

| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | GM - Zentrales Gebäudemanagement | | |
| Datum | 13.10.2015 | | |
| Geschäftszeichen | GM-mk-ne | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 10.11.2015 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 18.11.2015 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 444/15 |

Betreff: Neubau weiterer Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen an den Standorten Eschwiesen III und Böfinger Weg 3
- Bericht über das VOB/A Verfahren -
- Projekt- und Baubeschluss und Vergabe an Generalübernehmer -

Anlagen:

1. Kostenzusammenstellung vom 14.10.2015
2. Verfahrensablauf
3. Lagepläne M 1 : 500
4. Bauzeichnungen der Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH und müllerblaustein Bauwerke GmbH im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Der Bericht über das VOB/A-Verfahren wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Ausführung auf Grundlage der Planung für das
 - 2.1 Verfahren Eschwiesen III (Wiblingen)
sowie der Vergabe an den Generalübernehmer Kaufmann Bausysteme GmbH, Vorderreuthe 57, A-6870 Reuthe zum Angebotspreis von 2.363.000 €

wird zugestimmt.
 - 2.2 Verfahren Böfinger Weg 3 (Böfingen)
sowie der Vergabe an den Generalübernehmer müllerblaustein Bauwerke GmbH, Pappelauer Str. 51, 89134 Blaustein zum Angebotspreis von 4.009.000 €

| | |
|--|--|
| Zur Mitzeichnung an: | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| <u>ABI, BM 1, BM 2, C 3, OB, RPA, ZS/F</u> | Eingang OB/G _____ |
| _____ | Versand an GR _____ |
| _____ | Niederschrift § _____ |
| _____ | Anlage Nr. _____ |

wird zugestimmt.

3. Den Gesamtinvestitionskosten inkl. Bauherrenleistungen und Aktivierte Eigenleistungen betragen für:

3.1 Eschwiesen III

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Hochbau | 2.923.000 € |
| <u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u> | <u>150.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten | 3.073.000 € |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | <u>152.000 €</u> |
| Gesamtauszahlungen | 3.225.000 € |

3.2 Böfinger Weg 3

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Hochbau | 4.714.000 € |
| <u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u> | <u>230.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten | 4.944.000 € |
| <u>Aktivierte Eigenleistungen</u> | <u>223.000 €</u> |
| Gesamtauszahlungen | 5.167.000 € |

Somit fallen für beide Vorhaben Gesamtauszahlungen in Höhe von 8.392.000 € an, d. h. die Gesamtinvestitionskosten erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.15, GD 114/15 genannten Kosten um weitere 367.000 € auf 8.017.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

4. Im Haushalt 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Eschwiesen III 2.750.000 € und für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 4.900.000 €, somit insgesamt 7.650.000 € (ohne AEL) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 367.000 € (ohne AEL). Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2016.

5. Für die Auftragsvergabe Ende November 2015 sind folgende zusätzliche überplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in 2015 erforderlich:

| | |
|--|-------------|
| - Vorhaben Flüchtlingsunterkunft Eschwiesen III: | + 323.000 € |
| - Vorhaben Flüchtlingsunterkunft Böfinger Weg 3: | + 44.000 €. |

je zu Lasten des Haushaltsjahres 2016. Diese werden genehmigt.

6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 446.000 € für das Vorhaben Eschwiesen III und 701.000 € für das Vorhaben Böfinger Weg 3, somit insgesamt 1.147.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| | |
|-----------------------------------|----|
| Finanzielle Auswirkungen: | ja |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | ja |

a) Vorhaben Eschwiesen III:

| MITTELBEDARF | | | |
|--|-------------|---|-----------|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung) | | ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend] | |
| PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge u. Wohnungslose) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400008 | | | |
| Einzahlungen* | --- | Ordentliche Erträge | --- |
| Auszahlungen | 3.073.000 € | Ordentlicher Aufwand | 399.000 € |
| Aktiviertete Eigenleistungen | 152.000 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 323.000 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 47.000 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 3.225.000 € | Nettoressourcenbedarf | 446.000 € |
| | | | |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2015</u> | | 2016 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 150.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 | 399.000 € |
| Verfügbar: | 150.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| PS-Projekt 7 bzw. Investitionsauftrag 7 | | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | 47.000 € |
| | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2016 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 2.923.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 2.600.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | + 323.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* vgl. Ziff. 3.2 der Vorlage

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| | |
|-----------------------------------|----|
| Finanzielle Auswirkungen: | ja |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | ja |

b) Vorhaben Böfinger Weg 3:

| MITTELBEDARF | | | |
|--|-------------|---|-----------|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung) | | ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend] | |
| PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge u. Wohnungslose) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400009 | | | |
| Einzahlungen* | --- | Ordentliche Erträge | --- |
| Auszahlungen | 4.944.000 € | Ordentlicher Aufwand | 626.000 € |
| Aktiviertete Eigenleistungen | 223.000 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 517.000 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 75.000 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 5.167.000 € | Nettoressourcenbedarf | 701.000 € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2015</u> | | 2016 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 150.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 | 626.000 € |
| Verfügbar: | 150.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | 75.000 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| <u>2. Finanzplanung 2016 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 4.794.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 4.750.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | + 44.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* vgl. Ziffer. 3.2 der Vorlage

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 (GD 114/15) zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Ulm dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, für die Standorte Böfingen (ca. 120 Plätze) und Wiblingen (ca. 72 Plätze) je ein GÜ-Vergabeverfahren in System-/Modulbauweise einzuleiten.

