abgasabsaugung für Dieselmotor-Emissionen		
3	Internetanschluss optional WLAN mit Verkabelung		Lt. LFV obligatorisch
4	Telefon- und Faxanschluss mit Verkabelung		
5	Schließanlage mit Transpondertechnik		Gesonderte Prüfung
6	Entriegelung Zugangstüre per Funk		
7	FI Schutzschalter in Elektroverteilung		
8	Außenbeleuchtung vor Toren		
9	Zentralsteuerung Strom mit Ein/Aus-Schalter		Sinnvoll wegen Ladeerhaltung?

3. Ausstattung/Möblierung für Betrieb, Schulung und Einsatz

Nr.	Ausstattung		Anmerkung
1	Funktisch mit Ausstattung für Führungshäuser (Funk, DME-Auswertung, Fax, PC, Führungsunterlagen)		
2	PC bzw. Notebook mit Drucker zur Verwaltung		Lt. LFV obligatorisch
3	Beamer und Lautsprecher für Schulung transportabel		Lt. LFV obligatorisch
4	Leinwand/Projektionsfläche		Schulungsraum
5	Whiteboard		
6	Flipchart		
7	Spinte in Schwarz-Weiß-Trennung		

4. Allgemeine Sanierungsmaßnahmen

Nr.	Gewerke		Anmerkung
1	Wände, Decken, Tragwerke		Reparatur bzw. Streifarbeiten
2	Toiletten und Nassräume		Fliesen, Installationen, Möbel
3	Abgasabsaugung		Prüfen, anpassen, instandsetzen, herstellen
4	Hallentore		UVV, Funktion, Anstrich
5	Bodenbeläge Vorplatz		Setzungen reparieren, anpassen
6	Elektroinstallation allgemein und FI-Schalter		prüfen
7	Heizung, ggf. Umstellung auf Gas/Fernwärme		Evtl. Gewinnung zusätzl. Raum
8	Bodenbeläge Rutsicherheit		Prüfen nach UVV,
9	Dächer (baulicher Zustand)		Dichtheit etc.

2.3. Sanierungskonzepte

Auf Basis des o. g. Maßnahmenstandards wurde das Architekturbüro Pfeffer Struwe, Ulm beauftragt, den Bestand der einzelnen Feuerwehrhäuser zu analysieren und die einzelnen Sanierungskonzepte auszuarbeiten. Unterstützt wurde das Büro durch die Ingenieurbüros Zieher und Elektro Planung Ulm GmbH.

Die im Anhang dargestellten Konzepte entstanden in Abstimmung mit dem Feuerwehrkommandant sowie mit den jeweiligen Abteilungskommandanten der Feuerwehr Ulm.

Die Sanierungskonzepte wurde in der Klausurtagung der Ortsvorsteher am 23.02.2017 den Ortsvorstehern vorgestellt. Zudem wurde die Gesamtkonzeption am 04.05.2017 im Feuerwehrausschuss vorgestellt und einstimmig beschlossen.

2.4. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Sanierungskonzeptes und unter Berücksichtigung noch zu erstellender Gefährdungsbeurteilungen werden sukzessiv zu den einzelnen Feuerwehrhäusern detaillierte Sanierungsplanungen erstellt. In diesem Zusammenhang soll auch noch einmal detailliert untersucht werden, inwieweit der bauliche und finanzielle Aufwand für die

einzelnen Maßnahmen reduziert werden kann. Ein besonderes Augenmerk soll dazu insbesondere auf die noch zu erstellenden Gefährdungsbeurteilungen und die daraus resultierenden technischen Anforderungen sowie die Schulungsräume gelegt werden, bei denen ggf. Synergien durch eine gemeinschaftliche Mitbenutzung von geeigneten bestehenden Räumlichkeiten im Umfeld gewonnen werden können. Damit die Belange der jeweiligen Feuerwehrabteilung sowie auch der Ortschaft angemessen einfließen können, werden für die weiteren Planungen jeweils entsprechende Arbeitsgruppen gebildet.

Vor Ausführung werden die Einzelplanungen, gemäß Dienstanweisung/ Zuständigkeitsordnung, dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zum Beschluss vorgelegt.

4. Zeitlicher Ablauf

In Abstimmung mit den Ortsvorstehern und der Feuerwehr ist beabsichtigt, zunächst mit dem Feuerwehrhaus in Mähringen zu beginnen.

Die weitere Bearbeitung erfolgt sukzessiv in Abhängigkeit zur Investitionsstrategie und den Ergebnissen der Gefährdungsbeurteilungen. Angestrebt wird eine Realisierung innerhalb der nächsten 8 Jahre.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen gliedern sich in:

Hochbau	5.677.500 €
<u>Mobiliar</u>	<u>447.500 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.125.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>512.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.637.000 €

5.2. Risiken

Im Zuge der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes wurde der Bestand inkl. Technik augenscheinlich geprüft und die erforderlichen Maßnahmen zur Erzielung des beschriebenen Standards grob skizziert. Gefährdungsbeurteilungen sind noch zu erstellen. Die weiteren Planungen können selbstverständlich von den dargestellten Lösungen abweichen. Dies kann zu Kostenänderungen führen.

Einige der untersuchten Gebäude beinhalten zusätzliche Nutzungen wie beispielsweise Ortsverwaltungen oder Bürgersäle. Diese Bereiche wurden teilweise mitbetrachtet, entsprechende Umbauten bzw. Optimierungen jedoch nicht in den Kosten berücksichtigt.

5.3. Finanzierung

Die Deckung der Maßnahme erfolgt im Finanzhaushalt 2017, Projekt-Nr. 7.12600008 (Sanierungskonzept FW-Häuser) in Höhe von 350.000 € (inkl. Ermächtigungsübertrag Vj.) als 1. Bauabschnitt. Die weiteren Bauabschnitte 2018 - 2024 sollen in Abhängigkeit der im Finanzhaushalt zur Verfügung stehenden Mittel in Raten von insgesamt 5.775.000 € über den Finanzhaushalt 2018ff finanziert werden. Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der

Aufstellung des Haushalts 2018ff und im Rahmen der Diskussionen zur Investitionsstrategie einen Vorschlag vorlegen.

5.4. Zuschüsse

Laut Auskunft der Abteilung Feuerwehr sind für die Sanierungsvorhaben "Feuerwehrhäuser in den Ortsteilen" keine Zuschüsse zu erwarten.

5.5. Folgekosten

Für die Maßnahmen fallen voraussichtlich folgende Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	6.189.500	20 Jahre	309.500
	Mobiliar	447.500	15 Jahre	30.000
Summe Abschreibung				339.500
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>6.637.000</u> 2	2,275 %	75.500
Summe Kalkulatorische Kosten				415.000
Energiekosten/Jahr (zusätzliche Kosten durch Flächenmehrung)				3.000
Reinigungskosten/Jahr *				
Wartungskosten Technik/Jahr (zusätzliche Kosten durch erhöhte Technikausstattung)				30.000
Summe Folgekosten				448.000

* Die Reinigung der Häuser erfolgt derzeit durch die Feuerwehr.

Es handelt sich hier um 10 verschiedene Maßnahmen/Vorhaben. Die durchschnittliche Abschreibungsdauer beträgt 20 Jahre. Im Rahmen der Abrechnung der Maßnahme/Vorhaben wird jedes FW-Gerätehaus gesondert betrachtet und in der Anlagenbuchhaltung berücksichtigt.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten des jeweiligen FW-Gerätehauses erhöhen die Aufwendungen im PRC 1260-720 (Feuerschutz).