



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.03.2024		
Geschäftszeichen	GM-DI-SA		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.04.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 133/24
Betreff:	Weitere Belegung Wilhelmsburg, Prozess Belegung Kehlturn, Prittwitzstraße 100, Ulm - Projekt- und Baubeschluss -		
Anlagen:	Kostenberechnung vom 06.03.2024 Grundrisse		(Anlage 1) (Anlage 2)

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die weitere Belegung der Wilhelmsburg; Prozess Belegung des Kehlturns bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.03.2024

Hochbau	643.500 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	643.500 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>62.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	705.500 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 643.500 € an.
Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 705.500 € an.
 - 1.2. den Plänen des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.03.2024
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Maßnahme weitere Belegung Wilhelmsburg; Prozess Belegung Kehlturn bei Projekt Nr. 7.52300019 (WIBU Kehlturn) keine Mittel zur Verfügung.

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

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 643.500 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 705.500 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen im Jahr 2024 in Höhe von 643.500 € werden genehmigt. Zur Finanzierung der außerplanmäßig benötigten Mittel wird folgende Deckung vorgeschlagen:

Projekt-Nr. 7.25200007 Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung

Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2025 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 31.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 5230-710 (Heimatgesch. Bauten) Projekt / Investitionsauftrag: 7.52300019 (WIBU Kehlturm)			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	643.500 €	Ordentlicher Aufwand	24.500 €
Aktiviertete Eigenleistungen	62.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	23.500 €
		Kalkulatorische Zinsen	7.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	705.500 €	Nettoressourcenbedarf	31.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	643.500 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5230-712 (Wilhelmsburg)	1.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Ggf. Mehrbedarf	643.500 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei	€		
PS-Projekt 7.25200007 (Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung)	643.500 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung, Verzinsung)	30.500 €
	€		
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Kultur am 23.06.2023, Bericht zu GD 217/23.

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

2.1. Vision belebter Kehlturn 2028

Ziel ist es, den Kehlturn bis 2028, also noch zwei Jahre vor der Landesgartenschau, voll zu beleben. Er ist dann zum einem Arbeitsort und Marktplatz einer kreativ- und zukunftsorientierten Community, zum anderen ein attraktives Ausflugsziel mit touristischem Potenzial, welches sowohl lokales als auch überregionales Publikum anzieht.

2.2. Das Potential des Kehlturns für die weitere Entwicklung der Wilhelmsburg

Der Kehlturn kann für die weitere Entwicklung als Herzstück der Wilhelmsburg betrachtet werden: Der Stadt zugewandt, begrüßt er die Besucher*innen am südlichen Eingangstor der Wilhelmsburg. Auf dem Dach wartet eine Terrasse mit Ausblick auf das Ulmer und Neu-Ulmer Stadtgebiet. Seine einzigartige Architektur überrascht die Besucher*innen mit dem charakteristischen, schneckenförmigen und stufenlosen Aufgang, der zum Flanieren und Entdecken einlädt. Von diesem zweigen rund 40 Räume ab, die einer kreativen Community zukünftiger Mieter*innen ein neues Betätigungsumfeld bieten können. Ein eigener Turminnenhof lässt ggf. auch weitere öffentliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen zu. Strategisch günstig am Gastrobereich (EG-Süd) gelegen, kann der Kehlturn auch von dem dortigen Betrieb mitversorgt werden (z.B. Rooftop-Bar).

