



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	01.10.2024		
Geschäftszeichen	GM-RK-SA		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.11.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.11.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 372/24

**Betreff:** Unterbringung von Geflüchteten in den Ortschaften der Stadt Ulm  
Standorte in den Teilorten sowie im Stadtteil Grimmelfingen  
- Zweite Fortschreibung der Baukosten -

**Anlagen:** Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 25.09.2024 (Anlage 1)

### Antrag:

- Die Kostenfortschreibung für die Unterbringung von Geflüchteten in den Teilorten sowie im Stadtteil Grimmelfingen mit weiteren Mehrkosten von 1.500.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 20.658.000 € werden genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

<u>Hochbau</u>	<u>20.000.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	20.000.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>658.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	20.658.000 €

- Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 20.000.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 21.02.2024, GD 035/24 genannten Kosten von 18.500.000 €, um zusätzlich 1.500.000 € auf 20.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 20.658.000 € an.
- Im Haushalt 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt Nr. 7.31400025 Mittel in Höhe von 18.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.500.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, BM3/C 3, RPA, SO, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Der weitere Mittelbedarf von 1.500.000 € wird wie folgt benötigt:

2024: 1,5 Mio.€

Deckung: Projekt-Nr. 7.31400026, Flüchtlingsunterbringung - weitere Module

Die zusätzlichen benötigten Mittel können in 2024 aus dem Projekt-Nr. 7.31400026 im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zur Deckung herangezogen werden und müssen in den Folgejahren erneut zusätzlich veranschlagt werden, vorbehaltlich der Finanzierung aller städtischen Aufgaben, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung des jeweiligen Haushalts.

4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 1.869.000 € 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: 314006-670, (Flüchtlinge, vorl. Unterbringung) Projekt / 7.31400025 (Flüchtlingsunterbringung Container versch.)		Ordentliche Erträge	-79.000 €
Einzahlungen*	1.574.089 €	Davon Auflösung Sonderposten	-79.000 €
Auszahlungen	20.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	1.776.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	658.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	1.033.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	172.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	19.083.911 €	Nettoressourcenbedarf	1.869.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025 ff	
Auszahlungen (Bedarf):	7.268.300 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 7.314006-670, (Flüchtlinge-vorl. Unterbringung)	743.000 €
Bisher in 2024 verausgabt (inkl. HH Reste Vj.)	5.768.300 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC 314006-670 PS-Projekt 7.31400026	1.500.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung, Abschreibung)</b>	1.126.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2025 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Deckung PS-Projekt-Nr.			
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. Die Fördermittel in Höhe von 1.574.089,00 € wurden bereits vereinnahmt.

## 1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

### 1.1. Beschlusslage

- a) Gemeinderat am 16.11.2022, Projektbeschluss zu GD 393/22 (Niederschrift §338)
- a) Gemeinderat am 15.02.2023, Baubeschluss zu GD 033/23 (Niederschrift §4)
- b) Gemeinderat am 21.02.2024, Erste Kostenfortschreibung zu GD 035/24 (Niederschrift §14)

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 2. Projektstatusbericht

Die Baumaßnahmen sind zum Teil fertiggestellt bzw. befinden sich in der Fertigstellung.

Unterweiler: Das Modul ist fertiggestellt und seit 07.02.2024 bewohnt.

Donaustetten: Das Modul ist fertiggestellt und seit 14.02.2024 bewohnt.

Eggingen: Das Modul ist fertiggestellt und seit 28.03.2024 bewohnt.

Grimmelfingen: Das Modul ist fertiggestellt und seit 16.05.2024 bewohnt.

Jungingen: Das Modul ist fertiggestellt und seit 25.05.2024 bewohnt.

Lehr: Das Modul ist fertiggestellt und seit 27.06.2024 bewohnt.

Ermingen: Das Modul ist fertiggestellt jedoch müssen noch kleinere Mängel behoben werden. Auch die Außenanlagen stehen noch aus.

