

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.05.2016		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 228/16

Betreff: Neubau weiterer Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen an den Standorten Böfinger Weg 3 und Eschwiesen III
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 27.04.2016 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für den Neubau weiterer Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen an den Standorten Eschwiesen III und Böfinger Weg 3 mit Mehrkosten von 532.000 € und neuen Gesamtsummen in Höhe von 10.799.000 € wird genehmigt.

Die Gesamtauszahlungen inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen für:

1.1 Eschwiesen III

Hochbau	3.170.000 €
<u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.320.000 €
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>152.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.472.000 €

1.2 Böfinger Weg 3

Hochbau	6.737.000 €
<u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u>	<u>270.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.007.000 €
<u>Aktiviert Eigenleistungen</u>	<u>320.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	7.327.000 €

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, C 3, KoKo, OB, SO, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Somit fallen für beide Vorhaben Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 10.327.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 18.11.2015, GD 444/15 und am 15.12.2015, GD 515/15 genannten Kosten von 9.795.000 € um zusätzlich 532.000 € auf 10.327.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtauszahlungen für beide Vorhaben von 10.799.000 € an.

2. Im Haushalt 2016 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Eschwiesen III 3.073.000 € und für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 6.722.000 €, somit insgesamt 9.795.000 € (ohne AEL) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 532.000 € (ohne AEL). Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt und werden durch Einsparungen wie folgt finanziert:

- Flüchtlingsunterkunft Eschwiesen III:
Mehrbedarf: 247.000 € in 2016.
Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.31400006
(Flüchtlingsunterkunft Magirusstr. 17)
- Flüchtlingsunterkunft Böfinger Weg 3:
Mehrbedarf: 285.000 € in 2016
Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.31400005
(Flüchtlingsunterkunft Hindenburgkaserne, Mähringer Weg 105)

3. Für die Vergabe von Bauleistungen und durch die vorgesehene schnellere Baufertigstellung entsteht in 2016 ein zusätzlicher Mittelbedarf, wodurch anteilig Mittel aus 2017 auf das Haushaltsjahr 2016 vorgezogen werden müssen (Haushaltsvorgriff). Diese werden wie folgt finanziert, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats:

- a) Vorhaben Eschwiesen III
2016 Hochbaukosten + 450.000 €
Mobiliarkosten + 150.000 €

Deckung in 2016: 7.31400015 (Flüchtlingsunterbringung, Neubau weiterer Plätze)
2017: 7.31400008 (Flüchtlingsunterbringung, Neubau Eschwiesen III)

- b) Vorhaben Böfinger Weg 3
2016 Hochbaukosten + 300.000 €

Deckung in 2016: 7.31400015 (Flüchtlingsunterbringung, Neubau weiterer Plätze)
2017: 7.31400008 (Flüchtlingsunterbringung, Neubau Böfinger Weg 3)

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 454.000 € für das Vorhaben Eschwiesen III und 945.000 € für das Vorhaben Böfinger Weg 3, somit insgesamt 1.399.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

a) Vorhaben Eschwiesen III:

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400008			
Einzahlungen*		Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	3.320.000 €	Ordentlicher Aufwand	408.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	152.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	332.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	46.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.472.000 €	Nettoressourcenbedarf	454.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>		2017 ff	
Auszahlungen (Bedarf):	3.170.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose)	408.000 €
Verfügbar:	2.323.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	+ 847.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC 7.31400015	600.000 €		
PS-Projekt 7.31400006 bzw. Investitionsauftrag 7	247.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	46.000 €
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	600.000 €		
Umschichtung n. 7.31400015 (HH-Vorgriff in 2016)	- 600.000 €		

* siehe Sachdarstellung Ziffer 5.3

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

b) Vorhaben Böfinger Weg 3:

