



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	02.08.2023		
Geschäftszeichen	GM-CM-SA		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 298/23

Betreff: Wilhelmsburg 2030 - 3. Bauabschnitt
Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020"
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 28.06.2023 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 06.07.2023 (Anlage 2)
Pläne des Architekturbüros Rapp Architekten vom 26.05.2023 (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für das Projekt Wilhelmsburg 2030 - 3. Bauabschnitt, bestehend aus:

1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 03.08.2023

Hochbau	6.900.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.900.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>314.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.214.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 6.900.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher bereitgestellten Mitteln von 5.900.000 €, um zusätzlich 1.000.000 € auf 6.900.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 7.214.000 € an

1.2. die Baubeschreibung des Architekturbüros Rapp Architekten vom 06.07.2023.

1.3. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Rapp Architekten vom 26.05.2023 zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, C 3, OB, RPA, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.

3. Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt mit Projekt Nr. 7.52300030 (WIBU Wilhelmsburg 2030) Mittel in Höhe von insgesamt 5.900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.000.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden von der Verwaltung in die Haushaltsplanung 2024 einschl. Mittelfristiger Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2025 aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 196.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten) Projekt / Investitionsauftrag: 7.52300030 (WIBU Wilhelmsburg 2030)			
Einzahlungen ¹	3.712.000 €	Ordentliche Erträge	124.000 €
		davon Auflösung Sopo Zuschuss	-124.000 €
Auszahlungen	6.900.000 €	Ordentlicher Aufwand	282.500 €
Aktivierte Eigenleistungen	314.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	240.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	38.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.502.000 €	Nettoressourcenbedarf	196.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2025	
Auszahlungen (Bedarf):	1.740.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten)	42.000€
Verfügbar:	1.740.000 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
bisher abgeflossen in den Vorjahren	393.792 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Abschreibung und Verzinsung)	154.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	4.766.208 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	3.433.000 €		
Neu zu veranschlagende Mittel aus Vorjahr	333.208 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus Haushaltsplanung/Mifrifi 2024	1.000.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

¹ Der Zuschussbescheid liegt vor, vgl. Ziffer 7.4 der Sachdarstellung.

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2019, Gemeinderat am 18.12.2019, GD 451/19 (Niederschrift § 115)
Antrag zum Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020"

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.12.2020, Gemeinderat am 16.12.2020, GD 426/20 (Niederschrift § 128),
Zuwendungsantrag zum Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020" und Beauftragung Verwaltung.

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.05.2022, GD 124/22 (Niederschrift §138),
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

2.1. Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, handelt es sich bei der Maßnahme um einen weiteren Bauabschnitt im Rahmen des Ausbaus und der Neunutzung der historischen Wilhelmsburg.

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 10.05.2022 wurde der Bauantrag erstellt und eingereicht sowie mit der Ausführungsplanung begonnen. Durch neue Erkenntnisse aus diesem Planungsprozess bedingt, wurde die Lage der Gastronomie hinterfragt und neu bewertet. Sie wurde am Hauptzugangsbereich der alten Brücke neu verortet. Die Nutzungsflächen blieben dabei weitgehend unverändert. Im Anschluss wurde Ausführungsplanung bis zur Baureife und mit bepreisten Leistungsverzeichnissen fertiggestellt.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, wird das Projekt im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus 2020" gefördert. Die Förderprojekte zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes und der baukulturellen Aspekte aus. Im vorliegenden Projekt sind zudem die historische Situation mit Denkmalschutzcharakter und das zukunftsweisende Nutzungskonzept zu beachten.

2.2. Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung erfolgt vom Innenhof über eine Rampe in das Erdgeschoss. Das Untergeschoss und Obergeschoss können über den Aufzug erschlossen werden. Die gesamte Erschließung in den geplanten Räumen erfolgt schwellenlos. Im EG und UG (Toilettenanlage Gastronomie) befinden sich jeweils ein barrierefreies WC.

3. **Energiestandard**

Entsprechend der Darstellung zum Projektbeschluss, werden sämtliche neuen Bauteile, z.B. Fenster, Türen, entsprechend dem städtischen Energiestandard ausgeführt. Die Gebäudehülle ist Bestand und aufgrund Denkmalschutz nicht veränderbar.

4. **Energiekonzept**

Zur Ausarbeitung des Energiekonzepts mit nachfolgender Energiebereitstellung wurde eine Planungsgruppe eingerichtet bestehend aus GM, SWU sowie freiberuflich tätigen Berater- und Ingenieurbüros. Ein erstes Konzept für die Energiebereitstellung liegt vor und wurde bereits im Rahmen der AG WiBu vorgestellt. In einer separaten GD wird das ausgearbeitete Energiekonzept detailliert dargestellt und zur Entscheidung vorgelegt.

5. **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.

Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (G 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Bei der Entwicklung des Gesamtenergiekonzepts für die Wilhelmsburg wird auch eine Anlage für Photovoltaik sowie Solarthermie berücksichtigt und geplant. Diese muss gesondert finanziert werden und ist damit nicht Grundlage des beantragten Beschlusses.

6. **Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)**

voraussichtlicher Baubeginn: hier Abbrucharbeiten
voraussichtliche Fertigstellung:

Dezember 2023
Frühjahr 2025

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. **Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.06.2023 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 6.900.000 € an.

