



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | GM - Zentrales Gebäudemanagement | | |
| Datum | 11.11.2024 | | |
| Geschäftszeichen | GM-CM-SA | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 10.12.2024 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 18.12.2024 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 450/24 |

Betreff: Modulbauten für die Unterbringung von Geflüchteten in Ulm-Wiblingen
Donaustraße 100, zwischen Schulze-Delitzsch-Weg und Johannes-Palm-Straße
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 01.10.2024 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 01.10.2024 (Anlage 2)
Übersichtsplan vom 02.08.2024 (Anlage 3)
Pläne des Zentralen Gebäudemanagements Ulm vom 01.10.2024
werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Modulbauten für die Unterbringung von Geflüchteten in Ulm-Wiblingen, Donautalstraße 100, bestehend aus:

1.1. die Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.10.2024

| | |
|------------------------------------|-------------|
| <u>Hochbau</u> | 4.500.000 € |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 4.500.000 € |
| <u>Aktivierete Eigenleistungen</u> | 247.500 € |
| Gesamtinvestitionskosten | 4.747.500 € |

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 4.500.000 € an (ohne Aktivierete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 4.747.500 € an.

1.2. die Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagement Ulm vom 01.10.2024.

1.3. die Pläne im Maßstab 1:100 des Zentralen Gebäudemanagements Ulm vom 01.10.2024 zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BM3/C 3, RPA, SO, 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. Für 2024 stehen bei Projekt 7.31400026 "Flüchtlingsunterbringung weitere Module" noch 4.500.000 € zur Verfügung, für 2025 wurde ein Ansatz in Höhe von 7.200.000 € beantragt. Die Mittel 2025 stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung sowie Genehmigung des Haushalts.

Somit stehen für das Projekt 7.31400026 nach Genehmigung des Haushalts 2025 mit Änderungsliste Mittel in Höhe von insgesamt. 11.700.000 € (4.500.000 € aus 2024 und 7.200.000 € aus 2025, ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 281.500 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

| | |
|-----------------------------------|----|
| Finanzielle Auswirkungen: | Ja |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | Ja |

| MITTELBEDARF | | | |
|--|--------------------|---|-----------|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung) | | ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend) | |
| PRC: 314006-670 | | Ordentliche Erträge | -46.000 € |
| Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400026 | | | |
| Einzahlungen | 924.000 € | Davon Auflösung Sonderposten | -46.000 € |
| Auszahlungen | 4.500.000 € | Ordentlicher Aufwand | 293.000 € |
| Aktiviert Eigenleistungen | 247.500 € | <i>davon Abschreibungen</i> | 237.000 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 34.500 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 3.823.500 € | Nettoressourcenbedarf | 281.500 € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2024</u> | | 2025 ff. | |
| Auszahlungen bei beide Maßnahmen (Wiblinger Ring 20 und Donautalstr. 100) (Bedarf): | 150.000 € | Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 314006-670 (Flüchtlingsunterbringung weitere Module) | 56.000 € |
| Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.) | 4.500.000 € | | |
| Ggf. Mehr-/Minderbedarf | 4.350.000 € | Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | € |
| Bisher verausgabt bis 2023 | 0 € | | |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | € | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung + Abschreibung) | 225.500 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| <u>2. Finanzplanung 2025 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 10.850.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen bei 7.31400028 | 7.200.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus (EMÜ vorbehaltl. Jahresabschluss 2024) | 3.650.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

Mit Einbringen des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.31400026 "Geflüchtetenunterbringung weitere Module" keine Mittel angemeldet. Mit Änderungsliste soll der Ansatz 2025 in Höhe von 7.200.000 € von Projekt 7.31400028 "Geflüchtetenunterbringung Wiblingen" auf Projekt "Geflüchtetenunterbringung weitere Module" umgeschichtet werden.

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

Hauptausschuss am 07.02.2022, Beschlussvorlage Standortsuche (GD 046/24, GD 061/24)

Gemeinderat am 24.04.2024 Beschlussvorlage Grundstück (GD 092/24)

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

In den Beschlussvorlagen GD 061/24 und GD 092/24 wurden die Standorte für die Wohncontainer zur Unterbringung von Geflüchteten in Wiblingen untersucht und bewertet. Zwei der zur Realisierung vorgeschlagenen Standorte wurden weiterverfolgt. Die vorliegende Beschlussvorlage betrifft den Standort Donautalstraße 100.