2.3. Die zukünftigen Nutzer*innen des Kehlturns

Der Kehlturn wird dann erst für Besucher*innen interessant, wenn er durch eine kreative Community dauerhaft belebt, genutzt und mitgestaltet wird. Das kreative Schaffen und die Nutzung wird so zur Attraktion und zieht auch Besucher*innen an. Andere Projekte wie die Genussmanufaktur in Leutkirch, der Schlachthof in Karlsruhe oder das Gundelfinger Feld in Basel verdeutlichen diesen Prozess. Für die weitere Entwicklung des Kehlturns sollen daher frühzeitig potentielle Mieter*innen eingebunden werden, um gemeinsam mit einer kreativen Community die Belebung voran zu bringen. Die rund 40 Räume sollen - allgemein gesprochen - Freiräume für die Ideen der Gestalter*innen der Zukunft bieten. Genutzt werden können sie als Ateliers, kleine Studios, Showrooms, Manufakturen oder Werkstätten. Die zukünftigen Mieter*innen können aus unterschiedlichsten Sparten kommen. Angesprochen werden insbesondere Akteure aus dem Kunst- und Kulturbereich, der Kreativwirtschaft, dem Handwerk (insbesondere kleine Manufakturen und Betriebe aus dem Bereich urbanes Handwerk, Lebensmittelmanufakturen und Kunsthandwerk), aber auch junge Start-Ups, die in einer frühen Phase eine Idee ausprobieren wollen. Das genaue Nutzungsprogramm und die daraus resultierenden baulichen Erfordernisse werden in den anstehenden Workshops weiter präzisiert und ausformuliert.

Die Ausschreibung für die Teilnahmen an der Testnutzungsphase Open Tower läuft seit November 2023. Auf den insgesamt 5 Führungen konnten zwischenzeitlich mehr als 150 Interessentinnen und Interessenten durch die Räumlichkeiten des Kehlturns geführt werden. Die Bewerbungsfrist endet am 15.03. Während der Großteil der Anmeldungen aus der Region Ulm und Umland kommt, sind zwischenzeitlich auch Projektbewerbungen aus entfernten Städten und Ländern, wie z. B Stuttgart, Berlin und sogar aus Holland, zu verzeichnen. Die interne Zielvorstellung, die den Kehlturn zukünftig als Arbeitsort für Kreativ- und Kulturwirtschaft sieht, scheint sich zu bewahrheiten. Zusätzlich findet die Testaktion auch regen Zuspruch in den Bereichen Handwerk, Kleinkunst, Manufaktur und Gastronomie. Zugehörige Verbände und Organisationen, wie z. B IHK und die Handwerkskammer haben das Projekt interessiert verfolgt und die Ausschreibung über die eigenen Kanäle verbreitet. Bewerbungen für den Open Tower gibt es auch zu diesem frühen Zeitpunkt schon von Gewerbetreibenden aus innerstädtischen Lagen, die den Kehlturn als zukünftige Zweigstelle oder Werkstatt in Betracht ziehen. Auch das mediale Echo auf den lernenden Transformationsprozess des Kehlturns ist gut. So konnten neben Südwestpresse und Radio 7 auch der SWR, DAS DING für Berichterstattung gewonnen werden.

2.4. Die zukünftigen Besucher*innen des Kehlturns

Die touristische Attraktion des Kehlturns liegt wie unter 3.3. dargestellt in der Belegung durch eine kreative Community. Die Besucher*innen sollen zu den Öffnungszeiten den Gang bis auf die Dachterrasse "hoch"-flanieren können und bekommen über Schaufenster, Showrooms, offene Ateliers und Läden Einblick in das Kreative Schaffen im Kehlturn. Evtl. lässt sich ein Geschenk kaufen, ein frisch gerösteter Kaffee probieren oder selber künstlerisch aktiv werden. Gleichzeitig erfahren die Besucher*innen etwas über die Geschichte der Wilhelmsburg und bekommen Einblicke in die Zukunftsideen der Mieter*innen. In der Rooftop-Bar auf dem Dach genießen die Besucher*innen dann bei einem Getränk den Blick auf Ulm.

2.5. Der Kehlturn im Rahmen der Gesamtentwicklung

Die Entwicklung des Kehlturns nimmt im Rahmen der Gesamtentwicklung der Wilhelmsburg eine tragende Rolle ein. Weitreichende Synergien sind zu erwarten. Eine kurze Übersicht über die bis jetzt geplanten Maßnahmen:

Bereits umgesetzt und in Betrieb im Rahmen der bisherigen Maßnahmen:

- Büros/ Start-Ups
- Innenhof für Kulturevents nutzbar
- Theaterräume für Theatersommer und flexible Vermietung bzw. Nutzung

Ausbauphase bis 2024 im Rahmen der verschiedenen Maßnahmen:

- Räume für Co-Working
- Gastronomie
- Veranstaltungsraum und Showroom
- 2 Räume für Artists in Residence / temporäres Wohnen
- Bandproben- und Kreativräume
- Werkstatt

