

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.10.2018		
Geschäftszeichen	GM-fk-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.11.2018	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 415/18	

Betreff: Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm
- Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung -

Anlagen: Kostenberechnung vom 17.09.2018 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 17.09.2018 (Anlage 2)
Lageplan vom 17.09.2018 (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros Gräfe, Ulm,
Maßstab 1:100, vom 17.09.2018
- werden im Sitzungssaal gezeigt -

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm bestehend aus:
 - 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Gräfe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.09.2018:

Hochbau	2.410.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.480.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.655.000 €
 - 1.2. die Entwurfsbeschreibung des Architekturbüros Gräfe vom 17.09.2018
 - 1.3. den Lageplan des Architekturbüros Gräfe vom 17.09.2018
 - 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Gräfe vom 17.09.2018
zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, C 3, KoKo, OB, VGV/GF, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

3. Die Verwaltung vorab mit vorbereitenden Maßnahmen zum Herrichten des Baufeldes (Rodungsarbeiten) in Höhe von 3.600 € zu beauftragen.
4. Im Haushaltsplan 2018 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen dem Um- / Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm bei Projekt Nr. 7.25300004 Mittel in Höhe von insgesamt 1,88 Mio. € zur Verfügung.

Das heißt, dass auf Basis der Kostenberechnung vom 17.09.2018 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 600.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) entsteht. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 600.000 € wird die Verwaltung im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung der Finanzplanung bzw. der Investitionsstrategie einen Finanzierungs- / Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

5. Der zusätzliche Mittelbedarf von 600.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) wird bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um- und Neubau Betriebshof Tiergarten) im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung des Investitionsprogramms des Fachbereichs wie folgt festgelegt:

Haushalt 2020: + 600.000 €

6. Für das Vorhaben wird im Haushaltsplan 2019 eine Verpflichtungsermächtigung bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um-/Neubau Betriebshof Tiergarten) in Höhe von 950.000 € zu Lasten des Haushaltsjahres 2020 festgesetzt. Diese wird über die Änderungsliste in den Haushaltsplanentwurf 2019 aufgenommen.
7. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 145.500 € in Kenntnis zu nehmen.

von Albert, Nils

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2530-750 Tiergarten			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.25300004			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	2.480.000 €	Ordentlicher Aufwand	119.800 €
Aktivierte Eigenleistungen	175.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	56.700 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	25.700 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.655.000 €	Nettoressourcenbedarf	145.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2020ff	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2530-750 (Tiergarten)	119.800 €
Verfügbar: (inkl. HH-Reste Vj.)	300.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	---	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Minderbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	25.700 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.150.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	600.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Raumprogramm Gemeinderat am 26.07.2017,
(GD 292/17), Niederschrift §280

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Februar/März dieses Jahres wurden vier Architekturbüros eingeladen, um Entwurfsskizzen auszuarbeiten. Das Architekturbüro Gräfe aus Ulm ging aus diesem Wettbewerb als Sieger hervor.

Seit Mai dieses Jahres erfolgt auf Basis des Raumprogramms die Vor- und Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Gräfe.

Das vorliegende Entwurfskonzept stellt sich wie folgt dar:

Der Neubau des Betriebshofs reagiert mit seiner mäanderartigen Grundrissform auf die vorhandene räumliche Situation des Bestandsgebäudes und des angrenzenden Flusslaufs im Westen des Baufelds. Durch den Rücksprung des Baukörpers an zentraler Stelle entsteht eine Platzsituation, die als Arbeits-/ und Erschließungshof fungiert.

Das Gebäude wird in eingeschossiger Bauweise errichtet und nimmt die Dachform des bestehenden Donauaquariums, das Flachdach, auf. Das Raufutterlager, in unmittelbarer Nähe zum Flusslauf gelegen, stellt durch die Anforderungen als überhoher Lagerraum für Heu und Stroh den Hochpunkt des Gebäudes dar.