Städtebauliche Situation

Die geplante Wohnanlage in der Donautalstraße 100 liegt zwischen dem Schulze-Delitzsch-Weg und der Johannes-Palm-Straße. Die Modulbauten für die Unterbringung von Geflüchteten liegen an der Schnittstelle unterschiedlicher Bereiche. Östlich angrenzend ist das Wohngebiet an der Johannes-Palm-Straße, nördlich befindet sich die B30 von Ulm nach Biberach, westlich benachbart ist eine Kleingartenanlage, südwestlich befindet sich entlang dem Schultze-Delitzsch-Weg ein Gewerbegebiet. Für die Wohnanlage wird das städtische Flurstück 771 geteilt: auf Flurstück 771/1 ist die temporäre Errichtung von Wohncontainern geplant, 771/2 wird weiterhin verpachtet und landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung und Orientierung

Die Versorgung mit allen notwendigen infrastrukturellen Medien, Datenleitungen, Strom, Wasser und Abwasser wird bis zu den bereits vorhandenen Anschlussleitungen neu hergestellt.

Die oberirdische Erschließung der Wohnanlage für Fußgänger, Anlieger- und Andienungsverkehr ist geplant vom Schulze-Delitzsch-Weg über den Parkplatz der Kleingartenanlage. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind am Rand des städtischen Grundstücks platziert. Sämtliche Zugangswege und Eingänge verlaufen über einen gemeinschaftlichen Hof, für den auch ein Spielplatz für Kleinkinder, Sitzbänke und Grünflächen geplant sind. An den vom Hof gesehen abseitigen nach außen gelegenen Flächen wird das Gelände so modelliert, dass mit Grün bewachsene Sickermulden das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können.

Entwurfskonzept

Die Grundlagen des Entwurfs bilden standardisierte Wohneinheiten. Sie werden aus je vier Containern gebildet, die zu einer Einheit für sieben Personen in drei Zimmern mit Küche, Bad und extra WC gekoppelt werden. Zwei dieser Wohneinheiten werden modular übereinandergestapelt, die Obergeschoße mit einer außenliegenden Treppe erschlossen. Insgesamt ist auf dem Grundstück Wohnraum für 112 Personen vorgesehen.

Konstruktion und Materialien

Eine Grundanforderung an die Wohncontainer ist die Versetzbarkeit der kompletten Anlage oder auch Teilen davon. Dies bedingt einen modularen Aufbau mit autarken, sich

selbst tragenden Containern oder anderen, leicht versetzbaren Bauteilen. Die Tragkonstruktion muss unabhängig vom Material alle notwendigen statischen Erfordernisse erfüllen. Ausbaumaterialien und Oberflächen entsprechen einem einfachen, qualitativ guten und robusten Standard. Der geforderte Standsicherheitsnachweis muss erfüllt werden, unabhängig von der Wahl der Fundamentierung, Streifen- Einzel- oder Schraubfundamente. Beheizt werden die Wohnungen mit Infrarot-Heizplatten auf den Raumdecken.

Aufgrund der funktionalen Ausschreibung für die geplante Wohnanlage in Modulbauweise sind den Unternehmen bei festgesetzten Qualitäten einige Freiheiten in der Ausführung gegeben, sodass ein wirtschaftliches Angebot erstellt werden kann. Das Material wird in der Ausschreibung nicht festgelegt, inwieweit Holz oder Stahl oder eine Kombination aus beidem zur Ausführung kommen, jedoch ist der Kostenrahmen auf der Basis der Stahlcontainer ermittelt.

3. **Energiestandard**

Der energetische Standard der Modulbauten erfüllt das geltende Gebäudeenergiegesetz GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden), in Fassung vom 01.01.2024. Wegen der geforderten Versetzbarkeit der einzelnen Container sind die städtischen Anforderungen zur Passivhausqualität wirtschaftlich nicht erreichbar.

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. Darüber hinaus besteht nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung. Auf den Dächern sind großflächig PV Module geplant. Die Anlagen sollen im Rahmen der GÜ-Vergabe beauftragt werden.

