



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.01.2024		
Geschäftszeichen	GM-RK-SA		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.02.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.02.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 035/24

Betreff: Unterbringung von Geflüchteten in der Stadt Ulm - Standorte in den Teilorten sowie im Stadtteil Grimmelfingen
- Erste Kostenfortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 19.12.2023 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die Kostenfortschreibung für die "Unterbringung von Geflüchteten in den Teilorten sowie im Stadtteil Grimmelfingen " mit Mehrkosten von 2.500.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 19.158.000 € werden genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	18.500.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	18.500.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>658.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	19.158.000 €

2. Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 18.500.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 15.02.2023, GD 033/23 und GD 033/23/1) genannten Kosten von 16.000.000 €, um zusätzlich 2.500.000 € auf 18.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 19.158.000 € an.
3. Im Haushaltsplan und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 16.658.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.500.000 €.

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

Die zusätzlichen Mittel werden wie folgt bereitgestellt:

Projekt 7.31400024 - Flüchtlingsunterbringung Wielandstraße Container

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	330.000 €
nicht benötigter Planansatz aus 2024	60.000 €
<hr/>	
Gesamt	390.000 €

Projekt 7.21300015 - Interimsunterbringung Container Friedrich-List-Schule

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	390.000 €
---	-----------

Projekt 7.54100039 - City-Bahnhof

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	1.720.000 €
---	-------------

Es handelt sich hierbei um eine Zwischenfinanzierung. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2025 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Zusätzliche Mittel insgesamt	2.500.000 €
-------------------------------------	--------------------

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 1.775.000 € 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: 3140-670 (Flüchtlinge- Unterbringung/ Betreuung)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400025 (Flüchtlingunterbringung Container Versch.)			
Einzahlungen*	2.232.000 €* €	Ordentliche Erträge	-112.000 €
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	-112.000 €
Auszahlungen	18.500.000 €	Ordentlicher Aufwand	1.701.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	658.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	958.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	186.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	16.926.000 €	Nettoressourcenbedarf	1.775.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	5.768.395 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-670 (Flüchtlinge- Unterbringung/Betreuung)	743.000 €
Verfügbar: (HH Reste Vj.) **	3.268.395 €		
Ggf. Mehrbedarf	2.500.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
bisher abgeflossen:	12.717.005 €		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Abschreibung, Kalk. Verzinsung)	1.032.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*Die Verwaltung hat bei der Landeskreditbank einen Antrag auf Bezuschussung der Modulbauten im Rahmen des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen gestellt. Die Fördermittel wurden am 27.01.2023 und 30.01.2023 bewilligt.

** Ermächtigungsübertrag aus 2023, vorbehaltlich der Übertragung

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

- a) Hauptausschuss am 10.11.2022, Gemeinderat am 16.11.2022, Projektbeschluss zu GD 393/22
- b) Gemeinderat am 15.02.2023, Baubeschluss zu GD 033/23 und GD 033/23/1.

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Projektstatusbericht

Die Baumaßnahmen befinden sich in der Ausführung.

Unterweiler: Das Modul ist fertiggestellt. Wasser-, Elektroanschluss und die Außenanlagen werden bis 01.02.2024 fertiggestellt (witterungsabhängig).

Donaustetten: Das Modul ist fertiggestellt. Der Anschluss der Luftwärmepumpe erfolgt bis 01.02.2024. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2024 erfolgen. Bis dahin werden die Zugänge provisorisch hergestellt, um den sicheren Zugang zu ermöglichen.

Eggingen: Das Modul ist fertiggestellt. Alle restlichen Anschlussarbeiten erfolgen in KW 7 bis KW 8.

Ermingen: Aktuell wird der Innenausbau fertiggestellt. Die Gesamtfertigstellung soll in KW 10 bis KW 11 erfolgen.

Grimmelfingen: Das Gebäude steht und der Innenausbau hat begonnen. Es sind noch verschiedene Erdbauarbeiten und Anschluss an das öffentliche Netz notwendig. Fertigstellung ist in KW 10 bis KW 11 geplant.

Jungingen: Das Modul ist aufgestellt. Der Innenausbau wird in KW 10 bis KW 11 fertiggestellt.

Mähringen: Das Gebäude ist aufgestellt. Die Fassade und der Innenausbau erfolgen ab 08.01.2024. Aktuell kann kein genauer Bezugstermin genannt werden, da es witterungsabhängig ist. Die geplante Fertigstellung ist in KW 13 bis KW 15.

Lehr: Hier wurde ab 08.01.2024 mit den Erd- und Tiefbauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung ist in KW 14 bis KW 16 geplant.

Verschiedene Faktoren wie Genehmigungen, Materiallieferengpässe, Mehraufwand bei den Tiefbauarbeiten und wetterbedingte Behinderungen, haben zur Verschiebung der Fertigstellung geführt.

3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

Die vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die aus den bisher geleisteten Planungen und Arbeiten gewonnenen Erkenntnissen. Die Mehrkosten haben folgende Ursachen:

3.1. Kostenmehrung

Die bisherigen Gesamtkosten von 16.000.000 € erhöhen sich um 2.500.000 € auf insgesamt 18.500.000 €.