Das Bestandsgebäude wird im westlichen Bereich umgebaut, um den Anforderungen an die aktuellen Betriebsabläufe im Tiergarten gerecht zu werden. Die Futterküche wird mit einer großflächigen Verglasung zum Besucherbereich geöffnet, um Einblicke in die internen Arbeitsabläufe der Tierpfleger zu ermöglichen. Neben der Futterküche gliedern sich weitere Funktionen wie Futterlager, Kühl- und Technikräume an. Zudem werden in den bestehenden Arbeitsbereichen der Mitarbeiter dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Grundriss des Neubaus gliedert sich in drei Bereiche: Im Osten, zum Bestand hin, orientieren sich die Verwaltung, Aufenthaltsraum, ein zum Besucherbereich orientierter Kiosk und verschiedene Nebenräume. Der Hauptzugang zum neuen Gebäude befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Im Westen sind die Arbeitsbereiche wie Fischzucht, Veterinär-, Reparatur- und Lagerraum untergebracht. Zwischen diesen beiden Bereichen befinden sich in zentraler Lage der dritte Bereich, die Sanitär- und Umkleieräume.

Ein Nebengebäude begrenzt die Platzsituation auf der Nordseite des Grundstücks und vereint die Entsorgungs- und Lagerbereiche mit Mistplatte in einem Baukörper.

Im Raumprogrammabschluss wurde eine Nutzfläche von 405m² (350m² Neubau und 55m² Entsorgungsbereich) festgelegt. Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich die Nutzfläche um 68m² auf 473m² erhöht. Die Gründe hierfür sind neu hinzugekommene Flächen wie Kiosk mit Nebenräumen, zusätzliche Lagerflächen, Fahrradstellplätze und die Anforderungen der Arbeitsstätten- sowie Biostoffverordnung an Umkleide- und Sanitärräume.

Gebäudedaten Neubau:

Bruttogeschossfläche (BGF)	663 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	2645 m ³
Nettoraumfläche (NRF)	559 m ²
Nutzfläche (NF)	473 m ²
Verkehrs-/Technikfläche (VF/TF)	86 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 85% zu 15%.

Gebäudedaten Umbau/Sanierung:

Bruttogeschossfläche (BGF)	141 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	565 m ³

Der Neubau kann durch die eingeschossige Bauweise durchgehend barrierefrei erschlossen werden. Ein behindertengerecht ausgestattetes WC befindet sich im Eingangsbereich.

Der eingeschossige Baukörper wird massiv in Stahlbetonbauweise hergestellt und mit einer gedämmten und hinterlüfteten Holzfassade versehen.

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

3. Energiestandard

In Anlehnung an den Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008 entspricht die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle des Neubaus dem Passivhausstandard.

Die Büro- und Aufenthaltsräume und der Reparaturraum werden durch Fensteröffnungsflügel in ausreichender Anzahl und Größe natürlich be- und entlüftet und gewähren eine gleichmäßige Luftqualität in den Räumen.

Die Sanitär- und Umkleieräume, der Veterinärraum und die Fischzucht werden mechanisch be- und entlüftet. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sind ausreichende Speichermassen (Massivbauweise) und ein wirksamer außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Auf Grund der vielen unterschiedlichen Nutzungen wäre eine komplette mechanische Belüftung sehr komplex und kostenintensiv und auch hinsichtlich des Betriebs unwirtschaftlicher als die vorgeschlagene Lösung.

Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes im Zuge dieser Maßnahme ist nicht vorgesehen. Fenster und Türen, die im Zuge der Umbaumaßnahmen aus- bzw. umgebaut werden, werden dem "Energiestandard Ulm" gerecht.

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.

Ein externes Planungsbüro hat die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen vor Ort geprüft und empfiehlt den Einbau von jeweils einer PV-Anlage auf den Dächern des Alt- und Neubaus. Durch den hohen Eigenstrombedarf des Tiergartens werden diese PV-Anlagen äußerst wirtschaftlich arbeiten und zur Senkung der Stromkosten im Tiergarten beitragen.