5. **Zeitlicher Ablauf**

| | | |
|---|-----------|------|
| voraussichtlicher Baubeginn der Erschließungsarbeiten | Juli | 2025 |
| voraussichtliche Fertigstellung der Gesamtanlage | September | 2026 |

6. **Kosten und Finanzierung**

6.1. **Kosten**

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.10.2024 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 4.747.500 € an.

Diese gliedern sich in:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| <u>Hochbau</u> | <u>4.500.000 €</u> |
| Gesamtinvestitionsauszahlungen | 4.500.000 € |
| <u>Aktivierete Eigenleistungen</u> | <u>247.500 €</u> |
| Gesamtinvestitionskosten | 4.747.500 € |

6.2. Finanzierung

Für 2024 stehen bei Projekt 7.31400026 "Flüchtlingsunterbringung weitere Module" noch 4.500.000 € zur Verfügung, für 2025 wurde ein Ansatz in Höhe von 7.200.000 € beantragt. Die Mittel 2025 stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung sowie Genehmigung des Haushalts.

Somit stehen für das Projekt 7.31400026 nach Genehmigung des Haushalts 2025 mit Änderungsliste Mittel in Höhe von insgesamt 11.700.000 € (4.500.000 € aus 2024 und 7.200.000 € aus 2025, ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

Mit Einbringen des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.31400026 "Geflüchtetenunterbringung weitere Module" keine Mittel angemeldet. Mit Änderungsliste soll der Ansatz 2025 in Höhe von 7.200.000 € von Projekt 7.31400028 "Geflüchtetenunterbringung Wiblingen" auf Projekt "Geflüchtetenunterbringung weitere Module" umgeschichtet werden.

6.3. Risiken

Aus der allgemeinen Steigerung der Baupreise kann eine Erhöhung der Baukosten resultieren. Die Kostenberechnung beruht auf dem derzeit geltenden Baupreisindex von 128% - bezogen auf den Grundwert von 100% in 2021, eine fortlaufende Steigerung ist möglich. Grundlage sind die Angaben des statistischen Landesamt Baden-Württemberg, dies entspricht einer Kostensteigerung von 28% in den letzten drei Jahren.

Aufgrund der derzeit schwer vorhersehbaren Marktsituation veranschlagt das Zentrale Gebäudemanagement ein Baupreisrisiko in Höhe 300.000 €. Vor allem die Risiken in der Erschließung und Herrichtung werden mit 500.000 € kalkuliert. In der Summe wird ein Gesamtrisiko in Höhe von 800.000 € veranschlagt.

6.4. Zuschüsse

Der Zuwendungsantrag der Stadt Ulm, aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zum Landesförderprogramm "Wohnraum für Geflüchtete", wurde mit Datum vom 10.09.2024 bewilligt.

Im Wege der Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung wird für das Vorhaben "Containeranlage, Schulze-Delitzsch-Weg, Flurstück 771/1" auf der Grundlage des Antrags vom 31.05.2024 ein Zuschuss aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 924.000,00 Euro bewilligt.

Finanziert aus Landesmitteln, die der Landtag Baden-Württemberg beschlossen hat. Der Bewilligungszeitraum beginnt am 02.09.2024 und endet am 06.06.2025. Die Zweckbindungsfrist dieser Zuwendung beträgt zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums (Abschluss der Maßnahme).

Voraussetzung für die Zuwendung ist ein fotografischer Nachweis zum Ausheben der Baugrube oder das Einreichen von Kopien geschlossener Aufträge bis 06.06.2025. Dieser Nachweis ist fristgerecht im Juni 2025 einzureichen.

6.5. 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 | 4.747.5000 | 20 Jahre | 237.000 |
| Summe Abschreibung | | | | 237.000 |
| 2. Auflösung Sopo Zuschuss | Hochbau | <u>924.000</u> | 20 Jahre | -46.000 |
| 3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen | Hochbau mit Ausstattung | <u>4.747.500</u> <u>2</u> | 1,8 | 43.000 |
| 4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss | Hochbau | <u>924.000</u> <u>2</u> | 1,8 | -8.500 |
| | | | | 34.500 |
| Summe Kalkulatorische Kosten | | | | 225.500 |
| Wartungskosten jährlich | | | | 14.000 |
| Stromkosten jährlich | | | | 42.000 |
| Summe Folgekosten/Jahr | | | | 281.500 |

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 314006-670 (Flüchtlingsunterbringung weitere Module) ab dem Haushaltsjahr 2025