Die Mehrkosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

a) Öffentliche Erschließung und Erdbauarbeiten (KG200):

Kostenberechnung vom 19.12.2022:	1.200.000 €
Kostenberechnung vom 19.12.2023:	2.700.000 €
Mehrkosten:	1.500.000 €

Begründung:

- Aufgrund der Ortsrandlage der meisten Grundstücke ist die Medienererschließung und Entwässerung der Gebäude sehr kostenintensiv. Auch die Anlieferung und Aufstellung der Module ist erschwert und muss mit zusätzlichen Ersatzmaßnahmen bewerkstelligt werden.
- Um den Untergrund tragfähig herzurichten muss der Boden bis zu einer Tiefe von ca. 1,2 m ausgetauscht werden.
- Auf manchen Grundstücken gibt es auch Probleme mit anstauendem Wasser, welches die Arbeiten zusätzlich erschwert und verzögert.

b) Lagerkosten und baurechtliche Erweiterungen (KG300):

Kostenberechnung vom 19.12.2022:	14.200.000 €
Kostenberechnung vom 19.12.2023:	14.950.000 €
Mehrkosten:	750.000 €

Begründung:

- Durch die Einsprüche der Nachbarn mussten die Baugenehmigungen durch das Regierungspräsidium geprüft und genehmigt werden. Dies führte zu Verzögerungen bei den Terminen für den Baubeginn. Durch verspäteten Baubeginn mussten die bereits fertigproduzierten Module kostenpflichtig zwischengelagert werden.
- PV-Anlage: Da es für Flüchtlingsunterkünfte keine PV-Pflicht gab, wurde dies anfangs nicht berücksichtigt. Die Holzmodule können aber im Nachhinein auch als Wohnung genutzt werden, daher wurde die PV-Anlage sowie der überdachte Fahrradstellplatz für die Baugenehmigung verbindlich.

- Mülllager: Für die saubere Nutzung und einer besseren Integration in die Nachbarschaft wurde eine überdachte Lagerfläche für die Mülltonnen gefordert.

c) Außenanlagen (KG500):

Kostenberechnung vom 19.12.2022:	400.000 €
Kostenberechnung vom 19.12.2023:	600.000 €
Mehrkosten:	200.000 €

Begründung:

- Die unterschiedlichen Begebenheiten der Grundstücke erfordern kostenintensivere Anschlussdetails an die Holzmodule.

d) Baunebenkosten (KG700):

Kostenberechnung vom 19.12.2022:	200.000 €
Kostenberechnung vom 19.12.2023:	250.000 €
Mehrkosten:	50.000 €

Begründung:

- Zur Unterstützung bei der Bauleitung musste ein Architekturbüro beauftragt werden.

zusammenfassend:

Öffentliche Erschließung und Erdbauarbeiten (KG200)	+ 1.500.000 €
Lagerkosten und baurechtliche Erweiterungen (KG300)	+ 750.000 €
Außenanlagen (KG500)	+ 200.000 €
Baunebenkosten (KG700)	+ 50.000 €

Gesamt-Mehrkosten: + 2.500.000 €

3.2. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:

Um ein funktionsfähiges Gebäude zu erhalten, können keine Einsparpotentiale genannt werden. Hier sind die Gewerke bereits auf das Minimum reduziert.

3.3. Risiken

Aktuell sind keine Risiken bekannt.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 19.158.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	18.500.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	18.500.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>658.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	19.158.000 €

4.2. Finanzierung

Im Haushalt 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben 16.658.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.500.000 €.

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 2.500.000 € werden wie folgt bereitgestellt:

Projekt 7.31400024 - Flüchtlingsunterbringung Wielandstraße Container

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	330.000 €
nicht benötigter Planansatz aus 2024	60.000 €
<hr/>	
Gesamt	390.000 €

Projekt 7.21300015 - Interimsunterbringung Container Friedrich-List-Schule

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	390.000 €
---	-----------

Projekt 7.54100039 - City-Bahnhof

nicht benötigte Mittel aus 2023 (Ermächtigungsübertrag in 2024)	1.720.000 €
---	-------------

Es handelt sich hierbei um eine Zwischenfinanzierung. Die Mittel müssen bei dieser Projekt-Nummer im Haushaltsjahr 2025 ff. im Rahmen des Investitionshaushalts des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wieder zusätzlich bereitgestellt werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Zusätzliche Mittel insgesamt	2.500.000 €
-------------------------------------	--------------------

4.3. 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	19.158.000	20 Jahre* ¹	958.000
Summe Abschreibung				958.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	2.232.000	20 Jahre	-112.000
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	$\frac{19.158.000}{2}$	2,2 %	211.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	$\frac{2.232.000}{2}$	2,2 %	-25.000
Summe kalk. Verzinsung				186.000
Summe Kalkulatorische Kosten				1.032.000
Heizung/Energie/ geplant ist eine Luftwärmepumpe				120.000
Hausmeisterbetreuung; vgl. Vorlage SO für die Sitzung am 15.02.2023				55.000
(Außenreinigung/Winterdienst)				568.000
Summe Folgekosten/Jahr				1.775.000

*¹ Die bilanzielle Abschreibung sieht eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren vor. Die Stadtverwaltung geht aber von einer tatsächlichen Nutzungsdauer der Holzmodule von mindestens 30 Jahren aus. Der zeitliche Unterschied zwischen bilanzieller Abschreibung und tatsächlicher Nutzungsdauer stellt keinen Widerspruch dar.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-670 (Flüchtlinge- Unterbringung/ Betreuung) ab dem Haushaltsjahr 2025.