

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.01.2021		
Geschäftszeichen	GM-sm-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.03.2021	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 24.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 031/21

---

Betreff: Unterbringung des Sozialraumteams Mitte/Ost im Kornhausplatz 4 u. 6  
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 27.12.2020 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 13.08.2020 (Anlage 2)  
Lageplan (Anlage 3)  
Pläne des Architektur-/Ingenieurbüros A. Strauber vom 03.08.2020 (Anlage 4)

## Antrag:

1. Die Ausführungsplanung zur Unterbringung des Sozialraumteams Mitte/Ost in Kornhausplatz 4+6 bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros A. Strauber und des Zentralen Gebäudemanagements vom 27.12.2020 mit Gesamtinvestitionskosten für

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

1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros A. Strauber vom 03.08.2020

1.3. dem Lageplan des Architekturbüros A. Strauber vom 03.08.2020

---

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

- 1.4. den Plänen des Architekturbüros A. Strauber vom 03.08.2020 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung Kornhausplatz 4 und Hafengasse 15 bei Projekt Nr. 7.31100101 Mittel in Höhe von insgesamt 2.750.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 2.920.000 € an. Für die Gesamtinvestitionsauszahlungen stehen somit ausreichende Mittel zur Verfügung.

Die Haushaltssatzung 2021 steht noch unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und der Genehmigung der Kredit- u. Verpflichtungsermächtigungen durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 205.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	<b>Ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>Nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
<b>PRC: 3110-670 (Soziale Hilfen)</b> <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31100101</b> (Sanierung Kornhausplatz 4 und Hafengasse 15)			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.750.000 €	Ordentlicher Aufwand	170.000 €
Aktivierete 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 2021</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf):	1.553.100 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3110-670 (Soziale Hilfen)	170.000 €
Verfügbar HH 2021	1.500.000 €		
EMÜ aus 2020	53.100 €		
<b>Summe verfügbar</b>	<b>1.553.100€</b>		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>- €</b>	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	<b>- €</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Kalk. Verzinsung)	35.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.083.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.083.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	- €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

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

### 2.1. Beschlusslage

Gemeinderat am 18.12.2019, Raumprogrammbeschluss (GD 464/19).

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.10.2020, Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung (GD 282/20).

### 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

### 3.1. Auf Basis des Projektbeschlusses vom 13.10.2020 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 200m<sup>2</sup>, anstatt den geforderten ca. 70m<sup>2</sup> 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 Besprechungs-räume 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.

Eine ausführliche Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

#### **4. Energiestandard**

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

#### **5. PV-Anlage**

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

#### **6. Zeitlicher Ablauf**

voraussichtlicher Baubeginn	Juni	2021
voraussichtliche Fertigstellung:	Frühjahr	2022

#### **7. Kosten und Finanzierung**

##### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros A. Strauber und des Zentralen Gebäudemanagements vom 27.12.2020 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>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>170.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.920.000 €

##### 7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Sanierung Kornhausplatz 4 und Hafengasse 15 bei Projekt Nr. 7.31100101 Mittel in Höhe von insgesamt 2.750.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 2.920.000 € an. Für die Gesamtinvestitionsauszahlungen stehen somit ausreichende Mittel zur Verfügung.

Die Haushaltssatzung 2021 steht noch unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und der Genehmigung der Kredit- u. Verpflichtungsermächtigungen durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

7.3. 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 gänzlich vermeidbar. Diese Risiken werden auf 100.000 € geschätzt.

7.4. Zuschüsse

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

7.5. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Hochbaukosten		2.540.000	40 Jahre	64.000
Aktivierte Eigenleistungen	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
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>124.000</b>
<b>Wartungskosten jährlich</b>				<b>3.000</b>
<b>Energiekosten jährlich</b>				<b>37.000</b>
<b>Reinigungskosten</b>				<b>41.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>205.000</b>

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