Mähringen: Das Modul ist fertiggestellt. Aktuell werden die Außenanlagen hergestellt.

Allgemein:

Bei allen Modulen müssen noch die Spielflächen hergerichtet, Bepflanzungen und/oder die Ansaat der Außenfläche gemacht werden.

Bei 5 Modulen müssen noch die Fahrradunterstände aufgestellt werden.

## 3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

Aufgrund des hohen Zeitdrucks bei der Umsetzung der Vorhaben und der vielen unterschiedlichen Einzelstandorte mussten verschiedene eigentlich aufeinander aufbauende Planungsschritte ineinander verzahnt werden und Ausschreibungen erfolgen, bevor alle Details abschließend untersucht und geplant waren. Für eine schnelle Abwicklung der Baustellen und um die bereits produzierten und eingelagerten Module schnellstmöglich zu verbauen, wurden nach der Ausschreibung der Modulelemente der Untergrund und die Fundamente für die Gebäude errichtet. Die Erschließungen an die Infrastruktur und die Leitungsverlegung innerhalb des Grundstückes wurden zurückgestellt und aufgrund der Personalkapazitäten erst im weiteren Verlauf konkret ausgearbeitet. Somit gab es zum Zeitpunkt der ersten Kostenfortschreibung zwei Module

(Unterweiler und Donaustetten), die auf der Basis des damals vorliegenden Angebots für Gründung und Erschließung exemplarisch für die Hochrechnung dienten. Hierbei wurden auch Entscheidungen während des weiteren Planungsprozesses wie die Schaffung externer angebaute Nebenräume zur Schaffung zusätzlicher Plätze für Bewohner\*innen im Gebäude, die Installation von PV-Modulen, etc.) kostentechnisch nachgezogen. Es wurden hierdurch begründet Mehrkosten von ca. 213.000 € pro Modul in KG200 und KG500 angenommen. Die sehr unterschiedlichen Gegebenheiten der einzelnen Grundstücke und die daraus resultierenden Maßnahmen führten jedoch bei der konkreten Planung zu Massenmehrungen und dadurch zu Kostensteigerungen gegenüber der 1. Kostenfortschreibung von durchschnittlich 162.500€ pro Modul in KG 200 und KG500.

Die nun vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die aus den bisher geleisteten Planungen und Arbeiten gewonnenen Erkenntnisse. Die Mehrkosten liegen in folgenden Ursachen:

Unterweiler:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 130.000 €

Der Hauptgrund für die Mehrkosten liegt im Unterschied zwischen der Kostenannahme (1. Kostenfortschreibung) und der tatsächlichen Kosten der Tiefbaumaßnahmen. Der Wasseranschluss für die Unterkunft musste entgegen der ursprünglichen Annahme von ca. 90 m Entfernung quer über das Grundstück verlegt werden.

Des Weiteren konnten die genauen Massen der Tiefbauarbeiten, trotz der Planung im Vorfeld, erst bei der Ausführung und der Anpassung der Leitungsführung an die örtlichen Gegebenheiten festgestellt werden.

Gesamtkosten Unterweiler: 2.130.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.355.196 € - Abrechnung: 1.510.700 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 497.000 €

Donaustetten:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 190.000 €

Die zwei Rigolen zur Regenwasserversickerung mussten ca. 3 m tiefer als bei der 1. Kostenfortschreibung angenommen, gesetzt werden, um auf versickerungsfähigen Untergrund zu gelangen. Dadurch erhöhten sich die Material- und Arbeitszeitkosten.

Zudem mussten auf Grund der vorgezogenen Inbezugnahme der Unterkünfte temporäre Zugänge geschaffen werden- die Herstellung der Außenanlagen war witterungsbedingt noch nicht erfolgt. Bei der Herstellung der Außenanlagen und Anpassung des Erdreiches an das Gebäude fielen Mehrmengen an Aushub an.

Gesamtkosten Donaustetten: 2.848.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.913.387 € - Abrechnung: 2.280.000 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 485.000 €

Eggingen:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 150.000 €

Auf Grund der schlechten Bodenqualität musste der Untergrund über die komplette Freianlagenfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> ca. 50 cm tief ausgetauscht werden.