Die Kostenschätzung für die beiden PV-Anlagen auf Alt- und Neubau beläuft sich auf rd. 320.000 EUR (ohne AEL) und wird aus einem separaten Budget bezahlt.

5. Folgende Zeitschiene wird angestrebt

Baubeschluss:	Frühjahr	2019
voraussichtlicher Baubeginn:	Sommer	2019
voraussichtliche Fertigstellung:	Sommer	2020

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2019 beginnen zu können, sollen vorbereitende Maßnahmen zum Herrichten des Baufeldes (Rodungsarbeiten) bereits im Winter 2018/2019 durchgeführt werden.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Gräfe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 17.09.2018 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 2.480.000 € (ohne AEL) an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.410.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.480.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.655.000 €

Die im Haushaltsplan 2018 eingestellten Mittel basieren auf den Annahmen zum Raumprogrammbeschluss vom 26.07.2017. Die Differenz zwischen Haushaltsansatz und Kostenberechnung in Höhe von 600.000€ (ohne AEL) lässt sich im Wesentlichen durch folgende Punkte begründen:

- Baupreissteigerung seit Juli 2017, rd. 70.000 €
- Schwierige Baustellenzufahrt, bestehender Pflasterbelag der Wege in der Friedrichsau muss geschützt werden, rd. 20.000 €
- zusätzlicher Bau eines Kiosks mit Lager und Umkleide, Nutzfläche 38m², rd. 160.000 € (Berechnungsgrundlage sind alle Kostengruppen 100-700)
- Erhöhter Ausstattungsstandard von Veterinärraum (OP-Tisch, OP-Beleuchtung) und Futterküche (Industrieküche und Kühlzellen), rd. 35.000 €
- Bereits erfolgte Voruntersuchungen zur Tiergartenneugestaltung werden im Projekt verbucht, rd. 35.000 €
- Sanierungsmaßnahmen in den bestehenden Arbeitsbereichen der Mitarbeiter (Einbau einer neuen Heizungsanlage, Austausch der bestehenden Abwasserhebeanlage, Sanierung der Bodenbeläge, neuer Wand- und Deckenanstrich), rd. 280.000 €

6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2018 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen dem Um- / Neubau Betriebshof Tiergarten Ulm bei Projekt Nr. 7.25300004 Mittel in Höhe von insgesamt 1,88 Mio. € zur Verfügung.

Das heißt, dass auf Basis der Kostenberechnung vom 17.09.2018 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 600.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) entsteht. Für die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 600.000 € wird die Verwaltung im Rahmen der Änderungsliste 2019 und der Fortschreibung der Finanzplanung bzw. der Investitionsstrategie einen Finanzierungs- / Deckungsvorschlag vorlegen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Der zusätzliche Mittelbedarf von 600.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen) wird bei Projekt-Nr. 7.25300004 (Um- und Neubau Betriebshof Tiergarten) im Rahmen der Änderungsliste Haushalt 2019 und der Fortschreibung des Investitionsprogramms des Fachbereichs wie folgt festgelegt:

Haushalt 2020: + 600.000 €

6.3. 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.

6.4. Zuschüsse

Es sind keine Zuschüsse beantragt, da derzeit keine passenden Förderprogramme zu Unterstützung der Investition angeboten werden.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2020 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	2.585.000 €	50 Jahre	52.000 €
	Möblierung/Ausstattung	70.000 €	15 Jahre	4.700 €
Summe Abschreibung				56.700 €
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>2.655.000 €</u> 2	1,934 %	25.700 €
Summe Kalkulatorische. Kosten				82.400 €
Energiekosten / Jahr (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser)				41.500 €
Wartungskosten / Jahr				3.600 €
Reinigung / Jahr				18.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				145.500 €