



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	28.11.2023		
Geschäftszeichen	SAN		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.12.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.12.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 456/23

Betreff: Sanierungsgebiet "Wengenviertel" - Maßnahme "Aufwertung öffentlicher Raum"
- Kostenfortschreibung BA 2 - Sedelhofgasse -

Anlagen: Lageplan BA 1 – 3 (Anlage 1a)
Lageplan BA 2 (Anlage 1b)
Kostenberechnung BA 2 (Anlage 2)
Kostenberechnung BA 1 - 3 (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Fortschreibung der Baukosten für den BA 2 entsprechend der Anlage 2 von 1.750.000 € um 355.000 € auf 2.105.000 € wird genehmigt. Die Gesamtkosten erhöhen sich durch die Kostenfortschreibung beim BA 2 nicht, sondern reduzieren die Kosten für den BA 3. Die Gesamtkosten für den BA 1 - BA 3 wurden mit GD 221/21 auf 3.186.000 € fortgeschrieben.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Umsetzung der baulichen Durchführung "Sedelhofgasse" zu beauftragen.
3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel". Hier stehen in der Finanzplanung für das Jahr 2023 ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Dirk Feil

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

Sachdarstellung:

1. Finanzhaushalt

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Maßnahme "Aufwertung des öffentlichen Raums BA 1-3":

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Sanierung Wengenviertel Gesamtkosten			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag 7.51100007:			
Einzahlungen	788.850 €	Ordentliche Erträge	-24.484 €
Auszahlungen	3.186.000 €	Ordentlicher Aufwand	115.016 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	99.086 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	26.368 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.397.150 €	Nettoressourcenbedarf	116.900 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2023		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	800.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750	90.532 €
Verfügbar	* 3.062.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	26.368 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2024 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	2.386.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	**2.910.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet

** Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Maßnahme "Aufwertung des öffentlichen Raums BA 2":

Finanzielle Auswirkungen: ja
 Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF			
Aufwertung des öffentlichen Raums BA 2			
Investitionen / Finanzplanung (Mehrjahresbetrachtung)		Ergebnishaushalt	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	525.600 €	Ordentliche Erträge	-16.341 €
Auszahlungen	2.105.000 €	Ordentlicher Aufwand	75.971 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	65.446 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	17.373 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.579.400 €	Nettoressourcenbedarf	77.003 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	105.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-750	59.630 €
Verfügbar	* 3.062.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	17.373 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.000.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	** 2.910.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet

** Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat

2. Beschlüsse/Anträge des Gemeinderats

2.1 Beschlüsse:

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 327/13) am 09.10.2013 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 42) am 17.10.2013 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Mühlengasse (Teil von Flurstücknummer 137/9) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 237/16) am 15.06.2016 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 25) am 23.06.2016 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 2. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und der Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstücknummer 287) und der Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 311/19) am 16.10.2019 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 06.11.2019 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Wengengasse (südliche Teilfläche von Flurstück 60) wurde in der Sitzung des Gemeinderats GD 352/20) am 19.11.2020 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 04.02.2021 und trat an diesem Tag in Kraft.
- In den Sitzungen des Fachbereichsausschusses vom 13.07.2021 und im Gemeinderat vom 14.07.2021 (siehe GD 215/21) wurde der Projektbeschluss BA1 bis BA3 und der Baubeschluss BA1 für die Maßnahme „Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich Wengengasse, Sedelhofgasse – östlicher Teil, Heigeleshof und Jakob-Griesinger-Platz“ beschlossen.
- Die Satzung zur 4. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Wengengasse bezogen auf die Flurstücke 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 wurde in der Sitzung des Gemeinderats GD 197/22) am 29.06.2022 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 06.10.2022 und trat an diesem Tag in Kraft.
- In der Sitzung des Fachbereichsausschusses vom 12.07.2022 und im Gemeinderat vom 14.07.2021 wurde die Baukostenfortschreibung BA1 bis BA3 und der Baubeschluss BA2 für die Maßnahme „Aufwertung des öffentlichen Raums“ im Bereich mittlerer und nördlicher Teil der Wengengasse mit dem Jakob-Griesinger-Platz beschlossen (siehe GD 221/22).

2.2 Offene Anträge

Es liegen keine Anträge aus dem Gemeinderat vor.

3. Sachverhalt

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Wengengasse BA 2 wurde ein deutlich größerer Schacht der Telekom entdeckt, der so in den Leitungsplänen nicht eingetragen war. Der Schacht wurde beschädigt und war zwingend auszutauschen. Aufgrund dieser alternativlosen Maßnahme mussten die Bauarbeiten in der Wengengasse für längere Zeit eingestellt werden.

Da dies bei der Baufirma (Geiger & Schüle Bau GmbH + Co. KG, Ulm) unweigerlich zu Stillstandszeiten geführt hätte, wurde in Absprache mit der Baufirma zur Überbrückung der Telekom-Arbeiten der Endausbau der Sedelhofgasse vorgezogen.

Der Oberbürgermeister hat gemäß § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg per Eilentscheidung die Vergabe zur Erweiterung des BA 2 und zur direkten Umsetzung des Ausbaus der Sedelhofgasse an Geiger + Schüle ermöglicht.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Investitionskosten und Finanzierung des BA 2

Veränderung der Maßnahme

	GD 221/22	GD 456/23	Veränderung
Fläche	2.900	3.504	+604
Gesamtkosten brutto	1.750.000	2.105.000	+355.000
Finanzhilfe Bund/Land	435.000	525.600	+90.600 €
Stadtanteil	1.315.000	1.579.400	+264.400
€/qm	602 €	599 €	-3 €

In der Kostenberechnung vom 28.09.2023 (Anlage 2) werden für die Maßnahme „Aufwertung öffentlicher Raum, BA 2“ Baukosten in Höhe von 2.105.000 € (brutto) ermittelt. Bei einer Gesamtfläche von ca. 3.504 m² entspricht dies einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 601 €/m².