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) Projekt / Investitionsauftrag: 7.314.00009			
Einzahlungen*		Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	7.007.000 €	Ordentlicher Aufwand	849.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	320.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	706.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	96.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	7.327.000 €	Nettoressourcenbedarf	945.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2016</u>		2017 ff	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne HH-Rest Vj.)	6.367.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose)	849.000 €
Verfügbar:	5.782.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	+ 585.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf in 2016 Projekt 7.31400015	300.000 €		
Projekt 7.31400005	285.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	96.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2017 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	490.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	790.000 €		
Umschichtung n. 7.31400015 (HH-Vorgriff in 2016)	- 300.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* siehe Sachdarstellung Ziff. 5.3

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- FBA Bus am 11.11.2014, GD 392/14 (Niederschrift § 316)
- Standortsuche für zusätzliche Plätze
- FBA StBU/Bus am 11.03.2015, GD 114/15 (Niederschrift § 44)
GR am 25.03.2015, GD 114/15 (Niederschrift § 26)
- Standortsuche und Planungsvorbereitungen für zusätzliche Plätze
- FBA StBU am 10.11.2015, GD 4441/15 (Niederschrift 367)
GR am 18.11.2015, GD 444/15 (Niederschrift § 99)
- Bericht über das VOB/A-Verfahren
- Projekt- und Baubeschluss und Vergabe an Generalübernehmer
- FBA StBU am 15.12.2015, GD 515/15 (Niederschrift § 474)
- Projekt- und Baubeschluss und Vergabe an Generalübernehmer für den
2. Bauabschnitt

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

a) Eschwiesen III

Die Firma Kaufmann Bausysteme GmbH wurde Anfang 2016 mit der Erstellung der Gebäude beauftragt. Der genehmigte Bauantrag wird voraussichtlich Ende Mai vorliegen. Die Arbeiten an den Bodenplatten werden voraussichtlich Ende Mai beginnen. Die Aufstellung der Gebäude ist entgegen der Terminierung im Baubeschluss erst ab Juli 2016 geplant. Die betriebsfertige Erstellung der Gebäude mit Außenanlagen und Übergabe an die Nutzer soll jedoch ohne Änderung des Beschlusses im Oktober 2016 abgeschlossen sein.

b) Böfinger Weg 3

Hier wurde die Firma müllerblaustein bauwerke GmbH mit der Erstellung der Gebäude beauftragt.

Die Vergabe der Rohbauarbeiten (Bodenplatten) erfolgte mit Vergabebeschluss im Fachbereichsausschuss StBU am 26.04.2016.

Aktuell und um den Zeitverlust möglichst wieder auf zu holen, wurde der geplante Bauablauf geändert. Der 1. und 2. Bauabschnitt werden zusammen "in einem Zug" errichtet und nicht wie ursprünglich geplant versetzt. Das gilt sowohl für die Bodenplatten als auch für die Gebäude. Das heißt alle Bodenplatten 1 - 8 werden nacheinander betoniert. Währenddessen werden die Häuser vorgefertigt und sofort im Anschluss auch nacheinander aufgerichtet.

Zurzeit muss davon ausgegangen werden, dass die betriebsfertige Erstellung aller Gebäude und die Übergabe an die Nutzer frühestens Ende November 2016 erfolgen kann.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass durch die spätere Fertigstellung der Gebäude das Risiko besteht, dass die Außenanlagen witterungsbedingt nicht mehr in 2016 fertiggestellt werden können.

Der Grund ist, dass die Außenanlagen nicht wie bisher vorgesehen parallel zur Aufstellung aller 8 Häuser ausgeführt werden können, sondern frühestens nach Fertigstellung der einzelnen Hochbauten.

4. Erläuterungen zur Kostenmehrung

a) Eschwiesen III

Kostengruppe 200 (Baugrundverbesserung):

Erst nach der Entscheidung des Auswahlremiums und damit mit Vorlage einer konkreten Planung wurde ein Baugrundgutachten beauftragt.

Das Gutachten ergab, dass der Baugrund unter einem der Häuser (Mittelhaus) statt mit einer ursprünglich geplanten Aufbauhöhe von 30 cm nun mit Schottermaterial in Höhe von 90 cm verbessert werden muss.

