



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 451/24

**Betreff:** Modulbauten für die Unterbringung von Geflüchteten in Ulm-Wiblingen  
Wiblinger Ring 20 (Blumenwiese)  
- Projekt- und Baubeschluss -

**Anlagen:** Kostenberechnung vom 01.10.2024 (Anlage 1)  
Baubeschreibung vom 01.10.2024 (Anlage 2)  
Übersichtsplan vom 12.09.2024 (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, Wiblinger Ring 20, bestehend aus:

1.1. die Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 02.08.2024

<u>Hochbau</u>	<u>6.500.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.500.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>357.500 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.857.500 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 6.500.000 € an (ohne Aktivierete Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 6.857.000 € an.

1.2. die Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagement Ulm vom 01.10.2024.

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. \_\_\_\_\_

- 1.3. die Pläne im Maßstab 1:100 des Zentralen Gebäudemanagements Ulm vom 01.10.2024 zu genehmigen.
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 415.600 € 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)	
<b>PRC: 314006-670</b>		Ordentliche Erträge	-52.000 €
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400026</b>			
Einzahlungen	1.043.000 €	Davon Auflösung Sonderposten	-52.000 €
Auszahlungen	6.500.000 €	Ordentlicher Aufwand	415.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	357.500 €	<i>davon Abschreibungen</i>	343.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	52.600 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	5.814.500 €	Nettoressourcenbedarf	415.600 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2024</u>		2025 ff.	
Auszahlungen bei beide Maßnahmen (Wiblinger Ring 20 und Donautalstr. 100) (Bedarf):	150.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 314006-670</b> (Flüchtlingsunterbringung weitere Module)	72.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	4.500.000 €		
<b>Ggf. Mehr-/Minderbedarf</b>	<b>4.350.000 €</b>	<b>Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	<b>€</b>
Bisher verausgabt bis 2023	0 €		
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung + Abschreibung)</b>	343.600 €
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 Wiblinger Ring 20.

### Städtebauliche Situation

Die geplante Wohnanlage für die Unterbringung von Geflüchteten liegt in einem Grünbereich am Wiblinger Ring 20. Benachbart sind der Turnverein Wiblingen und der Musikverein Wiblingen. Westlich und südlich der Wohnanlage sind die Sportanlagen und Freiflächen des TV. Südöstlich befinden sich Grundstück und Gebäude des MV, in Erbbaupacht auf städtischem Grund. Nördlich und östlich der geplanten Anlage sind die Erschließungsstraßen zur B30 und der Wiblinger Ring. Die Straßen sind durch baumbestandene Erdwälle abgeschirmt.

### Erschließung und Orientierung

Durch die Lage etwas abseits der Wohnsiedlung mit den Versorgungsleitungen erhält die infrastrukturelle Erschließung besonderes Gewicht. Es müssen bis zu 200m lange Anschlussleitungen für die notwendigen Medien, Datenleitungen, Strom, Wasser und Abwasser, neu hergestellt werden. Inklusiv der Erd- und Wegebauarbeiten bedeutet dies einen hohen Kostenaufwand für die Erschließungsarbeiten.

Die oberirdische Erschließung der Wohnanlage ist von der südlich gelegenen Parkplatzanlage geplant. Auf diesem Parkplatz sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze für PKW platziert. Von hier soll der Fußgänger-, Fahrrad- und Andienungsverkehr zur Wohnanlage führen. Der bereits bestehende Weg des Musikvereins bis über deren Grundstück soll hierfür hergerichtet und bis zur Wohnanlage verlängert werden.

Innerhalb der Wohnanlage verlaufen sämtliche Zugangswege und Eingänge über einen gemeinschaftlichen Innenhofbereich, 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 140 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 Bauteile. 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 6.857.500 € an.

Diese gliedern sich in:

<u>Hochbau</u>	<u>6.500.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	6.500.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>357.500 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	6.857.500 €

## 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 Aktivierete 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 500.000 €. Vor allem die Risiken in der Erschließung und Herrichtung werden mit 1.500.000 € kalkuliert. In der Summe wird ein Gesamtrisiko in Höhe von 2.000.000 € 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 30.09.2024 bewilligt.

Im Wege der Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung wird für das Vorhaben "Containeranlage, Wiblinger Ring 20, Flurstück 590" auf der Grundlage des Antrags vom 29.05.2024 ein Zuschuss aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 1.043.000,00 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 durch Einreichen von Kopien geschlossener Aufträge. Dieser Nachweis ist fristgerecht im Juni 2025 einzureichen.

#### 6.5. Folgekosten

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

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
1. Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	6.857.500	20 Jahre	343.000
Summe Abschreibung				343.000
2. Auflösung Sopo Zuschuss	Hochbau	<u>1.043.000</u>	20	-52.000
3. kalk. Verzinsung Inkl. Aktivierte Energieleistungen	Hochbau mit Ausstattung	<u>6.857.500</u> <u>2</u>	1,8	62.000
4. kalk. Verzinsung Sopo Zuschuss	Hochbau	<u>1.043.000</u> <u>2</u>	1,8	-9.400
				52.600
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				343.600
<b>Wartungskosten jährlich</b>				18.000
<b>Stromkosten jährlich -</b>				54.000
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>415.600</b>

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.