



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | GM - Zentrales Gebäudemanagement | | |
| Datum | 09.10.2020 | | |
| Geschäftszeichen | GM-ro-em | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 17.11.2020 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 343/20 |

Betreff: Feuerwehrgerätehäuser in den Ortschaften
Sanierung und Umbau Feuerwehrgerätehaus und Ortverwaltung Eggingen,
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 30.09.2020 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 30.09.2020 (Anlage 2)
Lageplan vom 30.07.2020 (Anlage 3)
Pläne des Architektur-/Ingenieurbüros Pfeffer&Struwe, Ulm
Im Maßstab 1:100 vom 30.07.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Sanierung und Umbau Feuerwehrgerätehaus und Ortverwaltung Eggingen bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Pfeffer&Struwe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.09.2020

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Hochbau | 1.760.000 € |
| <u>Ausstattung/Mobiliar</u> | <u>60.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 1.820.000 € |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | <u>124.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten | 1.944.000 € |

- 1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Pfeffer&Struwe vom 30.09.2020,
- 1.3. den Lageplan des Architekturbüros Pfeffer&Struwe vom 30.07.2020,

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, C 3, EG, FW, OB, RPA, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Pfeffer&Struwe vom 30.07.2020 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis Leistungsphase 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Sanierungskonzept Feuerwehrgerätehäuser in den Ortschaften bei Projekt Nr. 7.12600008 Mittel in Höhe von insgesamt 6.175.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Für die Sanierung des nächsten Feuerwehrgerätehauses, hier in der Ortschaft Eggingen, ist daraus in den Jahren 2021 und 2022 einschl. Ermächtigungsübertrag aus 2020 ein Betrag von insgesamt 1.400.000 € eingeplant. Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 420.000 €.

Die zusätzlich benötigten Mittel von 420.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 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 81.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

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 | 0 € | Ordentliche Erträge | 0 € |
| Auszahlungen | 1.820.000 € | Ordentlicher Aufwand | 58.000 € |
| Aktiviert Eigenleistungen | 124.000 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 51.000 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 23.000 € |
| | | | |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 1.944.000 € | Nettoressourcenbedarf | 81.000 € |
| | | | |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2020</u> | | 2022 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 100.000 € | Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1260-720 (Feuerschutz) | 58.000 € |
| Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.) | 200.000 € | | |
| Ggf. Minderbedarf | 100.000 € | Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC 1222-150 (Ortsverwaltung) | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | € | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung) | 23.000 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2021 ff</u> | | | |
| | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 1.820.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. EMÜ VJ. | 1.400.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | 420.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Gemeinderat am 19.11.2014, -Fortschreibung der Struktur der Feuerwehr Ulm und Beschluss zum Brandschutzbedarfsplan 2014-2020- (4. Fortschreibung) zu GD 362/14 (Niederschrift §89).

Gemeinderat am 21.06.2017, -Feuerwehrgerätehäuser in den Ortschaften- Beschluss Sanierungskonzept zu GD 184/17(Niederschrift § 48)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Ausgangslage

Auf Basis des Beschlusses des Sanierungskonzeptes für die Feuerwehrgerätehäuser in den Ortschaften vom 21.06.2017 wurde die Planung für das Gerätehaus in Eggingen aus dem Jahr 1979, einem Gebäudeteil der Ortsverwaltung, weiterentwickelt.

Im Zuge der weiteren Planung stellte sich heraus, dass aus wirtschaftlicher Sicht Synergien entstehen, wenn das Gebäude ganzheitlich, d.h. zusammen mit der Ortverwaltung betrachtet wird. Hierbei besteht die Möglichkeit, Mängel, die sich aus der Gefährdungsbeurteilung und Brandverhütungsschau in der Ortsverwaltung herausstellten, im Zuge dieser Maßnahme zu beheben, sodass das gemeinsam genutzte Gebäude für die nächsten Jahre wieder in einen zeitgemäßen Allgemeinzustand gesetzt wird. Zudem wird die Ortsverwaltung durch die gemeinsame Umsetzung der Maßnahmen nur einmal durch eine Baustelle eingeschränkt.

