



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.06.2015		
Geschäftszeichen	GM-II-be/hi-ha		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 08.07.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 309/15

Betreff: Sanierung der Gemeinschafts-Tiefgarage Congress Centrum Süd
- Beteiligung der Stadt als Miteigentümerin an den Kosten der Sanierung

Anlagen: 5

Antrag:

1. Der Beteiligung der Stadt an den Sanierungskosten einschl. Baunebenkosten und Erneuerung der Parkautomation der Gemeinschaftstiefgarage Congress Centrum Süd mit Gesamtkosten in Höhe von 1.515.000 € brutto zuzustimmen. Der Kostenanteil für die Stadt Ulm beträgt daraus maximal 625.000 € brutto.
2. Im Haushalt 2015 stehen für die Beteiligung der Stadt als Miteigentümerin an den Kosten der Sanierung keine Mittel zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher, außerplanmäßiger Aufwand in Höhe von maximal 625.000 € in 2015. Dieser wird genehmigt.
3. Die Finanzierung des zusätzlichen, außerplanmäßigen Aufwands in Höhe von maximal 625.000 € erfolgt im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats. Deckung in 2015: Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Friedrich-List-Schule) durch Umschichtung der Mittel vom Finanzhaushalt in den Ergebnishaushalt (Bauunterhalt). Die Mittel werden für die Friedrich-List-Schule weiterhin benötigt und müssen ab 2017 ff wieder erneut veranschlagt werden.

Michnick

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

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT einmalig	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:		Kostenstelle: 190009	
		Kostenart: 42110010 (Bauunterhalt)	
Einzahlungen		Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen		Ordentlicher Aufwand	625.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	-
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	-
Saldo aus Investitionstätigkeit		Nettoressourcenbedarf	625.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2015	
Auszahlungen (Bedarf):		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:			
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.21300007	625.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Allgemeines

Die Tiefgarage Congress Centrum Süd (CC Süd) ist mittlerweile 22 Jahre alt und steht im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft (Anlage 1). Insgesamt hat die Tiefgarage 240 Stellplätze. 98 Stellplätze stehen im Eigentum der Zestos Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG. Diese Stellplätze werden von der Maritim Hotelgesellschaft mbH geleast. Das Maritim trägt hierfür die Kosten.

142 Stellplätze stehen im Eigentum der Stadt Ulm. Für 43 dieser Stellplätze wurde dem Maritim das Recht zum Nießbrauch eingeräumt. Sämtliche Kosten trägt daher das Maritim.

Auf die Stadt Ulm entfallen damit die Kosten für 99 Stellplätze (41,25 %), auf das Maritim für insgesamt 141 Stellplätze (58,75 %).

Instandhaltungs- und Betriebskosten werden gem. dem Bewirtschaftungs- und Kooperationsvertrag vom 22.02./09.03.1999 (Anlage 2) anteilig entsprechend der Anzahl der Stellplätze getragen und über die Hotelgesellschaft Maritim abgerechnet.

3. Sanierung der Tiefgarage

a) Sanierungsaufwand und Kosten

Die Tiefgarage CC Süd ist u.a. durch den Eindrang von Salzwasser in die Oberfläche der Fahr- und Parkflächen sowie in die Tragkonstruktion stark sanierungsbedürftig und erfordert umfassende Instandsetzungs- und Beschichtungsarbeiten (Anlage 3 + 4). Um den Umfang der erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln, wurde vom Maritim ein Gutachten eingeholt und eine Potentialfeldmessung vorgenommen.

Nach Kostenschätzung des vom Maritim beauftragten Ingenieurbüros IGB (Ingenieur-Gesellschaft der Bauwerkserhaltung mbH aus Bad Waldsee) ergeben sich daraus folgende Sanierungskosten:

I. Baukosten

Maßnahmen	Kosten	
Baustelleneinrichtung und Prüfungen	90.000 €	
Instandsetzungsarbeiten	1.013.000 €	
Beschichtungsarbeiten	263.000 €	
Voraussichtl. Gesamtkosten	1.366.000 €	Anteil der Stadt Ulm
		41,25 %
		563.000 €

II. Baunebenkosten

Maßnahme	Gesamtkosten	Anteil der Stadt Ulm	
Honorar Ingenieurbüro IGB	70.000 €	29.000 €	41,25 %

Die Arbeiten sind in der beil. Baubeschreibung im Einzelnen aufgeführt und erläutert (Anlage 5)

III. Erneuerung der Parkautomaten und Schrankenanlage

Die vorhandene Parkautomation ist sehr veraltet. Es gibt zwischenzeitlich nur noch bedingt Ersatzteile. Die Erneuerung der Parkautomation ist daher absehbar. Beim Einrichten einer neuen Parkautomation sind Eingriffe in die Betonfläche erforderlich. Es empfiehlt sich demnach, die Erneuerung der Parkautomation zeitgleich mit der Sanierung der Tiefgarage vorzunehmen.