Ein weiterer Grund der Kostenmehrung waren die Zusatzkosten für die Entsorgung des Aushubmaterials sowie die Neubeschaffung des Verfüllmaterials- eine Wiederverwendung des Aushubs war leider nicht möglich.

Gesamtkosten Eggingen: 2.063.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.355.196 € - Abrechnung: 1.482.400 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 470.000 €

Grimmelfingen:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 200.000 €

Während der Bauphase musste auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert werden: Trotz Massenermittlung im Vorfeld, ergaben sich bei der Baudurchführung Mehrmengen beim Aushub sowie beim Material und Arbeitsaufwand.

Um die Funktionsfähigkeit der Gebäude gewährleisten zu können musste wegen zu geringer Überdeckung der Regen- und Abwasserleitung ein aufwendigerer Anschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstücks hergestellt werden.

Gesamtkosten Grimmelfingen: 2.328.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.355.196 € - Abrechnung: 1.501.900 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 710.000 €

Jungingen:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 150.000 €

Die schlechte Bodenqualität führte auch in Jungingen zu einer Steigerung der Kosten. Der Aushub, der für die temporäre Baustraße und die Baustelleneinrichtung benötigt wurde, konnte nicht zur Herstellung der Außenanlagen verwendet werden und musste ersetzt werden.

Durch die tiefer gelegene Entwässerungsführung musste ebenfalls eine Doppelhebeanlage für den Anschluss an den Kanal eingebaut werden.

Gesamtkosten Jungingen: 2.786.150 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.913.387 € - Abrechnung: 2.280.000

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 450.000 €

Lehr:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 170.000 €

Das Aushubmaterial konnte nicht, wie zum Zeitpunkt der 1. Kostenfortschreibung angenommen, gelagert werden, sondern musste abgefahren und entsorgt werden. Dadurch ergab sich auch eine Kostenmehrung bei der Herstellung der Außenanlagen, da das notwendige Bodenmaterial neu beschafft werden musste.

Auch in Lehr musste durch die tiefer gelegene Entwässerungsführung eine Doppelhebeanlage für den Anschluss an den Kanal eingebaut werden.

Aufgrund der Überbelegung der Unterverteilungen musste von einer weiter entfernt gelegeneren Trafostation der Hausanschluss hergestellt werden. Dadurch haben sich die Massen von Versorgungsleitungen und zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen erhöht. Dies führt zu einem höheren Material- und Arbeitsaufwand.

Gesamtkosten Lehr: 2.726.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.913.387 € - Abrechnung: 2.280.000 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 400.000 €

Ermingen:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 130.000 €

Die Topographie des Grundstückes in Ermingen ist mit einem erheblichen Mehraufwand bei der Herstellung der Freianlagen und der Versorgung des Gebäudes verbunden. Die umliegende Fläche muss höhentechisch großflächig angepasst werden; das Gelände zudem abgefangen und neu modelliert werden.

Dies war zwar zum Zeitpunkt der 1. Kostenfortschreibung bekannt, der tatsächliche Aufwand ist jedoch deutlich höher als angenommen (Mehrung der Massen und Arbeitsaufwand). Trotz Umplanungen konnten eine Kostensteigerung nicht vermieden werden, da die örtlichen Gegebenheiten keine einfachere Ausführung zulassen.

Gesamtkosten Ermingen: 2.300.000 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.648.630€ - Abrechnung: 1.970.000 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 290.000 €

Mähringen:

Mehrkosten nach der 1. Kostenfortschreibung: 180.000 €

In Mähringen erfordern die topographischen Gegebenheiten einen ähnlichen Aufwand bei der Herstellung der Umgebung wie in Ermingen. Dies war jedoch zum Zeitpunkt der 1. Kostenfortschreibung nicht ersichtlich. Trotz kosteneinsparenden Umplanungen konnten die Massenmehrungen und der Mehraufwand nicht deutlicher reduziert werden.