Mehrkosten: + 20.000 €

Zudem gibt das Gutachten vor, dass auch der Unterbau für die provisorische Zufahrtsstraße vollflächig verbessert werden muss.

Mehrkosten: + 40.000 €

Kostengruppe 300/400:

Im Rahmen der weiteren Planungen nach dem Baubeschluss und um spätere Zusatzkosten zu vermeiden müssen (auch aufgrund der aktuellen Entwicklungen) im "Vorgriff" schon Maßnahmen für die geplante Anschlussunterbringung erbracht werden. Beispielsweise wird die zum Empfang der Heimatsender der Flüchtlinge nötige SAT-Anlage und die damit verbundene, zusätzliche Elektroausstattung jetzt beschafft und im Zuge der allg.

Elektroinstallationen eingebaut. Zudem wird eine Wohnung behindertengerecht ausgebaut.

Mehrkosten: + 72.000 €

Kostengruppe 500:

Die Außenanlagen werden im Vorgriff für die Anschlussunterbringung um zusätzliche befestigte Flächen und eine Kinderspielfläche erweitert.

Mehrkosten: + 20.000 €

Kostengruppe 700:

Die Vorlaufkosten (Wettbewerbsbetreuung, Aufwandsentschädigungen, Saalmiete, usw.) für den vorgeschalteten, öffentlichen Teilnehmerwettbewerb waren bei den Baunebenkosten zum Baubeschluss versehentlich nicht berücksichtigt worden.

Mehrkosten: + 65.000 €

Wegen eines längeren Ausfalls des städtischen Projektleiters musste kurzfristig Unterstützung durch ein externes Projektsteuerungsbüro erfolgen. Aus Synergiegründen wurde das Büro nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm,- welches für beide Projekte bereits an der Projektentwicklung und Wettbewerbsbetreuung beteiligt war - beauftragt.

Mehrkosten: + 30.000 €

Zwischensumme 1: + 247.000 €

b) Böfinger Weg 3

Kostengruppe 300/400:

Vergleichbar zum Projekt Eschwiesen III wird hier die SAT-Anlage und die damit verbundene, zusätzliche Elektroausstattung jetzt im Vorgriff beschafft und eingebaut.

Mehrkosten: + 109.000 €

Das Auswahlgremium hatte bereits in der Bewertungssitzung empfohlen, bei den Obergeschossen Vordächer vor den Eingängen vor zu sehen. Wie in Wiblingen wird auch hier eine Wohnung behindertengerecht ausgeführt. Zudem müssen zwei zusätzliche Außenwände gebaut werden, um die Häuser des 2. Bauabschnitts von der Hauptwegeverbindung zu erschließen.

Mehrkosten: + 67.000 €

Kostengruppe 700:

Die Vorlaufkosten für den vorgeschalteten, öffentlichen Teilnehmerwettbewerb waren hier ebenfalls bei den Baunebenkosten zum Baubeschluss versehentlich nicht berücksichtigt worden.

Mehrkosten: + 79.000 €

Wegen des Ausfalls des gleichen städtischen Projektleiters musste auch hier kurzfristig Unterstützung durch das Büro nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm erfolgen.

Mehrkosten: + 30.000 €

Zwischensumme 2 + 285.000 €

Gesamtmehrbedarf: + 532.000 €

c) Möglichkeiten zur Reduzierung der erwarteten Mehrkosten:

Die Verwaltung hat während der Planung der Bauvorhaben überprüft, inwieweit sich Mehrkosten reduzieren lassen. Aufgrund des gefassten Raumprogramms sowie der baulichen Anforderungen für die angestrebte Anschlussunterbringung sind keine Einsparungen möglich.

