



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	02.09.2020		
Geschäftszeichen	GM-em-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 282/20

Betreff: Unterbringung des Sozialraumteams Mitte/Ost in Kornhausplatz 4 und 6
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 06.08.2020 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 13.08.2020 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros A. Strauber
Maßstab 1:100 vom 03.08.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

Die Entwurfsplanung zur Unterbringung des Sozialraumteams Mitte/Ost in Kornhausplatz 4 und 6 bestehend aus:

- 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros A. Strauber und des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.08.2020

Hochbau	2.370.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>380.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.750.000 €
<u>Aktiviertete Eigenleistungen</u>	<u>170.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.920.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 2.750.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher bereitgestellten Mitteln von 1.300.000 €, um zusätzlich 1.450.000 € auf 2.750.000 € (ohne Aktiviertete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 2.920.000 € an.

- 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros A. Strauber vom 13.08.2020.

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

- 1.3. den Lageplan
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros A. Strauber vom 03.08.2020.
zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung Kornhausplatz 4 und Hafenbad 15 bei Projekt Nr. 7.31100101 Mittel in Höhe von insgesamt 1.300.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

In der aktuellen Fassung der IVS 2020-2029 lfd. Nr. 26, Stand 27.05.20, wird für das Vorhaben ein Betrag von 2.300.000 € genannt.

Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.450.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.450.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltplanaufstellung 2021 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 170.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:
Auswirkungen auf den Stellenplan:

Ja
Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3110-670 (Soziale Hilfen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.31100101			
(San. Kornhausplatz)			
Einzahlungen * ¹	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.750.000 €	Ordentlicher Aufwand	170.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	170.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	89.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	35.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.920.000 €	Nettoressourcenbedarf	205.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	100.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3110-670 (Soziale Hilfen)	170.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	600.000 €		
Minderbedarf	500.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	35.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf): abzgl. Auszahlungen Vj.	2.583.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. Neuveranschlagung	1.100.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus, abzgl. Auszahlungen Vj.	1.483.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*¹ vgl. Ziffer 6.4. der Beschlussvorlage

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Gemeinderat am 18.12.2019, Raumprogrammbeschluss zu GD 464/19 (Niederschrift §431).

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Raumprogrammbeschlusses vom 18.12.2019 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Zusätzlich wurden auch die Räumlichkeiten im Gebäude Hafengasse 15 mit in die Entwurfsplanung aufgenommen.

Die Hafengasse 15 ist im Besitz der Stadt Ulm und bildet einen Gebäudekomplex mit dem Kornhausplatz 4. Im Erdgeschoss befand sich ein Reisebüro, dessen Mietverhältnis aufgrund der aktuellen Krise auf Ansinnen des Reisebüros mit der Stadt Ulm aufgelöst wurde. Die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss werden bereits von der Stadtverwaltung genutzt.

In der Entwurfsplanung wurde die Umsetzung des beschlossenen Raumprogramms mit 64 Arbeitsplätzen, Besprechungs- und Warteräumen und Sanitär- und Küchenräumen hinsichtlich Baurecht, Brandschutz, Arbeitsschutz, Statik und Denkmalpflege untersucht.

Das geforderte Raumprogramm konnte aufgrund des Arbeitsschutzes und der Gebäudestatik nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand mit großen innenliegenden Raumflächen schränkt die Grundrissgestaltung sehr ein. Zudem verhindert das Tragwerk des Gebäudes die Umsetzung der ursprünglichen Machbarkeitsstudie. Es ist z. B. nicht möglich, im Dachgeschoss weitere Raumtrennwände zu stellen, um Büros einzurichten. Zudem kann eine barrierefreie Erschließung dieses Geschosses nicht realisiert werden. Teilweise sind die Raumhöhen zu niedrig, um Räume als dauerhaften Arbeitsplatz nutzen zu können und die Bedürfnisse nach Sanitärbereichen mussten sich dem Bestand unterordnen, damit die Maßnahme wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

In enger Abstimmung mit der Abteilung SO konnte trotz dieser Einschränkungen eine abgestimmte Planung erreicht werden, die die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer erfüllt:

von den 64 im Raumprogramm geforderten Arbeitsplätzen können aus o.g. Gründen nur 52 hergestellt werden. In Abstimmung mit SO wurde von den im Raumprogramm aufgelisteten 37 Einzelbüros, für Mitarbeiter, die beratend tätig sind und sensible Gespräche führen müssen, abgewichen und nur 19 realisiert. Um dies zu kompensieren und auch um zukünftig flexibles Arbeiten zu ermöglichen, sieht die derzeitige Planung 6 Besprechungs- und Beratungszimmer mit insgesamt 200m², anstatt den geforderten ca. 70m² für 4 Besprechungs- und Beratungszimmer vor. Außerdem können diese Räume unter anderem, als kurzfristige Arbeitsplätze für Teilnehmer aus anderen Sozialräumen an Besprechungen zu Randarbeitszeiten genutzt werden. Im Bedarfsfall bestünde die Möglichkeit, einen Teil der Besprechungsräume als zusätzliche Arbeitsplätze umzuwidmen.

Im 1. Obergeschoss ist eine zentrale WC-Anlage für Kunden mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar.

Die Räume des ehemaligen Reisebüros werden zukünftig durch den Pflegestützpunkt genutzt, der dort ideal von den Klienten erreicht werden kann. Hier werden zusätzlich 4 Mitarbeiter untergebracht.

3. Energiestandard

Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen. Fenster und Türen sowie Bauteile, die im Zuge der Umbaumaßnahmen aus- bzw. umgebaut werden, werden dem "Energiestandard Ulm" gerecht.

4. PV-Anlage

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble im Innenstadtbereich handelt, ist keine PV-Anlage geplant.

5. Zeitlicher Ablauf

Baubeschluss:	Februar 2021
geplanter Baubeginn:	April 2021
möglicher Einzugstermin:	Frühjahr 2022

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros A. Strauber und des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.08.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 2.920.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.370.000€
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>380.000€</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.750.000€
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>170.000€</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.920.000€

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung Kornhausplatz 4 und Hafensbad 15 bei Projekt Nr. 7.31100101 Mittel in Höhe von insgesamt 1.300.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung.

In der aktuellen Fassung der IVS 2020-2029 lfd. Nr. 26, Stand 27.05.20, wird für das Vorhaben ein Betrag von 2.300.000 genannt.

Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.450.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.450.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

6.3. Risiken

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Außerdem sind trotz umfangreichen Voruntersuchungen, Risiken im Gebäudebestand nicht auszuschließen.

Diese Risiken werden auf ca. 200.000€ geschätzt.

6.4. Zuschüsse

Nach Klärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege entstehen bei den Umbauten keine denkmalbedingten Mehrkosten. Es kann somit kein Zuschussantrag gestellt werden.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	2.540.000	40 Jahre	64.000
	Ausstattung/Mobiliar	380.000	15 Jahre	25.000
Summe Abschreibung				89.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Akivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>2.920.000</u> 2	2,4 %	35.000
Summe Kalkulatorische Kosten				124.000
Wartungskosten jährlich				3000
Energiekosten jährlich				37000
Reinigungskosten				41000
Summe Folgekosten/Jahr				205.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3110-670 (Soziale Hilfen) ab dem Haushaltsjahr 2023.