Vision bis 2028:

- Ausbau vom Kehlturn auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Open Tower Prozess
- Vollständige Vermietung der gesamten Räume
- Fertigstellung restliche Baumaßnahmen

2.6. Baubeschreibung

Der Ausbau des Kehlturns soll unter der Leitidee "low-level" Ausbau und "zero-waste" erfolgen. So wird die Substanz erhalten und lediglich durch technische Elemente, die notwendig sind um die Funktion des Kehlturns zu ermöglichen, ergänzt. Das Konzept und die Planung sind in engster Abstimmung mit der unteren und oberen Instanz der Denkmalschutzbehörde entstanden.

So wurden für diesen ersten Schritt des Ausbaus folgende Maßnahmen/Gewerke geplant und sollen zur Ausführung kommen:

- Brandschutzkonzept

Für die Brandschutzertüchtigung des Kehlturns liegt bereits ein genehmigter Sachentscheid vom 28.12.2024 mit Nr. 69 über 296.000 € vor.

Das Brandschutzkonzept wurde für die Endnutzung/ vollständige Belegung des Kehlturns ausgearbeitet und bildet die Grundlage auch für den ersten Ausbausritt im Rahmen des Open Tower Projektes ab. Alle Maßnahmen die im ersten Schritt umgesetzt werden sind Voraussetzung für einen vollumfänglichen Ausbau und können unverändert Verwendung finden. Aus Zeit- und Kostengründen musste für die Open Tower Wochen lediglich auf die Stockwerksabtrennungen in Form der doppelflügeligen Brandschutztüren aus Glas und Stahl verzichtet werden. Ebenfalls werden die Brandschutztüren zum West- und Ostflügel später ausgeführt.

- Brandmeldeanlage:

Um das Konzept und die geplanten Funktionen des Kehlturns zu ermöglichen wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. In den Fluren werden aus denkmalschutzrechtlichen Gründen Funkmelder errichtet.

- Elektroausbau:

Im Moment gibt es im gesamten Kehlturn keine Strom- und EDV - Versorgung. Bereits in diesem ersten Schritt des Ausbaus werden alle Hauptelektrozuleitung zu allen zukünftig zu nutzenden Räumen ausgeführt. So ist es auch im Sommer 2024 sichergestellt, dass alle Räume sowie Flurbereiche über entsprechende Elektrozuleitungen verfügen. In den Räumen wird jedoch die Raumverteilung des Stroms durch die Nutzer erfolgen. Ebenfalls wird die Sicherheitsbeleuchtung ausgeführt. Auf eine provisorische Lösung wurde verzichtet, da die hohen Kosten und der hohe Aufwand nicht vertretbar wären.

Das Beleuchtungskonzept für die Räume ist innerhalb der modularen Einrichtungselemente geplant. In den Fluren wird das endgültige Beleuchtungskonzept nur in Teilen ausgeführt und wird später vervollständigt.

- WLAN:

In dem ersten Schritt des Ausbaus erfolgt die komplette endgültige Ausstattung des Kehlturns mit WLAN. Synergieeffekt (Anschaffung der Hardware) mit der geplanten Maßnahme zur WLAN Ausleuchtung des Innenhofs der Wilhelmsburg ist hierdurch gegeben. So entsteht eine wirtschaftliche Gesamtlösung für die Wilhelmsburg.

- Heizung:

Die Heizung der Räume erfolgt im System Infrarot. Diese werden nach Vollendung des Ausbaus über PV-Strom mit Energie versorgt. Da die Nutzung bei jedem Mieter zeitlich individuell ist/wird, stellt dieses System, besonders in Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten (1m starke Wände) eine wirtschaftliche Lösung dar.

- Ausbau Mock-Up Räume:

Dem Konzept nach sollen die historischen Wandflächen erhalten bleiben. Ebenfalls wird der historische Boden lediglich gereinigt und an vereinzelt Stellen ausgebessert. Um dies zu ermöglichen wurde ein modulares System aus recycelten Materialien für die Einrichtung der Mock-Ups, und später aller Nutzräume entwickelt. Dieser verfolgt die Idee des "Mattenwagens" - ein Bühnen-/ Stauflächenmodul wird mit einem Technikmodul sowie mit einer "Faltwandmodul" kombiniert. Die Module sind einzeln je nach Nutzung und je nach Bedarf einzusetzen.

