



Sachbearbeitung	VG/BB - Baubetriebshof		
Datum	03.09.2020		
Geschäftszeichen	VG/BB-Ell * 3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.11.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 003/20

---

**Betreff:** Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm, 3. BA  
- Projekt- und Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 20.10.2020 (Anlage 1)  
Lageplan vom 20.10.2020 (Anlage 2)  
Die Pläne des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm,  
Maßstab 1:100 vom 20.10.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau des 3. Bauabschnittes des Baubetriebshofes Kaltwässerle in Neu-Ulm, bestehend aus:
  - 1.1. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm vom 20.10.2020
  - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm vom 20.10.2020
  - 1.3. die Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm vom 20.10.2020 und dem Baubetriebshof Ulm für

Hochbau	990.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionszahlungen	990.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>0 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	990.000 €

zu genehmigen.

2. Der Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der Planung vom 20.10.2020 zuzustimmen.
3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt bei Projekt 7.11250003 "Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA". Hier stehen im Haushaltsjahr 2020 insgesamt 400.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Neben den im Haushaltsplan 2020 veranschlagten

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, RPA, ZSD/F

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

400.000 € für 2021 entsteht ein weiterer Finanzierungsbedarf in Höhe von 190.000 €, der genehmigt und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und Beschlussfassung des Haushaltsplan 2022 neu veranschlagt wird.

4. Für die Ausschreibung und Vergabe der Maßnahme steht im Haushaltsplan 2020 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 400.000 € zur Verfügung, welche für den Neubau des Gebäudes gebunden wird. Die Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten im Außenbereich erfolgt erst in den Folgejahren.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 33.680 € zur Kenntnis zu nehmen.

i.V. Bernstein

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:  
Auswirkungen auf den Stellenplan:

**ja**  
**nein**

<b>MITTELBEDARF</b>			
Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 1125-750</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.11250003</b>			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	990.000 €	Ordentlicher Aufwand	21.800 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	19.800 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	11.880 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	990.000 €	Nettoressourcenbedarf	33.680 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		<b>2020</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	150.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 1125-750</b>	21.800 €
Verfügbar:	400.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei:	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	11.880 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	840.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	400.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	440.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

### 1.1. Beschlusslage

- a) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.07.2006, GD 216/06 - Konzeptbeschluss. Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen einen Neubau im Stützpunkt „Kaltwässerle“ mit Verwaltung, Sozialräumen, Werkstätten und Lagerflächen, sowie Garagen.

- b) Gemeinderat am 14.12.2011, GD 422/11 (Niederschrift § 107) - Beschluss über Vorprojekt und Auftrag zur weiteren Planung/Vorstellung des Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung der bisherigen Flächen der alten Stadtgärtnerei im Standort "Kaltwässerle" in Neu-Ulm mit einer stufenweisen Umsetzung in zwei Bauabschnitten. Informationen über die Option der weiteren Zusammenlegung von Standorten des Baubetriebshofs.
- c) Gemeinderat am 09.05.2012, GD 154/12 (Niederschrift § 39) - Raum- und Bauprogrammbeschluss sowie Auftrag zur weiteren Planung zum 1. BA
- d) Gemeinderat am 15.05.2013, GD 168/13 (Niederschrift § 25)
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.10.2015, GD 075/15 (Niederschrift § 351)
- f) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.09.2017, GD 288/17 (Niederschrift § 278) - Projekt und Baubeschlussbeschluss 2. BA
- g) Gemeinderat am 11.10.2017, GD 168/13 (Niederschrift § 84) - Projekt und Baubeschlussbeschluss 2. BA
- h) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.03.2018, GD 069/18 (Niederschrift § 34) - Vergabe Rohbauarbeiten (Erd-, Maurer- und Stahlbetonarbeiten)

