



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	28.09.2022		
Geschäftszeichen	GM-sd-hi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.10.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 364/22

**Betreff:** Anschaffung und Aufstellung von gebrauchten Containern zur Unterbringung von Ukraine-Flüchtlingen  
- Projekt- und Baubeschluss -  
(Bekanntgabe einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 04.10.22)

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 22.09.2022 (Anlage 1)  
 Regelgrundriss der ELA Container GmbH (Anlage 2)  
 Antrag CDU/UfA-Fraktion vom 14.07.2022 (Anlage 3)  
 Eilentscheidung des OB vom 07.10.200 (Anlage 4)

**Antrag:**

- Die Anschaffung und Aufstellung von gebrauchten Containern, auf der Grundlage der Planung der ELA Container GmbH und der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.09.2022 mit Auszahlungen für

<u>Hochbau</u>	<u>3.750.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.750.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>198.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.948.000 €

zu genehmigen.

- Die Vergabe und die Beschaffung der Container an die Firma ELA Container GmbH, 49733 Haren (Ems) zu beauftragen.

---

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

3. Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Anschaffung und Aufstellung von Containern bei Projekt-Nr. 7.31400022 (Flüchtlingsunterbringung Stockmahd Container) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 3.750.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen), der wie folgt benötigt wird:

Haushalt 2022	3.100.000 €
Haushalt 2023	650.000 €

Deckung im Haushalt 2022:

- 200.000 € aus Projekt-Nr. 7.54100049 (Sanierungskonzept Ingenieurbauwerke)
- 2.900.000 € aus Projekt-Nr. 7.42100006 (Jahnsportpark)

Jeweils als Zwischenfinanzierung möglich. Die Mittel müssen bei diesen Projekt-Nummern im Haushaltsjahr 2023 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Deckung im Haushalt 2023:

- 650.000 € zusätzliche Bereitstellung der Haushaltsmittel im Rahmen des Haushaltsplanentwurfs 2023 erforderlich

Die Bereitstellung der Mittel belastet die zukünftigen Haushaltsjahre und steht unter dem Vorbehalt der Finanzierung aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des Haushaltsplanes durch den Gemeinderat ggf. muss eine andere Maßnahme hierfür zurückgestellt werden.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 434.776 € werden zur Kenntnis genommen.
5. Den Antrag der CDU/UfA-Fraktion vom 14.07.2022 für erledigt zu erklären.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		Nein	
MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3140-670 (Flüchtlinge Unterbringung/Betreuung) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400022 (Flüchtlingsunterbringung Stockmahd Container)			
Einzahlungen* <sup>1</sup>	0 €	Ordentliche Erträge *	0 €
		Davon Auflösung SoPo-Zuschuss	0 €
Auszahlungen	3.750.000 €	Ordentlicher Aufwand	387.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	198.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	197.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	47.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.948.000 €	Nettoressourcenbedarf	434.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	3.100.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-670</b> (Flüchtlinge - Unterbringung/Betreuung)	190.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
<b>Mehrbedarf</b>	<b>3.100.000 €</b>	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Abschreibung/ kalk. Verzinsung)	<b>244.000 €</b>
Deckung Mehrbedarf bei			
Projekt-Nr. 7.54100049 (Sanierungskonzept Ingenieurbauwerke)	200.000 €		
Projekt-Nr. 7.42100006 (Jahnsportpark)	2.900.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff.</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	650.000 €		
Deckung im Rahmen der Fort- schreibung der Finanzplanung	650.000 €		
Differenz	0 €		

\* Von der Abteilung Soziales und in Zusammenarbeit mit dem Zentralen Gebäudemanagement ist ein Förderantrag im Rahmen des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ausgearbeitet worden. Der Fördermittelgeber verlangt vom Hersteller (Fa. ELA-Container) einen Nachweis

der Eignung der Container für die Nutzungsdauer von 20 Jahren. Dieser Nachweis konnte bisher von Seiten der Firma nicht vorgelegt werden.