5. Kosten und Finanzierung

5.1. Kosten

Für die Umsetzung der Projekte entstehen folgende neue Gesamtsummen in Höhe von 10.799.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

a) Eschwiesen III

Hochbau	3.170.000 €
<u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.320.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>152.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.472.000 €

b) Böfinger Weg 3

Hochbau	6.737.000 €
<u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u>	<u>270.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.007.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>320.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	7.327.000 €

5.2. Finanzierung

a) Im Haushalt 2016 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Eschwiesen III 3.073.000 € und für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 6.722.000 €, somit insgesamt 9.795.000 € (ohne AEL) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 532.000 € (ohne AEL). Die überplanmäßigen Auszahlungen werden durch Einsparungen wie folgt finanziert:

- Flüchtlingsunterkunft Eschwiesen III:
Mehrbedarf: 247.000 € in 2016.
Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.31400006
(Flüchtlingsunterkunft Magirusstr. 17)
- Flüchtlingsunterkunft Böfinger Weg:
Mehrbedarf: 285.000 € in 2016.
Deckung: Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.31400005
(Flüchtlingsunterkunft Mähringer Weg 105)

b) Für die Vergabe von Bauleistungen und durch die vorgesehene schnellere Baufertigstellung entsteht in 2016 ein zusätzlicher Mittelbedarf, wodurch anteilig Mittel aus 2017 auf das Haushaltsjahr 2016 vorgezogen werden müssen (Haushaltsvorgriff). Diese werden wie folgt finanziert, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats:

- 1.) Vorhaben Eschwiesen III

<u>2016</u>	Hochbaukosten + 450.000 €
	Mobiliarkosten + 150.000 €
<u>Deckung</u> in 2016:	7.31400015 (Flüchtlingsunterbringung, Neubau weiterer Plätze)
	2017: 7.31400008 (Flüchtlingsunterbringung Neubau Eschwiesen III)
- 2.) Vorhaben Böfinger Weg 3

<u>2016</u>	Hochbaukosten + 300.000 €
<u>Deckung</u> in 2016:	7.31400015 (Flüchtlingsunterbringung Neubau weitere Plätze)
	2017: 7.31400008 (Flüchtlingsunterbringung Neubau Böfinger Weg 3)

5.3. Zuschüsse

Die Standorte Eschwiesen III und Böfinger Weg 3 sind auch für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen vorgesehen. Für beide Vorhaben wurden daher mit Antrag vom 12.01.2016

Anträge auf Gewährung einer Zuwendung aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg für das Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" gestellt. Über die Anträge wurde noch nicht entschieden. Eine maximale Förderung von Gesamt

ca. 2,60 Mio. € kann nur durch eine 100-Prozentige Belegung als Anschlussunterbringung erreicht werden.

5.4. Folgekosten

Für die Vorhaben fallen folgende Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2017 an: 10 Jahre*¹

a) Eschwiesen III

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	3.322.000	10 Jahre* ¹	332.000
	Einrichtung	150.000	Sofortab- schreibung* ²	---
Summe Abschreibung				332.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtauszahlung	<u>3.472.000</u> 2	2,63 %	46.000
Summe Kalkulatorische Kosten				378.000
Energiekosten/Jahr				27.000
Wartungskosten/Jahr				25.000
Anteilige Hausmeisterkosten/Jahr				24.000
Summe Folgekosten/Jahr				454.000

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 2017.

b) Böfinger Weg 3

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistungen	Hochbau	7.057.000	10 Jahre* ¹	706.000
	Einrichtung	270.000	Sofortab- schreibung* ²	---
Summe Abschreibung				706.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtauszahlung	<u>7.327.000</u> 2	2,63 %	96.000
Summe Kalkulatorische Kosten				802.000
Energiekosten/Jahr				56.000
Wartungskosten/Jahr				63.000
Anteilige Hausmeisterkosten/Jahr				24.000
Summe Folgekosten/Jahr				945.000

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 2017.

*¹ Nach Einschätzung von ZS/F-Anlagenbuchhaltung beträgt die Abschreibungsdauer 10 Jahre.

*² Nach Einschätzung von ZS/F-Anlagenbuchhaltung unterliegt die Einrichtung der Sofortabschreibung im Jahr der Inbetriebnahme.