## 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 2. Sachstand

Der 1. Bauabschnitt wurde im Frühjahr 2014, der 2. Bauabschnitt im Herbst 2019 fertiggestellt und jeweils in Betrieb genommen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2011, GD 422/11 (Niederschrift § 107) war das neue Gesamtkonzept für den Standort des Baubetriebshofs "Am Kaltwässerle" in Neu-Ulm verabschiedet worden. Dieses Gesamtkonzept mit den Bauabschnitten 1 - 3 sieht die Integration des Sachgebiets Verkehrsflächen des Baubetriebshofs in den dann ausgebauten Stützpunkt "Am Kaltwässerle" vor. Durch diese Zusammenlegung an einem Stützpunkt kann der aktuelle Stützpunkt des Sachgebiets Verkehrsflächen "In der Wanne 38" komplett geräumt und der gesamte Baubetriebshof langfristig auf die zwei Stützpunkte "Am Kaltwässerle" und "Gutenbergstraße 37" verteilt werden. Auf diese Weise können die bestehenden Sicherheitsmängel am Bestandsortort aufgehoben werden und der Standort "In der Wanne" städtebaulich entwickelt werden.

Hierfür werden, wie im Gesamtkonzept ausgeführt, zusätzliche entsprechende Frei-, Lager- und Betriebsflächen hergestellt werden. Kernstück stellt hier die neue Fahrzeughalle dar, welche auf den Flächen zweier ehemaliger Betriebsgebäude errichtet wird. Die Werkstätten, Büro- und Sozialräume wurden bereits im 2. Bauabschnitt so dimensioniert, dass ausreichend Flächenkapazitäten für die Integration des Sachgebiets Verkehrsflächen vorhanden sind. Der Abriss der nicht mehr genutzten Altgebäude erfolgt bereits als vorbereitende Maßnahme seit Oktober 2020. Ebenso umgesetzt ist die Umverlegung der vorhandenen Strom- und anderen Medienleitungen zu den weiter genutzten Bestandsgebäuden im Norden und Osten des Betriebsgeländes. Die hierfür notwendigen Tiefbau- und Elektroarbeiten im Bereich der Abrissgebäude sind bereits im Herbst 2020 erfolgt. Die Fahrzeughalle wurde bezüglich der Hochwassersicherung als unproblematisch angesehen, da nur mobile Geräte bzw. im Hochwasserfall benötigte Fahrzeuge und Geräte für das Stadtgebiet stehen. Zudem ergibt sich durch die Verwendung der bestehenden Bodenplatte bereits eine erhöhte Grundfläche im

Hallenbereich. In dieser Abwägung wurde für die Durchfahrt, mit Betankungs-/Waschbereich für Maschinen und Betriebsgeräte und Ölabscheideanlage, eine hochwassersichere Aufschüttung analog Bauabschnitt 1 und 2 eingeplant.

Auf Basis des Fahrzeugbestands und der vorhandenen Flächen erfolgte seit Frühjahr 2020 die Vor- Entwurfs- und Ausführungsplanung zusammen mit dem Architekturbüro Hochstrasser Architekten aus Ulm. Mit dem Büro Hochstrasser wurden bereits die vorherigen Bauabschnitte entworfen, geplant und umgesetzt.

### **3. Erläuterung zum Vorhaben**

Auf den bisher als Werkstatt-, Büro- und Sozialgebäude genutzten Flächen im südöstlichen Bereich des Geländes wird eine rund 900 m<sup>2</sup> große Fahrzeughalle in Fertigbauweise errichtet. Der Baukörper wird in Form und Struktur den neuen Bestandsgebäuden BA1/2 angeglichen. In der neuen Fahrzeughalle werden Räumlichkeiten für die Technik und ein kleiner Sanitärbereich integriert. Der Einbau der Technik erfolgt entsprechend hochwassersicher. Weitere sinnvolle Einbauten wie Lagersysteme an den geschlossenen Nord- und Südseiten erfolgen dann im Nachgang, analog zum Bauabschnitt 1 und 2.