- Ausbau Dachterrasse:

Die Dachterrasse stellt "die Krönung" des Aufgangs dar. Dieser Aussichtspunkt soll mit einem Gastroangebot kombiniert werden. Die Idee der Nachhaltigkeit setzt sich hier fort - Recycling und Wiederverwendung spielen auch hier eine wichtige Rolle. Jedoch wird im ersten Schritt aus Zeitgründen nur ein Teil des Konzeptes realisiert. Ein Container soll als Gastrotheke dienen. Auch die Absturzsicherungen werden in einer günstigen Variante provisorisch ausgeführt.

Toiletten werden in den Open Tower Wochen in Form von Trockentoiletten zur Verfügung stehen.

2.7. Kostenaufstellung

In der ersten Phase des Kehlurmasbaus sollen für die Durchführung der Open Tower Wochen die notwendigen baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Überwiegend handelt es sich hier jedoch nicht um Interimslösungen, die im Rahmen des endgültigen Ausbaus rückgeführt werden müssen. Nahezu alle baulichen Maßnahmen die in diesem ersten Schritt ausgeführt werden sind ein Teil des endgültigen Ausbaus. Lediglich die Fensterabdeckungen, die "Ersatztüren" sowie einzelne kleinere Maßnahmen dienen als eine Interimslösung und werden in der Hauptmaßnahme in den folgenden Jahren durch neue Fenster und historisch aufgearbeitete Türen ersetzt. Die ausgebauten Bauteile werden in anderer Form wiederverwendet.

So sind die Kosten wie folgt aufzugliedern:

Kostengruppe 300 166.500,00€

Kostengruppe 400 422.000,00€

Kostengruppe 600 nicht Bestandteil dieser GD; die Muster für die Mock-up Räume werden von SAN übernommen, die Mieter sind für die Finanzierung der Module in den Räumen eigenverantwortlich

Kostengruppe 700 55.000,00€

Gesamtbaukosten 643.500.00€

3. Energiestandard

Der Kehlurm, sowie die gesamte Festungsanlage Wilhelmsburg steht unter Denkmalschutz. Es ist geplant, im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die Möglichkeiten, die im Einklang mit dem Denkmalschutz umgesetzt werden können, zu nutzen und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.

