



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	10.04.2013		
Geschäftszeichen	GM-bon-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 168/13

---

**Betreff:** Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm  
- Baubeschluss

**Anlagen:**

1. Kostenberechnung vom 28.03.2013
2. Baubeschreibung vom 28.03.2013
3. Lageplan
4. Pläne im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Hochstrasser, Ulm, vom 30.04.2013, werden im Sitzungssaal gezeigt

**Antrag:**

1. Die Ausführungsplanung für den Neubau des Baubetriebshofes Kaltwässerle in Neu-Ulm bestehend aus:
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Hochstrasser, Ulm vom 30.04.2013
  - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser, Ulm, vom 28.03.2013

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,C 3,RPA,VGV,ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

- 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser, Ulm, und des Zentralen Gebäudemanagement vom 28.03.2013 mit Gesamtaufwendungen für:

Hochbau und Erschließung	3.007.000 €
Mobiliar	5.000 €
aktivierte Eigenleistungen	171.000 €
<hr/>	
Gesamtinvestitionskosten	3.183.000 €
+ Räumung Lagerplatz Koppenwörth	77.000 €
+ Abbruch Gärtnerei	140.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.400.000 €

somit mit Mehrkosten im Vergleich zum Kostenrahmen von 09.05.2012 in Höhe von 600.000 € wird genehmigt.

2. Der Neubau auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Kunst am Bau  
Für Kunst am Bau wird ein Betrag von 13.000 € zur Verfügung gestellt.
4.
  - a) Deckung der Auszahlungen entsprechend dem fortschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.11250001 (Baubetriebshof).
  - b) Die Aufwendungen für die Räumung des Lagerplatzes Koppenwörth und den Abbruch der Gärtnerei mit den befestigten Flächen in einer Höhe von 217.000 € werden im Ergebnishaushalt 2013 bei PRC 1125-750 (Baubetriebshof) finanziert.  
Deckung: Projekt-Nr.: 7.11250001 (Baubetriebshof).
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 122.300 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

**Sachdarstellung:**

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 7.11250001</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen		Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	3.012.000 €	Ordentlicher Aufwand inkl. Abbruch	281.300 €
Aktivierte Eigenleistung	171.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	64.300 €
		Kalkulatorische Zinsen	58.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.183.000 €	Nettoressourcenbedarf	339.300 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013 inkl. Vj</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	Bauunterhalt (Umschichtung aus Projekt-Nr. 7.11250001)	217.000 €
Verfügbar:	2.168.000 €		
<b>Minderbedarf in 2013</b>	<b>1.168.000 €</b>		
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7			
bzw. Investitionsauftrag 7			
		2015	
<u>2. Finanzplanung 2014ff</u>			
		Innerhalb Fachbereichsbudget bei PRC 1125-750 (Baubetriebshof)	64.300 €
Auszahlungen (Bedarf):	2.238.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	470.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	58.000 €
Mehrbedarf	1.768.000 €		
Deckung erfolgt über Ermächt.übertrag 2013 sowie Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- a) 04.07.2006 (Niederschrift § 195, GD 216/06), Fachbereichsausschuss StBU:

Zustimmung zur Konzeption für die bauliche Entwicklung des Stützpunktes Am Kaltwässerle 21 in Neu-Ulm

- b) 09.05.2012 (Niederschrift § 39 GD 154/12); Gemeinderat:

Kenntnisnahme des Raum- und Bauprogramms sowie Auftrag zur weiteren Planung des 1. Bauabschnittes bis zur Leistungsphase 6.

Die vorgezogene Ausführung der Erschließungsmaßnahme mit Ver- und Entsorgungsleitungen wird genehmigt. Die Maßnahme ist fertiggestellt.

## 2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

## 3. Erläuterungen zum Vorhaben

- a) Grundlage der vorliegenden Ausführungsplanung war das Raum- und Bauprogramm. Es wurde im Detail mit allen Beteiligten und zuständigen Fachabteilungen, im Besonderen mit dem Nutzer, abgestimmt und verfeinert.

Die Baukonstruktion und Materialien sind in der beiliegenden Baubeschreibung (Anlage 2) dargestellt.

Die Bruttogeschossfläche beträgt 1.745 m<sup>2</sup>, der Rauminhalt 10.988 m<sup>3</sup>.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im Dezember 2012 eingereicht.

Der Bau der Erschließungsmaßnahme mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist seit April 2013 abgeschlossen.