An diese neue Fahrzeughalle schließt im Süden der neue Betankungs- und Waschbereich für Baufahrzeuge und Baumaschinen an. Dieser wird als offene Durchfahrt in einer separaten Holzkonstruktion realisiert, die sich mit dem Baukörper der Fahrzeughalle verschränkt. Der Holzanbau versetzt sich um eine halbe Achsbreite nach Osten hin und inszeniert hierbei die Ankommens-Situation im Gelände. Die Kontrastierung der Metallfassade der Fahrzeughalle durch eine lichte Holzkonstruktion erzeugt eine spannungsvolle Südansicht zur Straßenseite hin. Die hierbei neu entstehende Holzlattenfassade wird als "neue Adresse" bzw. "Gesicht nach außen" des Stützpunkts im Eingangsbereich entsprechend gestaltet.

Der Bereich der Tankanlage für Maschinen und Kleingeräte und der Waschanlage wird analog der Umfahrung der Betriebsgebäude aus Bauabschnitt 1 und 2 erhöht und überbaut. Hier wird in der von einem Einbau einer neuen Tragdeckschicht analog Bauabschnitt 1 und 2 auf rund 3.000 m<sup>2</sup> mit 35 € brutto pro m<sup>2</sup> ausgegangen. In diese Erhöhung wird eine neue Ölabscheideanlage nach aktuellem Stand der Technik und rechtlichen Anforderungen eingebaut. Die Erhöhung der Fläche aus Hochwasserschutzgründen wird für den Einbau der Ölabscheideanlage genutzt. Die Tankanlage für Maschinen und Kleingeräte ist ebenfalls nach den gültigen Vorschriften gesichert. Durch die geplante Überdachung der Fläche bzw. Integration in den neuen gesamten Baukörper kann die Ölabscheideanlage entsprechend wirtschaftlich dimensioniert werden. Der gesamte neue Baukörper wird an die für den Bauabschnitt 1 und 2 neu angelegte Leitungstrasse angeschlossen.

Das Stahltragwerk der Fertighalle wird mit gedämmten Metallkassetten bekleidet. In die großflächigen Oberlichter der Dachkonstruktion werden die notwendigen RWA-Klappen integriert. Sämtliche Installationen werden sichtbar ausgeführt. Die Bemusterung außen wie innen folgt der aktuellen Ausstattung des Bauabschnitt 1 und 2. Die Innenflächen sind offen angelegt. Das Stützenkonzept im Inneren richtet sich nach den statischen Bedürfnissen der Dachkonstruktion. Die Befahrung der Fahrzeughalle erfolgt über jeweils vier Tore mit integrierten Türen und Lichtband auf der westlichen und östlichen Seite. Die Entwässerung des Neubaus erfolgt analog zum bestehenden Werkstattgebäude. Aufgrund der planerisch nicht mehr nachvollziehbaren Gründungssituation aus den Bauzeiten der Bestandsgebäude wird vorab ein Baugrundgutachten durchgeführt. Hiernach entscheidet sich die Planung der Fundamentierung des Neubaus und den Umgang mit der Bestandsbodenplatte.

Die Außenflächen rund um den Neubau bzw. die abgerissenen Altbauten müssen nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen wieder hergestellt werden. Der Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher wird aufgrund der Verdopplung der Beschäftigtenzahl entsprechend vergrößert. Zusätzlich wird im Nachgang der Tiefbauarbeiten der Austausch bzw. der Überarbeitung der Einhausung des südlichen Bereichs im Altbestand des Betriebsgeländes mit gleichzeitiger Anpassung der Lagerflächen im östlichen Bereich notwendig.

Die Ausschreibung soll als Gesamtleistungen nach VOB erfolgen. Diese ist für Ende 2020 über die Zentrale Vergabestelle VOB nach der Dienstanweisung zur Vergabe von Bauleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen und Beratungsleistungen im Baubereich eingeplant.