2.1. VOB/A-Verfahren

Um für beide Maßnahmen die zur Verfügungstellung der Plätze für Flüchtlinge in möglichst kurzer Zeit zu gewährleisten, hat die Verwaltung dem Gemeinderat empfohlen, in zwei separaten Verfahren eine Vergabe von Planung und Neubau nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A durchzuführen.

Mit dem gewählten Verfahren kann trotz des begrenzten Zeitrahmens aufgrund hoher Vorfertigung und möglichst gleicher und vorinstallierter Elemente, die an Ort und Stelle nur noch zusammengeführt werden müssen, ein möglichst früher Fertigstellungstermin sicher gestellt werden.

Um trotz serieller Vorfertigung in der Ausführung und Realisierung die in Ulm bei allen Baumaßnahmen geforderte hohe architektonische und nachhaltige Qualität zu erreichen, wurde beim gewählten Verfahren dem dadurch Rechnung getragen, dass in der Bewertung der Angebote der Angebotspreis/die Termine nur mit 35 %, Architektur/Städtebau mit 30 %, Funktionalität/Flächeneffizienz mit 20 %, Baukonstruktion/Material/Nutzung und Nachnutzung mit 15 % gewichtet wurden. Diese Gewichtung spiegelt auch die Absicht der Verwaltung wieder, dass nach der vorläufigen Unterbringung eine angemessene und würdige Nachnutzung möglich ist.

Das Verfahren hat außerdem gegenüber einer konventionellen Ausführung den Vorteil, dass zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine sehr hohe Kostensicherheit gewährleistet ist.

Sowohl für Wiblingen als auch Böfingen wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie (Bebaubarkeit bzw. eine mögliche bauliche Entwicklung) als Grundlage für die Ausschreibungsunterlagen durchgeführt.

Die Standorte sowie der Systemgrundriss einer einzelnen Wohneinheit wurden mit den Fachabteilungen ABI und SUB abgestimmt. Für den Standort Böfingen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Baumaßnahme soll im Wesentlichen in den Grenzen des ausgewiesenen Baufelds realisiert werden. Für die Baumaßnahme Eschwiesen III liegt kein gültiger Bebauungsplan vor. Hier wird die Baugenehmigung entsprechend § 34 BauGB erfolgen. Für beide Baumaßnahmen wurde den Bietern eine zweigeschossige Ausführung vorgegeben.

Die Verfahrensdurchführung wurde von nps Bauprojektmanagement GmbH, Frau Högerl und Herrn Hegele begleitet.

Verfahrensablauf (siehe Anlage 2).

Ergebnis

Eschwiesen III (Wiblingen)

Nach Auswertung des verbindlichen Preisangebots in Verbindung mit den weiteren Auswahlkriterien ergibt sich folgende Wertung:

Der Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH, Vorderreuthe 57, A-6870 Reuthe liegt an 1. Stelle.

Die Verwaltung empfiehlt entsprechend dem Ergebnis des Auswahlverfahrens die Baumaßnahme für Eschwiesen III an den Bieter Kaufmann Bausysteme GmbH zu vergeben.

Böfinger Weg 3 (Böfingen)

Nach Auswertung des verbindlichen Preisangebots in Verbindung mit den weiteren Auswahlkriterien ergibt sich folgende Wertung:

Der Bieter müllerblaustein Bauwerke GmbH, Pappelauer Str. 51, 89134 Blaustein liegt an 1. Stelle

Die Verwaltung empfiehlt entsprechend dem Ergebnis des Auswahlverfahrens die Baumaßnahme für Böfinger Weg 3 an den Bieter müllerblaustein GmbH zu vergeben.

Weiteres Vorgehen

Erteilung der Aufträge Ende November 2015

Baubeginn/Aufstellung (witterungsabhängig) voraussichtlich April 2016

Betriebsfertige Erstellung und Übergabe an die Nutzer voraussichtlich Oktober 2016

Energiestandard

Die Bieter waren aufgefordert, die Zusatzkosten gemäß dem Ulmer Energiestandard für Neubauten (Passivhausstandard) gegenüber der zur Zeit gültigen ENEC 2014 in ihrem Preisangebot gesondert darzustellen.