4. PV-Anlage

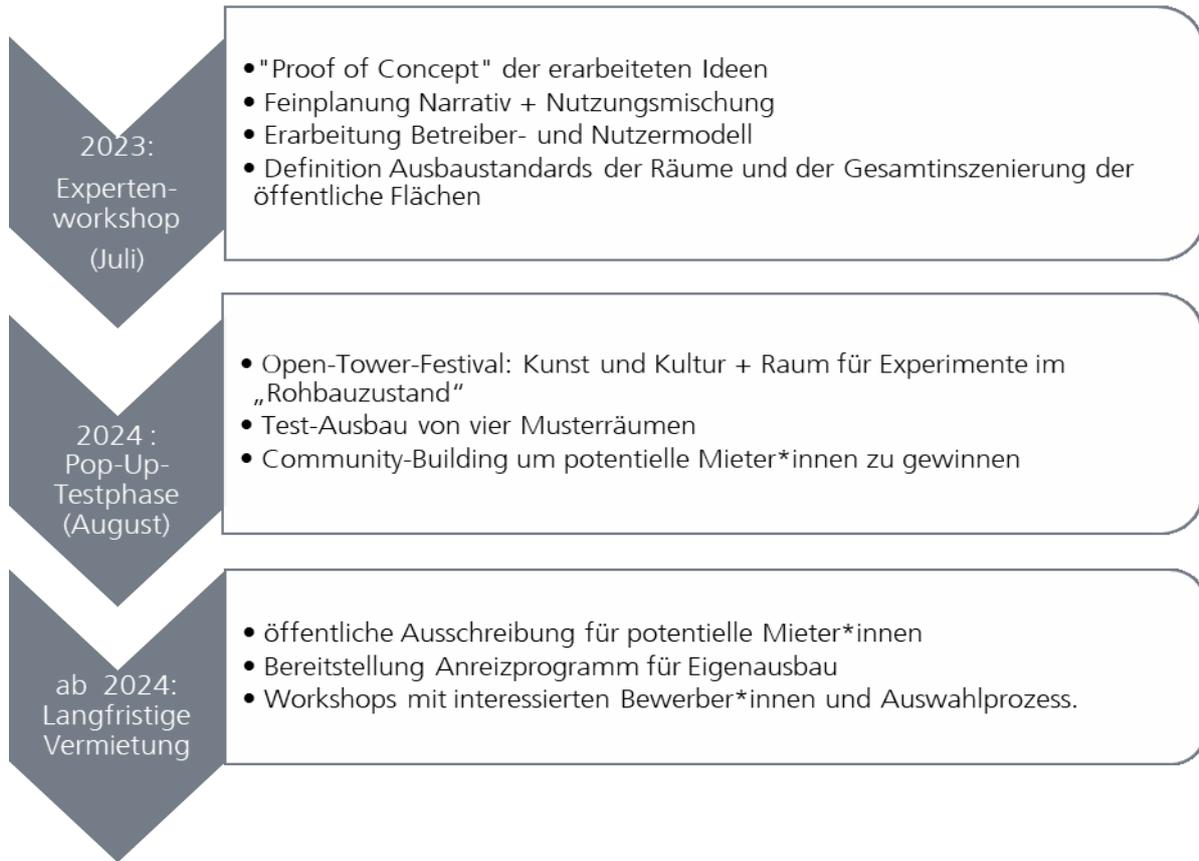
Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Bauvorhaben (Neubau und Sanierung), sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Die Dachfläche des Kehlurms ist durch die frei zugängliche Außenfläche nicht optimal für PV-Anlagen geeignet. Jedoch werden großflächige PV-Anlagen auf die zum Innenhof gerichteten Dachflächen der Wilhelmsburg installiert.

Die Anbringung von PV-Anlagen wird in der Gesamtmaßnahme der Sanierung der Wilhelmsburg auf den Dachflächen in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Ulm umgesetzt. Die großflächige Belegung der Dachflächen mit PV-und/oder Solarthermie-Modulen ist Teil des Gesamtenergiekonzeptes für die Energieversorgung der Wilhelmsburg. Bei der Umsetzung dieses Energiekonzeptes handelt es sich um eine separate Maßnahme (Projekt), die in einem der nächsten Ausschüsse vorgestellt und zur Entscheidung vorgelegt wird.

5. Zeitlicher Ablauf



Bauliche Fertigstellung für Open Tower erfolgt im Juni/Juli 2024. Der vollumfängliche Ausbau (zweiter Schritt, nicht in dieser GD beschrieben) soll bis 2028 erfolgen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 06.03.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 705.500 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	643.500 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	643.500 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>62.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	705.500 €

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2024 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Maßnahme weitere Belegung Wilhelmsburg; Prozess Belegung Kehlturn bei Projekt-Nr. 7.52300019 (WIBU Kehlturn) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 643.500 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 705.500 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen). Die außerplanmäßigen Auszahlungen im Jahr 2024 in Höhe von 643.500 € werden genehmigt. Zur Finanzierung der außerplanmäßig benötigten Mittel wird folgende Deckung vorgeschlagen:

Projekt-Nr. 7.25200007 Museum Ulm, Erweiterung und Sanierung

6.3. Risiken

Die Maßnahme ist ausführlich vorbereitet und durchgeplant, so geht das Zentrale Gebäudemanagement im Moment von keinen Risiken aus.

6.4. Zuschüsse

Für den ersten Schritt des Ausbaus sind keine Zuschüsse vorhanden.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	705.500 0	30 Jahre - Jahre	23.500 0
Summe Abschreibung				23.500
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	$\frac{705.500}{2}$	2,0 %	7.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
Summe kalk. Verzinsung				7.000
Summe Kalkulatorische Kosten				30.500
Kosten Brandmeldeanlage				700
Kosten Sicherheitsbeleuchtung (Open Tower Wochen)				300
Summe Folgekosten/Jahr				31.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 5230-712 (Wilhelmsburg) ab dem Haushaltsjahr 2025.