## **2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates**

### 2.1. Anträge

Auf Antrag der CDU/UfA-Fraktion vom 14.07.2022 - Wohncontainer für Ukraine-Flüchtlinge wird verwiesen.

## **3. Erläuterung zum Vorhaben**

Situationsbeschreibung und aktuelle Belegung der Standorte zur Erstunterbringung: Mehrere hundert ukrainische Flüchtlinge sind derzeit im Rahmen einer Erstunterbringung in verschiedenen angemieteten oder städtischen Liegenschaften untergebracht. Hierbei handelt es sich um zum Beispiel folgende Gebäude die nur befristet gemietet werden konnten oder nutzbar sind.

- Heigelshof 2 und 2a:

Aktuell läuft der "Mietvertrag" bis zum 31.12.2022. Hier sind rund 45 Personen untergebracht

- Wengengasse 27

Auch hier läuft die Nutzungsmöglichkeit am 31.12.2022 für derzeit 33 Personen aus.

- Zeitblomstraße 14:

Die Unterbringung für 45 Personen in der Zeitblomstraße endet ebenso am 31.12.2022.

- Messehallen der Ulm-Messe:

Aktuell werden die Messehallen 4 (Schlafen) 5 (Essen) 6 (Schlafen) für die Erstunterbringung genutzt.

Diese Hallen konnten bisher von der Ulm-Messe GmbH bis Mitte Januar 2023 aus der Vermietung genommen werden.

Die Hallen sollen bis spätestens zum 15.01.2023 wegen des Messebetriebs wieder geräumt werden.

Aktuell schlafen dort 250 Menschen (Tendenz steigend), die bis zum 31.12.2022 neu untergebracht werden müssen.

In der Summe sind gerade in den o.g. Unterkünften ca. 380 - 400 Personen untergebracht.

Somit müssen für die Flüchtlinge zeitnah Ersatzunterkünfte errichtet werden.

Um kurzfristig und in Teilen Abhilfe für diesen Umstand zu schaffen, können nun gebrauchte Containermodule über den Großkonzern Ela Container GmbH, beschafft werden.

3 Kaufangebote für gebrauchte Containermodule wurden aktuell eingeholt.

Außer dem Angebot der ELA-Container GmbH kann kein Angebot verwertet werden.

Die Containerlösung der Firma ELA ist wie folgt geplant und umsetzbar:

4 gebrauchte Containermodule (3,00m x 6,00m) werden zu einer Wohneinheit (WE) in der Größe von circa 72 m<sup>2</sup> zusammengeschaltet.

Somit ergibt eine WE folgende Räumlichkeiten:

- 1 x Wohn- / Schlafräum mit 18 m<sup>2</sup>
- 2 x Wohn- / Schlafräum mit 13 m<sup>2</sup>
- 1 x Modul mit Kochbereich ca. 10 m<sup>2</sup> und Sanitärabteil ca. 6 m<sup>2</sup>.

Derzeit sind 20 Wohneinheiten angeboten. Somit können 80 Containermodule beschafft werden in denen bei einem Belegungsschlüssel von 10 m<sup>2</sup> pro Person die Unterbringung von maximal 140 Geflüchteten möglich ist.

Zwei Standorte sind identifiziert worden, wo die Containeranlagen mit keinem allzu großen Aufwand errichtet werden können. Die Standorte sind "Stockmahd" und alter Wohnmobilstellplatz. Das GM prüft zurzeit die Möglichkeit der technischen Erschließung, sodass vor der Anlieferung der Containeranlagen Herrichten und Erschließen stattfinden kann. Im ersten Schritt wird nur einer der Standorte technisch erschlossen, da die Kosten für eine Erschließung im Förderantrag bereits abgebildet sind.

Außerdem sind etliche baurechtliche und brandschutztechnische Vorgaben in die Ausbauleistungen mit ein zu kalkulieren.

Für die örtliche Ausführungs- und Bauüberwachung bei der Errichtung der Containeranlage muss voraussichtlich aufgrund der Arbeitsauslastung bei GM ein externes Büro beauftragt werden. Diese Kosten müssen somit auch im Projekt dargestellt werden.