Entgegen des bisherigen Konzepts bleiben die Wohngebäude Nr. 25 und 27 erhalten. Sie wurden an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

- b) Energiestandard:

Laut Projektbeschluss (GR 09.05.2012, GD 154/12) erfolgt die Ausführungsplanung nach städtischem Energiestandard. Die energetische Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle entspricht mindestens dem Passivhausstandard. U-Werte: Dach = 0,12 W/(m<sup>2</sup>·K), Außenwandpanel = 0,15 W/(m<sup>2</sup>·K), Bodenplatte 0,20 W/(m<sup>2</sup>·K), Fenster und Türen < 0,85 W/(m<sup>2</sup>·K). Rolltore und Lichtkuppeln sind in der erforderlichen Wärmequalität am Markt noch nicht erhältlich. Für das Gebäude und dessen Nutzungsart gibt es kein Berechnungsmodell im Passivhausprojektierungspaket. Der Energieverbrauch des Gebäudes wurde mit der Berechnungsmethode nach der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) überprüft und führt zu dem Ergebnis, dass der Primärenergiebedarf 22,8 % unterhalb des geforderten Grenzwertes nach EnEV liegt. Eine Zertifizierung nach dem Passivhausprojektierungsverfahren ist wegen der Nutzungsart des Gebäudes nicht möglich.

- c) Photovoltaik-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. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen (Investitionskosten/Einspeisevergütung) wäre ein wirtschaftlicher Betrieb möglich. Die Installation der PV-Anlage kann jedoch erst im Sommer/Herbst 2014 erfolgen. Anfang 2014 wird die Wirtschaftlichkeit unter den dann bestehenden Rahmenbedingungen erneut geprüft. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2014.

## 4. Vorbereitende Arbeiten

Für den Bau der Retentionsfläche muss der Lagerplatz Koppenwörth geräumt werden. Nach dem Abbruch der Gärtnerei und deren befestigten Flächen kann mit der Geländeaufschüttung begonnen werden.

Für die vorbereitenden Arbeiten entstehen folgende Kosten:

Räumung Lagerplatz Koppenwörth:	77.000 €
<u>Abbruch Gärtnerei und befest. Flächen</u>	<u>140.000 €</u>
Gesamtsumme	217.000 €

Die Kosten in einer Höhe von 217.000 € dienen nicht der Schaffung baulicher Anlagen und sind dem Ergebnishaushalt PRC 1125-750 (Baubetriebshof) zuzuordnen. Im Bauunterhalt 2013 sind sie nicht enthalten und müssen durch eine Umschichtung aus dem Finanzhaushalt 2013 im Rahmen des Projektes Nr. 7.11250001 (Baubetriebshof) finanziert werden.

5. Zeitliche Abwicklung

vorbereitende Arbeiten	Sommer 2013
voraussichtlicher Baubeginn	September 2013
voraussichtliche Fertigstellung	Oktober 2014.

6 Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

- a) Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.03.2013 entstehen einschl. Räumung Koppenwörth und Abbruch der Gärtnerei Gesamtkosten in einer Höhe von 3.400.000 €.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau und Erschließung	3.007.000 €
Mobiliar	5.000 €
aktivierte Eigenleistungen	171.000 €
<hr/>	
Zwischensumme	3.183.000 €
+ Räumung Lagerplatz Koppenwörth	77.000 €
+ Abbruch Gärtnerei	140.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.400.000 €

Die Kostenkennwerte bezogen auf die Bruttogeschossfläche von 1.745 m<sup>2</sup> und dem Bruttorauminhalt von 10.988 m<sup>3</sup> betragen:

Bruttogeschossfläche	1.723 €/m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	274 €/m <sup>3</sup> .

Der Abbruch, die Räumung Koppenwörth und aktivierten Eigenleistungen sowie das Mobiliar wurden in den Kostenkennwerten nicht berücksichtigt.

Grundlage der ermittelten Baukosten ist die vorliegende Ausführungsplanung bezogen auf den Baupreisindex vom November 2012. Mögliche finanzielle Risiken der berechneten Baukosten können durch Baupreissteigerungen und konjunkturbedingte

Entwicklungen auftreten. Die Baupreiserhöhung 2012 betrug ca.10%. Die Tragfähigkeitsprüfung des Baugrundes und die Altlastenuntersuchung unterhalb der Gärtnerei kann erst nach dem Abbruch vorgenommen werden. Das hohe Verkehrsaufkommen für den Transport des Aushubes und der Geländeaufschüttung kann sich nachteilig auf den Zustand der Straße: "Am Kaltwässerle" auswirken. Die möglichen Kosten für diese Risiken können derzeit noch nicht ermittelt werden.

- b) Für das Vorhaben wurde bisher im Zuge der Mittelfristigen Investitionsplanung bei Projekt-Nr. 7.11250001 ein Finanzrahmen von 2,8 Mio. € veranschlagt. Darin sind die o.a. Aktivierten Eigenleistungen von 171.000 € nicht enthalten. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 2,8 Mio. € entstehen Mehrkosten von 600.000 €. Die Ursachen hierfür sind:

Kostengruppe	Ursachen	Mehr-Minderungen
200	Bay. Brandschutzanforderung Löschwasservorrat	10.000 €
	Entsorgung: Bodenaushub, Erdarbeiten für den Anschluss: Wohngebäude 25 und 27, Wassereinbruch: Baugrube, Entsorgung unbekannter Altlasten, Trassenverschiebung wegen Konflikt im Erdreich, fehlender Unterbau bestehender Asphaltierung, Gasanschluss in Stahl statt Kunststoff	50.000 €
	<i>Aus Kostengruppe 500 (Geländeaufschüttung)</i>	95.000 €
	<b>Mehrung/Verschiebungen. in Kostengruppe 200: 155.000 €</b>	
300	Zusätzliche bayrische Brandschutzanforderung für die Gebäudeentrauchung	50.000 €
	Anpassung der Werkstatfläche an die Maschinenausstattung	40.000 €
	WC und Meisterbüro (Vorziehung aus dem Bauabschnitt 2)	25.000 €
	Höhere Innenwandqualität zur energetischen Nutzung von Speichermasse	15.000 €
	Erweiterung Regal-/Lagersystem	15.000 €
	<b>Mehrung Kostengruppe 300: 145.000 €</b>	
400	EDV-Komponenten, Technikanteile: Werkstatfläche, WC- und Meisterbüro, Löschwasser, Wärmeabzug, Löschwasser	32.000 €
	Mehrkosten zur Kostenannahme in den Kostenuntergruppen: Starkstromanlagen, Verlegesysteme, Beleuchtung, Hauptleitung	96.000 €
	<b>Mehrung Kostengruppe 400: 128.000 €</b>	
500	Minderungen Umschichtungen nach Kostengruppe 200 einschl. Einsparungen in der KG 500	-278.800 €
	Minderung Kostengruppe 500: 278.800 €	
700	Nebenkostenerhöhung	53.000 €
	<b>Mehrung Kostengruppe 700: 53.000 €</b>	
	Summe Kostengruppe 200 bis 700	202.000 €
	+ aktivierte Eigenleistungen	171.000 €
	+ Räumung Lagerplatz Koppewörth	77.000 €
	+ <i>Abbruch Gärtnerei (aus Kostengruppe 200)</i>	140.000 €
	Summe zusätzliche Kosten	590.000 €
	Gerundet	600.000 €

Darin sind die Aktivierten Eigenleistungen von 171.000 € sowie die Kosten für Räumung Lagerplatz Koppenwörth enthalten.

Daraus ergibt sich folgende Kostenentwicklung für das Vorhaben:

Kostengruppen	Kostenrahmen 09.05.2012 GD 154/12	Kostenberechnung Stand März 2013	Mehrungen
<b>200 Herrichten und Erschließen</b> Summe Kostengruppe 200	300.000 €	455.000 €	155.000 €
<b>300 Objektplanung</b> Summe Kostengruppe 300	935.000 €	1.080.000 €	145.000 €
<b>400 Technische Anlagen</b> Summe Kostengruppe 400	260.000 €	388.000 €	128.000 €
<b>500 Außenanlagen</b> Summe Kostengruppe 500	950.000 €	671.200 €	-278.800 €
<b>600 Ausstattung</b> , nutzerspezifische Anlagen Summe Kostengruppe 600			
<b>700 Nebenkosten</b> Summe Nebenkosten	350.000 €	403.000 €	53.000 €
<b>Summe 200 - 700</b>	2.795.000 €	2.997.200 €	202.200 €
Mobilar (Beschaffung durch Baubetriebshof)	5.000 €	5.000 €	
<b>Gesamtsumme</b> aktivierte Eigenleistungen	<b>2.800.000 €</b>	<b>3.002.200 €</b> 171.000 €	<b>202.200 €</b> 171.000 €
Räumung Lagerplatz Koppenwörth		77.000 €	77.000 €
Abbruch Gärtnerei (aus Kostengruppe 200)		140.000 €	140.000 €
<b>Zusammenfassung</b>		<b>3.390.200 €</b>	<b>590.000 €</b>
<b>Gerundet</b>		<b>3.400.000 €</b>	<b>600.000 €</b>

### Finanzierung

Im Haushalt 2013 bzw. der mittelfristigen Finanzplanung sind vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats daher nachfolgende Mittel zu veranschlagen. Über die zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für 2014 zu entscheiden:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	Planung 2014
Summe Auszahlungen FinHH bisher	-2.800.000 €	-329.350 €	--1.500.000 €	-500.000 €	-470.000€
Saldo Auszahlungen FinHH neu	-3.012.000 €	-329.350 €	-1.500.000 €	0 €	-1.182.000€
Vorbereitende Arbeiten neu ErgHH	-217.000 €	-	-	-217.000 €	-
Saldo gesamt neu	-3.229.000 €	-329.350 €	-1.500.000 €	-217.000 €	-1.182.000 €
Aktiviert Eigenleistungen neu	-171.000 €	-30.236 €	-83.764 €	-28.500 €	-28.500 €

## 6.2 Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Akt. Eigenleistung)	Hochbaukosten	3.178.000 €	50 Jahre	64.000 €
Mobiliar		5.000 €	15 Jahre	300 €
Summe Abschreibung				64.300 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistung	Gesamtkosten	<u>3.183.000 €</u> 2	3,653%	58.000 €
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>122.300 €</b>
<b>Summe Folgekosten/Jahr</b>				<b>122.300 €</b>

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten in Höhe von 122.300 € werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1125-750 (Baubetriebshof) ab 2015.