	GD alt	GD neu
Herstellungskosten BA 2	1.750.000 €	2.105.000 €
Davon Städtebaufördermittel (60% aus 725.000 €)	435.000 €	525.600 €
Finanzierungsanteil der Stadt Ulm	1.315.000 €	1.579.400 €

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Wengenviertel“.

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" (WEP) gefördert. Es sind 250,-€/m² zuwendungsfähig, was 876.000 € entspricht. Somit verbleibt bei der Stadt Ulm nach Abzug der Finanzmittel von Bund und Land in Höhe von 525.600 € ein Finanzierungsanteil in Höhe von 1.579.400 €.

4.2 Fortschreibung Baukosten BA 1 bis BA 3

Aufgrund der Kostenberechnung vom 23.11.2023 ergeben sich keine Mehrkosten, Allerdings ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Bauabschnitte wie folgt:

	BA 1	BA 2	BA 3	Gesamt
Projekt- und Baubeschluss (siehe GD 456/23)	776.000 €	1.750.000 €	660.000 €	3.186.000 €
Neue Kostenberechnung	771.000 €	2.105.000 €	310.000 €	3.186.000 €
Mehrkosten	-5.000 €	+355.000 €	-350.000 €	0 €

4.3 Folgekosten BA 1 bis BA 3

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straßen, Wege, Plätze: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre; Nutzungsdauer der Sitzelemente, 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,2 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	GD 221/22 bewilligte Mittel		+Mehrkosten -Minderkosten		GD 456/23 benötigte Mittel	
	jährlich Stadtanteil	Lebenszyklus	jährlich Stadtanteil	Lebenszyklus	jährlich Stadtanteil	Lebenszyklus
Unterhalt (40 Jahre)	14.127 €	565.060 €	15 €	605 €	14.142 €	565.666 €
Unterhalt (20 Jahre)	213 €	4.253 €	2 €	31 €	214 €	4.284 €
Unterhalt (12 Jahre)	1.591 €	19.090 €	-17 €	-200 €	1.574 €	18.890 €
Abschreibung (40 Jahre)	56.506 €	2.260.242 €	14.202 €	568.086 €	70.708 €	2.828.328 €
Abschreibung (20 Jahre)	2.127 €	42.533 €	15 €	307 €	2.142 €	42.840 €
Abschreibung (12 Jahre)	26.514 €	318.164 €	-278 €	-3.332 €	26.236 €	314.832 €
Verzinsung (40 Jahre)	33.904 €	1.356.145 €	-2.792 €	-111.681 €	31.112 €	1.244.464 €
Verzinsung (20 Jahre)	510 €	10.208 €	-39 €	-783 €	471 €	9.425 €
Verzinsung (12 Jahre)	3.818 €	45.816 €	-355 €	-4.258 €	3.463 €	41.558 €
Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre)	-13.910 €	-556.403 €	-3.619 €	-144.740 €	-17.529 €	-701.143 €
Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre)	-524 €	-10.478 €	-7 €	-145 €	-531 €	-10.623 €
Auflösung von Zuschüssen (12 Jahre)	-6.456 €	-77.468 €	32 €	385 €	-6.424 €	-77.084 €
Auflösung Verzinsung (40 Jahre)	-5.008 €	-200.305 €	-2.705 €	-108.198 €	-7.713 €	-308.503 €
Auflösung Verzinsung (20 Jahre)	-75 €	-1.509 €	-42 €	-828 €	-117 €	-2.337 €
Auflösung Verzinsung (12 Jahre)	-558 €	-6.693 €	-290 €	-3.482 €	-848 €	-10.175 €
Summe:	112.778 €	3.768.656 €	-4.121 €	-191.767 €	116.900 €	3.960.422 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 2.397.150 € (Gesamtinvestition 3.186.000 €) weitere 116.900 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.

4.4 Folgekosten BA 2

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straßen, Wege, Plätze: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre; Nutzungsdauer der Sitzelemente, 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,2 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	jährlich Stadtanteil	Lebenszyklus
Unterhalt (40 Jahre)	9.344 €	373.779 €
Unterhalt (20 Jahre)	143 €	2.854 €
Unterhalt (12 Jahre)	1.038 €	12.454 €
Abschreibung (40 Jahre)	46.722 €	1.868.896 €
Abschreibung (20 Jahre)	1.427 €	28.544 €
Abschreibung (12 Jahre)	17.297 €	207.560 €
Verzinsung (40 Jahre)	20.558 €	822.315 €
Verzinsung (20 Jahre)	314 €	6.280 €
Verzinsung (12 Jahre)	2.283 €	27.398 €
Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre)	-11.666 €	-466.647 €
Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre)	-356 €	-7.127 €
Auflösung von Zuschüssen (12 Jahre)	-4.319 €	-51.826 €
Auflösung Verzinsung (40 Jahre)	-5.133 €	-205.325 €
Auflösung Verzinsung (20 Jahre)	-78 €	-941 €
Auflösung Verzinsung (12 Jahre)	-570 €	-1.568 €
Summe:	77.003 €	2.616.646 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 1.579.400 € (Gesamtinvestition: 2.105.000 €) weitere 77.003 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.