Diese gliedern sich in:

<u>Hochbau</u>	<u>6.900.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.900.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>314.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	7.214.000 €

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Projekt mit Projekt Nr. 7.52300030 (WIBU Wilhelmsburg 2030) Mittel in Höhe von insgesamt 5.900.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.000.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 1.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden von der Verwaltung in die Haushaltsplanung 2024 einschl. Mittelfristiger Finanzplanung für das Haushaltsjahr 2025 aufgenommen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

7.3. Risiken

7.3.1. Baukostensteigerung

Seit dem Projektbeschluss erfolgte ein weiterer deutlicher Anstieg der Baupreise. Der Baupreisindex ist seit dem Projektbeschluss (QIV/2021 = 133,3) bis zum Baubeschluss (QII/2023 = 162,6) insgesamt um 29,3 Punkte gestiegen. Dies entspricht einer Teuerung von knapp 22% = 1.400.000 € bezogen auf die Baukosten. Auf Grundlage der fortgeführten Planungen wurden Mehrkosten von 1.400.000 € berechnet. Somit musste eine Kostenreduzierung erreicht werden. Die Planung wurde nach allen Einsparmöglichkeiten hin überprüft. Dabei war stets auch die Einhaltung der Ziele aus dem Förderbescheid zu berücksichtigen, so dass die Fördermittel nicht gefährdet werden.

7.3.2. Einsparungen

Im Einzelnen wurden folgende Einsparungen in Höhe von insgesamt 400.000 € getätigt:

- Der Küchenausbau, im Hinblick auf die mediale Versorgung, wird auf die notwendigen baulichen Maßnahmen reduziert. Enthalten im Projekt sind weiterhin die Leitungsführung und Anschlussmöglichkeiten für sämtliche Küchengeräte und -einbauten, wie auch für die Küchenabluft und den notwendigen Fettabscheider. Zugehörige Räume für Lager, Kühlen und Entsorgung sind vorgesehen, werden jedoch nicht im Rahmen der Umbaumaßnahme ausgebaut. Die Vorgehensweise ist sinnvoll nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen - der Ausbaumumfang und -standard können erst mit dem späteren Betreiber festgelegt werden. Die Einbauten der Küche waren auch ursprünglich nicht Teil dieser Sanierungsmaßnahme. Die für Licht- und Schallschutz geplanten Einbauelemente entfallen ebenso wie die Leuchten. Diese Elemente werden von den Mietern gestellt.

Summe = 100.000 €

- Die früher von der Firma Highsolar genutzten Räume werden baulich weitgehend erhalten. Neue Fußboden- und Putzoberflächen werden eingespart. Die fehlende Fußbodenheizung wird durch den Einbau weiterer Wandheizkörper ausgeglichen. Notwendigen Arbeiten wie zum Beispiel Durchbrüche durch die historischen, sehr massiven Gewölbedecken, zwecks Ausbau der Technikschränke sowie die Installationsdurchführung in das Obergeschoss und kleinere räumliche Anpassungen werden durchgeführt.

Summe = 230.000 €

- In den Showrooms werden die Oberflächen der Wände und Gewölbe lediglich gesäubert. Teilweise werden auch die alten Böden erhalten.

Summe = 70.000 €

- Ausgenommen von den Einsparungen bleibt die Zuleitung der Lüftungsanlage für die Gasträume. Die Lüftungsanlage selbst ist als Sollbruchstelle zu betrachten.

Zusammenfassung:

Durch alle diese Maßnahmen konnten insgesamt 400.000 € eingespart werden - ohne wesentliche Einschränkungen der Funktionalität. Somit verbleiben die Mehrkosten in Höhe von 1.000.000 € gegenüber dem Projektbeschluss.

7.3.3. Darüber hinaus bestehen folgende weitere Risiken:

Bauherrenrisiko

- Bauen im Bestand

Durch Arbeiten im Bestand können weitere, unvorhersehbare und nicht planbare Aufwendungen notwendig werden.

Summe = 300.000 €

- Denkmal-, Natur- und Artenschutz

Einflüsse aus unvorhersehbaren Situationen während der Bauphase und damit verbundenen Auflagen, können zusätzliche Aufwendungen verursachen. Die Baumaßnahme wird regelmäßig mit den Fachabteilungen abgestimmt.

Summe = 100.000 €

7.4. Zuschüsse

Das Projekt ist Teil des Bundesförderprogramms 'Förderung von Investitionen in Nationale Projekte des Städtebaus 2020', aufgelegt durch das Bundesministerium für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR). Der Zuwendungsbescheid liegt vor. Durch Bundesmittel werden 66,7 % der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. Das ergibt einen voraussichtlichen Zuschuss für den Bereich Hochbau von maximal 3.712.000 €.

Mit dem Zuschussbetrag werden auch die bei der Stadt anfallenden Personalaufwendungen für die Projektleitung in Höhe von 320.000 € über einen Zeitraum von 4 Jahren gefördert.

Die Unterlagen für die baufachliche Prüfung wurden beim Zuschussgeber am 04.03.2022 eingereicht, eine positive Rückmeldung gab es am 05.07.2022.

Die geänderte Gastronomieverortung musste vom Zuschussgeber genehmigt werden. Dies erfolgte vorab im Januar 2023 mündlich, mit Schreiben vom 27.06.2023 wurde die Förderunschädlichkeit der Planungs- und Ausführungsveränderungen durch die neue Gastronomieverortung festgestellt.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	7.214.000	30 Jahre	240.500
Summe Abschreibung				240.500
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	- 3.712.000	30 Jahre	-124.000
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau	$\frac{7.214.000}{2}$	2,2%	79.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	$\frac{-3.712.000}{2}$	2,2%	-41.000
Summe Kalkulatorische Kosten				154.500
Wartungskosten				17.000
Stromkosten (wird vom Mieter übernommen)				0
Reinigungskosten (wird vom Mieter übernommen)				0
Hausmeisterservice zusätzlich jährlich				25.000
Summe Folgekosten/Jahr				196.500

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 5230-710 (Heimatgeschichtliche Bauten) ab dem Haushaltsjahr 2025.