- Eschwiesen III ca. 62.000 €
- Böfinger Weg 3 ca. 236.000 €

Der Gebrauch eines Gebäudes, das in Passivhausweise errichtet ist, erfordert von den Nutzern ein Umdenken gegenüber ihrem bisherigen Wohnverhalten. Dies gilt vor allem beim Lüften im Jahresverlauf und beim Sonnenschutz. Von den vorgesehenen Nutzern beider Wohnanlagen kann nicht erwartet werden, dass sie diese für sie völlig fremden Benutzungsvorgaben verstehen bzw. befolgen können. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, sowohl in Wiblingen als auch in Böfingen von der Ausführung in Passivhausweise abzusehen.

PV-Anlage

Zur Zeit wird geprüft, ob sowohl für die Baumaßnahme in Wiblingen als auch für die in Böfingen ein wirtschaftlicher Betrieb einer PV-Anlage möglich ist. Für beide Maßnahmen ist in der aktuellen Planung die dafür erforderliche Vorrüstung vorgesehen.

Belegung

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung waren die Bieter aufgefordert worden, für die Baumaßnahme in Wiblingen für 72 Plätze (12 WE) bzw. in Böfingen für 120 Plätze (20 WE) eine Planung zu erarbeiten. Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Flüchtlingszahlen, ist es ggf. erforderlich, die Belegungszahlen bei beiden Maßnahmen zu erhöhen:

- Eschwiesen III: von 72 auf 108 Plätze
- Böfinger Weg 3: von 120 auf 180 Plätze

Diese Erhöhung ist ohne Planungsänderung möglich, da die Landesregierung auf Grund der aktuellen Lage für die vorläufige Unterbringung die ursprünglich vorgegebenen 7 m² je Flüchtling auf die zuvor geltenden 4,5 m² je Flüchtling gesenkt hat. Durch diese Erhöhung der Belegungszahlen gibt es bezogen auf den finalen Angebotspreis der beiden Bestbieter keine Änderung. Lediglich die Einrichtungskosten erhöhen sich entsprechend.

Risiken

- Nachbareinwändungen gegen die Nutzung
Nachbareinwändungen haben zwar keine aufschiebende Wirkung auf die Genehmigung, die Verwaltung wird aber dennoch mit Einwändern dazu Gespräche führen, deren Dauer ggf. zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Fertigstellung führen könnte.
- Baupreissteigerung (nur bei Eigenleistungen der Stadt möglich)
- Baugrundrisiken

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Kosten

Nach der beiliegenden Kostenzusammenstellung vom 14.10.2015 wird mit Gesamtauszahlungen in Höhe von 8.392.000 € gerechnet (vgl. im Einzelnen Anlage 1).

3.2. Zuschüsse

Die Standorte Eschwiesen III und Böfinger Weg 3 werden für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen im Sinne des §§ 7 ff Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) genutzt. Zuschüsse des Landes o. sonstiger Dritter können daher nicht abgerufen werden.

3.3. Finanzierung

Im Haushalt 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Eschwiesen III 2.750.000 € und für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 4.900.000 €, somit insgesamt 7.650.000 € (ohne AEL) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 367.000 € (ohne AEL). Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2016.

3.4. Folgekosten

Durch die neuen Vorhaben entstehen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2016:

a) Vorhaben Eschwiesen III:

| Folgekosten | | | | |
|--|--------------|-----------------------|----------------|-----------|
| Kalkulatorische Kosten | | € | Afa/kalk. Zins | |
| Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen | Baukosten | 3.075.000 | 10 Jahre | 308.000 € |
| | Möblierung | 150.000 | 10 Jahre | 15.000 € |
| Summe Abschreibung | | | | 323.000 € |
| durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen | Gesamtkosten | <u>3.225.000</u> 2 | 2,92% | 47.000 € |
| Summe Kalkulatorische Kosten | | | | 370.000 € |
| Energiekosten/Jahr | | | | 27.000 € |
| Wartungskosten/Jahr | | | | 25.000 € |
| Anteilige Hausmeisterkosten/Jahr | | | | 24.000 € |
| Summe Folgekosten/Jahr | | | | 446.000 € |

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2016.

b) Vorhaben Böfinger Weg 3:

| Folgekosten | | | | |
|--|--------------|-----------------------|----------------|-----------|
| Kalkulatorische Kosten | | € | Afa/kalk. Zins | |
| Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen | Baukosten | 4.937.000 | 10 Jahre | 494.000 € |
| | Möblierung | 230.000 | 10 Jahre | 23.000 € |
| Summe Abschreibung | | | | 517.000 € |
| durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen | Gesamtkosten | <u>5.167.000</u> 2 | 2,92% | 75.000 € |
| Summe Kalkulatorische Kosten | | | | 592.000 € |
| Energiekosten/Jahr | | | | 40.000 € |
| Wartungskosten/Jahr | | | | 45.000 € |
| Anteilige Hausmeisterkosten/Jahr | | | | 24.000 € |
| Summe Folgekosten/Jahr | | | | 701.000 € |

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2016.