Die Sanierung und barrierefreie Erschließung der Ortsverwaltung war in der Investitionsstrategie zu einem späteren Zeitpunkt geplant. Mehrkosten, die nun durch die gemeinsame Bearbeitung mit der Feuerwehr entstehen, können nicht durch Reduzierung der Maßnahmen in anderen Ortsfeuerwehren kompensiert, sondern sollen gegebenenfalls im Gesamtprojekt (Sanierung der Feuerwehren in den Ortschaften) zusätzlich bereitgestellt werden.

Aus der DIN 14092 für Feuerwachen ergeben sich folgende Defizite:

- 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 Toiletten für Damen

Die Brandschutzbegehung und die Gefährdungsbeurteilung der Arbeitsplätze der Ortsverwaltung stellten folgende Mängel fest:

- fehlender 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss
- Türen entsprechen nicht den Brandschutzanforderungen
- die Ortsverwaltung ist nicht barrierefrei erreichbar
- die WC- Anlage der Ortsverwaltung ist nicht barrierefrei
- Trennung der WC-Anlage für Besucher und Personal ist nicht gegeben
- die Büroräume entsprechen nicht den Arbeitsstättenrichtlinien.

3.2. Beschreibung der Baumaßnahme

Innerhalb der Fahrzeughallen wird durch Rückbau und statische Abfangung einer Zwischenwand die geforderte Fläche eines DIN-gerechten Stellplatzes für das Löschfahrzeug hergestellt.

Der westlich gelegene, eingeschossige Anbau entlang der Längsseite der Fahrzeughalle wird abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Anbau mit einer Nutzfläche von 200 m² ersetzt. Dieser wird um die Süd-West-Ecke mit minimalstem Abstand zur Grundstücksgrenze bis an den Bestandsbau geführt. Im Erdgeschoss sind die Umkleiden und Sanitäranlagen für beide Geschlechter der Einsatzkräfte untergebracht, die, je nach Besetzung der Mannschaft, in deren Größe verändert werden können. Durchbrüche in die bestehende Fahrzeughalle ermöglichen nun kreuzungsarme Laufwege im Alarmfall. Das dem Feuerwehrhof zugewandte Treppenhaus erschließt das 1. Obergeschoss des Anbaus, in dem ein Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Teeküche vorgesehen ist. Ein neuer Aufzug (im Gebäudebestand ist ein leerer Aufzugsschacht vorhanden, in den die Anlage eingebaut werden kann), dient der barrierefreien Erschließung der Ortsverwaltung, deren Büroflächen und Sitzungssaal sich im Obergeschoss befinden und erschließt gleichzeitig das 1. Obergeschoss des Anbaus für die Feuerwehr. Die Mitnutzung des Sitzungssaals im Dach der Ortsverwaltung durch die Feuerwehr wurde im Zuge der Planung geprüft. Dies ist wegen der hohen Belegung der Ortsverwaltung durch Besprechungen und Sitzungen nicht möglich. In der Vergangenheit scheiterten, nach Aussage der Feuerwehr, auch in anderen Ortsteilen sämtliche Versuche solche Doppelnutzungen zu realisieren.

Der geforderte 2. Rettungsweg aus dem Ratssaal der Ortsverwaltung wird über das Treppenhaus des Feuerwehranbaus realisiert.

Zur Verbesserung der Arbeitsplätze werden die Bürgerdienste und das Büro des Ortsvorstehers neu eingeteilt und offen und ansprechend gestaltet. Die bestehende Toilettenanlage wird gemäß der Gefährdungsbeurteilung in Besucher- und Personal-WC getrennt. Zudem wird ein behindertengerechtes WC realisiert.

Im Zuge dieser Maßnahmen werden alle Oberflächen im Gebäude sowie die Außenfassade überarbeitet. Die Fenster im Wartebereich werden mit Wärmeschutzverglasung energetisch ertüchtigt.

Die Elektroanlage entspricht nicht mehr den gültigen VDE-Richtlinien und wird entsprechend saniert. Die gesamte Heizungsanlage wird ausgetauscht. Die Befahrung des Kanalanschlusses ergab, dass der Hausanschluss wegen erheblicher Schäden bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal erneuert werden muss.