#### **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.

Im Hinblick auf die zeitlich begrenzte Standdauer der Container am Standort Parkplatz "Stockmahd" ist die Installation einer PV-Anlage momentan nicht sinnvoll. Im Zuge einer weiteren Nutzung an einem anderen Standort wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft werden.

#### **5. Zeitlicher Ablauf**

vorbereitende Arbeiten ab Oktober 2022

Lieferung und Aufstellung der Containermodule Ende 2022

Inbetriebnahme und Bezug der Wohneinheiten bis spätestens Mitte Januar 2023

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1. Kosten

Die Anschaffung und Aufstellung von gebrauchten Containern, auf der Grundlage der Planung der ELA Container GmbH und der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 22.09.2022 mit Auszahlungen für

<u>Hochbau</u>	<u>3.750.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.750.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>198.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.948.000 €

zu genehmigen.

### 6.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2022 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für die Anschaffung und Aufstellung von Containern bei Projekt-Nr. 7.31400022 (Flüchtlingsunterbringung Stockmahd Container) keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 3.750.000 € (ohne Aktivierten Eigenleistungen), der wie folgt benötigt wird:

Haushalt 2022	3.100.000 €
Haushalt 2023	650.000 €

#### Deckung im Haushalt 2022:

- 200.000 € aus Projekt-Nr. 7.54100049 (Sanierungskonzept Ingenieurbauwerke)
- 2.900.000 € aus Projekt-Nr. 7.42100006 (Jahnsportpark)

Jeweils als Zwischenfinanzierung möglich. Die Mittel müssen bei diesen Projekt-Nummern im Haushaltsjahr 2023 ff. wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

#### Deckung im Haushalt 2023:

- 650.000 € zusätzliche Bereitstellung der Haushaltsmittel im Rahmen des Haushaltsplanentwurfs 2023 erforderlich

Die Bereitstellung der Mittel belastet die zukünftigen Haushaltsjahre und steht unter dem Vorbehalt der Finanzierung aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des Haushaltsplanes durch den Gemeinderat ggf. muss eine andere Maßnahme hierfür zurückgestellt werden.

### 6.3. Risiken

Wegen der kurzen Zeitspanne zwischen Beauftragung und Errichtung / Abnahme der Anlagen rechnet das GM nicht mit weiteren Kostensteigerungen. Allein bei der Beschaffung der Container bezieht sich GM auf die Hinweise des Auftragnehmers.

"Die durch den Krieg in der Ukraine hervorgerufene internationale Krise, führt zu einer

spürbaren Volatilität der Rohstoffmärkte in Europa, was in diesem Zusammenhang insbesondere die Stahl-, Gas-, Kraftstoffkosten betrifft. Das kann unter Umständen zu anderen Beschaffungs- beziehungsweise Produktionskosten führen. Aus diesen Gründen behält sich der Lieferant nachrichtlich das Recht vor, Preise und Lieferzeiten für jede Bestellung neu zu ermitteln".

6.4. Zuschüsse

Von der Abteilung Soziales und in Zusammenarbeit mit dem Zentralen Gebäudemanagement ist ein Förderantrag im Rahmen des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ausgearbeitet worden. Der Fördermittelgeber verlangt vom Hersteller (Fa. ELA-Container) einen Nachweis der Eignung der Container für die Nutzungsdauer von 20 Jahren. Dieser Nachweis konnte bisher von Seiten der Firma nicht vorgelegt werden.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	3.948.000 0	20 Jahre 0 Jahre	197.000 0
Summe Abschreibung				197.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	0	0	0
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau	<u>3.948.000</u>	2,4 %	47.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau			0
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				244.000
<b>Wartungskosten</b>				40.000
<b>Energiekosten</b>				120.000
<b>Reinigungskosten</b>				30.000
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>434.000</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-670 (Flüchtlinge Unterbringung/Betreuung) ab dem Haushaltsjahr 2023.