Gesamtkosten Mähringen: 2.462.500 €

Davon Module inkl. Gründung: Angebot: 1.648.630€ - Abrechnung: 2.050.000 €

Herrichten und Erschließen + Außenanlagen: 350.000 €

Unvorhergesehenes:

Da sich die einzelnen Vorhaben noch in der Bauphase befinden, können weitere unvorhergesehene Mehraufwendungen nicht ausgeschlossen werden.

Mehrkosten: 200.000 €

Kostenmehrung:

Die bisherigen Gesamtkosten von 18.500.000 € erhöhen sich um 1.500.000 € auf insgesamt 20.000.000 €.

Gesamt-Mehrkosten: 1.500.000 €

3.1. Möglichkeiten zur Reduzierung der zu erwartenden Mehrkosten:

Seitens der Helferkreise und auch der Bewohner der Unterkünfte wurde mehrfach das Angebot der Mithilfe bei der Bepflanzung und Pflege der Außenanlagen eingebracht. Eventuell besteht hier die Möglichkeit, nicht nur wegen des Einsparpotentials, sondern auch für das Soziale Miteinander, mit den Bewohnern, den Helferkreisen und den Anwohnern gemeinsam einige Bereiche der Außenanlagen zu gestalten. Da das GM diese Eigenleistung im Umfang nicht einschätzen kann, kann dieser Punkt derzeit aber noch nicht kostenreduzierend belegt werden.

Um ein funktionsfähiges Gebäude zu erhalten, können keine weiteren Einsparpotentiale genannt werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob baurechtlich auf die überdachten Fahrradstellplätze verzichtet werden kann.

Für die Module in Unterweiler, Eggingen und Grimmelfingen wurden die Fahrradunterstände bereits verbaut. Die Restlichen sind jedoch noch nicht beauftragt. Ebenso können die Spielflächen reduziert und nur als Rasenfläche angelegt werden. Hier würden sich die Kosten um ca. 160.000 € reduzieren.

3.2. Zuschüsse

Die Kostenfortschreibung hat auf die Höhe der Fördermittel keine Auswirkungen, da die Fördersummen sich auf die gebauten Wohnflächen beziehen.

**4. Kosten und Finanzierung**

4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 20.658.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

<u>Hochbau</u>	20.000.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	20.000.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	658.000 €
Gesamtinvestitionskosten	20.658.000 €

#### 4.2. Finanzierung

Im Haushalt 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt Nr. 7.31400025 Mittel in Höhe von 18.500.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.500.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Der weitere Mittelbedarf von 1.500.000 € wird wie folgt benötigt:

2024: 1,5 Mio.€

Deckung: Projekt-Nr. 7.31400026, Flüchtlingsunterbringung - weitere Module

Die zusätzlichen benötigten Mittel können in 2024 aus dem Projekt-Nr. 7.31400026 im Rahmen einer Zwischenfinanzierung zur Deckung herangezogen werden und müssen in den Folgejahren erneut zusätzlich veranschlagt werden, vorbehaltlich der Finanzierung aller städtischen Aufgaben, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung des jeweiligen Haushalts.

#### 4.3. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		<b>€</b>	<b>Afa/kalk. Zins</b>	<b>€</b>
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	20.658.000	20 Jahre *1	1.033.000
Summe Abschreibung				1.033.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	1.574.089	20 Jahre	-79.000
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>20.658.000</u> 2	1,8%	186.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	<u>1.574.089</u> 2	1,8%	-14.000
Summe kalk. Verzinsung				172.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>1.126.000</b>
<b>Heizung/Energie/ geplant ist eine Luftwärmepumpe</b>				<b>120.000</b>
<b>Hausmeisterbetreuung; vgl. Vorlage SO für Sitzung am 15.02.2023</b>				<b>55.000</b>
<b>Außenreinigung / Winterdienst</b>				<b>568.000</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>1.869.000</b>

\*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.