Durch die Instandsetzungsarbeiten an der Ein- und Ausfahrtsrampe werden darüberhinaus die Kontaktschleifen der Schrankenanlage beschädigt und müssen dadurch ohnehin erneuert werden.

Für die Erneuerung der Parkautomation entstehen folgende Kosten:

Maßnahme	Gesamtkosten	Anteil der Stadt Ulm	
Erneuerung Parkautomation	79.000 €	33.000 €	41,25 %

IV. Anteil der Stadt Ulm an den Gesamtkosten

Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf:

Maßnahme	Kosten	Anteil Stadt
Baukosten	1.366.000 €	563.000 €
Baunebenkosten	70.000 €	29.000 €
Parkautomation	79.000 €	33.000 €
	1.515.000 €	625.000 €

Die gesamten Kosten werden entsprechend den Eigentumsanteilen hier 41,25 % der Kosten verteilt. Die Hotelgesellschaft Maritim wird das Vorhaben gem. Bewirtschaftungs- und Kooperationsvertrag mit dem beauftragtem Ingenieurbüro abwickeln und die anfallenden Kosten nach Erhalt der Rechnungen anteilig auf die Stadt Ulm umlegen.

Die Hauptabteilung VGV hat die beil. Maßnahme und Kostenschätzung geprüft. Aus dortiger Sicht sind die Preise sachgerecht und die Notwendigkeit der Sanierung dringend gegeben.

b) Zeitliches Vorgehen und Ersatzstellplätze

Zwischenzeitlich kann die Sanierung der Tiefgarage nicht länger hinausgezögert werden. Folgeschäden und ein höherer Sanierungsaufwand durch einen weiteren Salzeintrag während der Wintermonate wären die Folgen.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollten daher durch die Eigentümergemeinschaft noch im Juli 2015 vergeben und in der zweiten Jahreshälfte 2015 ausgeführt werden. Die Fertigstellung ist zum Jahresende geplant. Die Hotelgesellschaft Maritim befürwortet die Sanierung ebenfalls.

Die Tiefgarage wird in drei Bauabschnitten saniert. Während der Bauphase kann somit immer ein Teil der Stellplätze genutzt werden (143, 148 bzw. 195 Stellplätze).

Für die Dauer der Sanierung stehen zudem folgende Ersatzparkplätze zur Verfügung, die teilweise für die Nutzer kostenpflichtig sind:

- Schulparkplatz Pionierkaserne/ Valkenburgschule (außerhalb der Schulzeiten)
- Behördenparkplatz Wichernstraße (abends und am Wochenende)
- Tiefgarage CC Nord (Betreiber PBG)
- Parkplätze beim Messegelände (in Absprache mit UM).

c) Finanzierung

Die Verwaltung empfiehlt, die Zustimmung für die Beteiligung an den Sanierungskosten einschließlich Baunebenkosten und Erneuerung Parkautomation in Höhe von 1.515.000 € zu erteilen, anteilig für die Stadt Ulm maximal 625.000 €.

Die Beteiligung der Stadt Ulm an den Sanierungskosten soll über den Bauunterhalt des Zentralen Gebäudemanagements abgewickelt werden. Hierfür stehen in 2015 keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Für das Vorhaben "Erweiterung der Friedrich-List-Schule" stehen in 2015 bei Projekt-Nr. 7.21300007 Mittel in Höhe von 3.800.000 € (ohne Ermächtigungsüberträge) zur Verfügung. Aufgrund des verzögerten Baufortschritts fließen diese nicht wie geplant in 2015 ab. Daher ist es möglich, die für die Sanierung der Tiefgarage des Congress Centrum Süd benötigten Mittel in Höhe von 625.000 € durch Umschichtung von Mitteln vom Finanzhaushalt in den Ergebnishaushalt (Bauunterhalt) zu finanzieren. Die Mittel für die Friedrich-List-Schule werden aber weiterhin benötigt und müssen ab 2017 ff erneut im Haushalt veranschlagt werden. Diese Finanzierung und Deckung erfolgt dann im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

d) Betrieb gewerblicher Art

Bei der Tiefgarage des Congress Centrum Süd handelt es sich um einen sog. Betrieb gewerblicher Art (BgA). Die Stadt ist daher vorsteuerabzugsberechtigt in Höhe von 75-85 % der anfallenden Vorsteuer. Ggf. reduziert sich der Betrag von 625.000 € daraus anteilig um die Vorsteuer (rd. 50.000 €).