4. **Energiestandard**

Die Bauteile des Anbaus werden entsprechend der u-Werte des Ulmer Energiestandards realisiert.

5. **PV-Anlage**

Auf dem Bestandsgebäude soll auf dem Satteldach eine PV-Anlage realisiert werden. Die Planung und Vorarbeiten hierfür sind in den Baukosten enthalten, die Anlage selbst wird in einer separaten Maßnahme finanziert. Für den Anbau ist zur Regenwasserspeicherung ein Gründach geplant. Eine PV-Anlage ist an dieser Stelle nicht wirtschaftlich.

6. Zeitlicher Ablauf

| | | |
|----------------------------------|--------|------|
| Baubeschluss: | März | 2021 |
| voraussichtlicher Baubeginn | Juni | 2021 |
| voraussichtliche Fertigstellung: | Sommer | 2022 |

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Die Kostenschätzung der Sanierungskonzeption über 900.000 € beinhaltet lediglich den Anbau und die Sanierung der Feuerwehr. Die konkrete Planung hierfür und die Baupreissteigerung seit der Kostenschätzung aus 2017 (ca. 11%) führen für die Sanierung der Feuerwehr zu einer Kostensteigerung von ca. 250.000 €. Die Umbaumaßnahmen und Sanierung der Ortsverwaltung summiert sich auf ca. 670.000 €. (In der Investitionsstrategie sind in 2023 für die Herstellung der Barrierefreiheit 500.000 € eingeplant.) Die Synergien für die zeitgleiche Umsetzung beider Maßnahmen belaufen sich auf ca. 70.000 €. Hierin enthalten sind Einsparungen bei den Planungskosten, der einmaligen Baustelleneinrichtung sowie der Vermeidung von Interimslösungen für die Anpassung des Neubaus an das Bestandsgebäude.

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Pfeffer&Struwe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 30.09.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 1.944.000 € an.

Diese gliedern sich in:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Hochbau | 1.760.000 € |
| <u>Ausstattung/Mobiliar</u> | <u>60.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 1.820.000 € |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | <u>124.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten | 1.944.000 € |

Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Sanierungskonzept Feuerwehrrätehäuser in den Ortschaften bei Projekt Nr. 7.12600008 Mittel in Höhe von insgesamt 6.175.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Für die Sanierung des nächsten Feuerwehrrätehauses, hier in der Ortschaft Eggingen, ist daraus in den Jahren 2021 und 2022 einschl. Ermächtigungsübertrag aus 2020 ein Betrag von insgesamt 1.400.000 € eingeplant. Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 420.000 €.

Die zusätzlich benötigten Mitteln von 420.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 und der Mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

7.2. Risiken

Bauherrenrisiken:

Für den Abbruch einer tragenden Wand in der Fahrzeughalle wird ein Risiko von ca. 30.000 €, für die Umbauarbeiten im Bestandsgebäude ca. 20.000 € geschätzt.

Risiko aufgrund Baupreissteigerung:

Aufgrund der derzeitigen Schwankungen der Preise im Bausektor kann keine Annahme bezüglich Preissteigerungen getroffen werden.

7.3. Zuschüsse

Laut Auskunft der Abteilung Feuerwehr sind für die Maßnahme keine Zuschüsse zu erwarten.

7.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2022 an:

| Folgekosten | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| Kalkulatorische Kosten | | € | Afa/kalk. Zins | € |
| Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen | Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar | 1.844.000 60.000 | 40 Jahre 15 Jahre | 47.000 4.000 |
| Summe Abschreibung | | | | 51.000 |
| Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen | Gesamtkosten | <u>1.944.000</u> 2 | 2,4 % | 23.000 |
| Summe Kalkulatorische Kosten | | | | 74.000 |
| Wartungskosten jährlich zusätzlich | | | | 7.000 |
| Summe Folgekosten/Jahr | | | | 81.000 |

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden ab dem Haushaltsjahr 2022 als Nebenkosten über einen Umlageschlüssel den Nutzern verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1260-720 (Feuerschutz), sowie dem PRC 1222-150 (Ortsverwaltung).