Gebäudedaten:

Bruttogrundfläche (BGF):  $30,50 \text{ m} \times 36,50 \text{ m} = 1.125 \text{ m}^2$

Bruttorauminhalt (BRI):  $1.125 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ m} = 7.312,5 \text{ m}^3$

Nettogrundfläche (NGF):  $714 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 + 37 \text{ m}^2 + 112 \text{ m}^2 + 170 \text{ m}^2 = 1.069 \text{ m}^2$

#### **4. Erläuterung Energiestandard**

Das Gebäude wird als Kalthalle erstellt. Durch die Dämmung der Sandwichfassadenelemente und der Sockel wird hier keine Heizung benötigt. Nachträgliche Anschlussmöglichkeiten bestehen, die hierfür notwendigen Leitungen werden ebenfalls an den Übergabepunkt am Hausanschluss gelegt.

#### **5. PV-Anlage**

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Neubauvorhaben, sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Dies wurde im Bauabschnitt 2 bereits ausgeführt. Die aktuelle Anlage auf der Dachfläche Bauabschnitt 1 und 2 wird von der Hauptabteilung Gebäudemanagement (GM) verwaltet und könnte bei Bedarf und Wirtschaftlichkeit erweitert werden. Eine Umsetzung im Zuge der Realisierung der Kalthalle wird derzeit geprüft.

#### **6. Zeitlicher Ablauf**

- Projekt- und Baubeschluss: November 2020
- geplanter Baubeginn: Frühjahr 2021
- geplante Fertigstellung: Herbst 2021
- Umzug Sachgebiet Verkehrsflächen Ende 2021
- Räumung und Aufgabe des Stützpunkts "Wanne" Anfang 2022

#### **7. Kosten und Finanzierung**

##### **7.1. Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser für die Hochbaumaßnahmen und der Stadt Ulm für die Bereiche Erschließung, Herrichtung und Außenanlage vom 20.10.2020 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 990.000 € an. Relevante Kostenrisiken bestehen noch aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens und den zwei separaten Hochbauausschreibungen.

Die Kostenkennwerte der Gesamtbaukosten, ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen, richten sich nach Angaben vergleichbarer Hallen, Rücksprachen mit Hallenbauern und Erfahrungswerten aus den Ergebnissen Hochbau, Technik und Ausstattung der ersten beiden Bauabschnitte.

## 7.2. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt bei Projekt 7.11250003 "Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA". Hier stehen im Haushaltsjahr 2020 insgesamt 400.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Neben den im Haushaltsplan 2020 veranschlagten 400.000 € für 2021 entsteht ein weiterer Finanzierungsbedarf in Höhe von 190.000 €, der genehmigt und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und Beschlussfassung des Haushaltsplan 2022 neu veranschlagt wird.

Die zusätzlich benötigten Projektmittel von 190.000 € begründen sich aus den baulichen Mehrkosten aus der Gestaltung der Fassade und des neuen Anbaus für die Betankungs- und Waschanlage. Zusätzlich ergeben sich durch die Bauweise des Dachs, analog der Bauabschnitte 1 und 2, und die städtischen Vorgaben bezüglich der Dachkonstruktion Mehrkosten gegenüber der ursprünglich kalkulierten standardisierten Hallenkonstruktion.

Für die Ausschreibung und Vergabe der Maßnahme steht im Haushaltsplan 2020 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 400.000 € zur Verfügung, welche für den Neubau des Gebäudes gebunden wird. Die Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten im Außenbereich erfolgt erst in den Folgejahren. Dieser Maßnahmenteil bindet daher noch keine Verpflichtungsermächtigungen.

## 7.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2021 an:

### Folgekosten:

Kalk. Kosten	€	Afa/Zins	€
Abschreibung	990.000	50 Jahre	19.800
Durchschnittliche Verzinsung	990.000 / 2	2,400%	11.880
<b>Summe kalk. Kosten</b>			<b>31.680</b>
Bewirtschaftungskosten (Kalthalle, kaum Reinigung)			1.000
Wartungskosten Technik			1.000
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>			<b>33.680</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 1125-750 (Baubetriebshof) ab dem Haushaltsjahr 2022. Im Gegenzug entfallen die Gebäudenebenkosten im durchschnittlichen sechsstelligen Bereich pro Jahr, inklusive Reparaturen und Unterhalt, für den dann aufgegebenen Stützpunkt "In der Wanne".