



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	09.06.2015		
Geschäftszeichen	GM-bur-ne		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.07.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.07.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 300/15

---

**Betreff:** Umbau Gebäude Magirusstraße 17 zur Unterbringung von Flüchtlingen  
- Projekt- und Baubeschluss -

**Anlagen:**

1. Lageplan vom 26.05.2015
2. Kostenberechnung vom 26.05.2015
3. Baubeschreibung vom 26.05.2015
4. Pläne des Architekturbüros "Obermeier + Traub", Frauenstraße 112, 89073 Ulm vom 26.05.2015 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau des Gebäudes Magirusstr. 17 zur Unterbringung von Flüchtlingen bestehend aus
  - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüro "Obermaier + Traub", Frauenstraße 112, 89073 Ulm vom 26.05.2015
  - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüro "Obermeier + Traub", Frauenstraße 112 89073 Ulm vom 26.05.2015
  - 1.3. der Kostenberechnung des "Architekturbüro "Obermeier + Traub", Frauenstraße 112 89073 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 26.05.2015 mit Gesamtauszahlungen für

---

Zur Mitzeichnung an:

ABI, BM 1, BM 2, C 3, OB, RPA, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

Hochbau	2.900.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>200.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.100.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>192.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.292.000 €

zu genehmigen.

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme reduzieren sich damit gegenüber der im Rahmen der Standortsuche genannten Kostenannahme (FaBA BuS und StBU vom 11.03.2015, GR 25.03.2015, GD 114/15) von 3.800.000 € um 700.000 € auf 3.100.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen).

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Umbau Gebäude Magirusstr. 17 bei Projekt-Nr. 7.31400006 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.950.000 €. Dieser soll wie folgt finanziert werden:
  - a) Haushalt 2015  
Für die Durchführung der Maßnahme werden in 2015 zusätzliche außerplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 850.000 € erforderlich. Die Deckung wird in diesem Jahr durch Wenigerauszahlungen bei Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Fried.-List-Schule) sichergestellt. Die Finanzmittel werden in der Finanzplanung in einem späteren Haushaltsjahr wieder eingeplant.
  - b) Haushalt 2016  
Für die Durchführung in 2016 entsteht ein zusätzlicher außerplanmäßiger Mittelbedarf von 2.100.000 €. Über den zusätzlichen außerplanmäßigen Mittelbedarf ist, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats, im Rahmen des Investitionsprogramms 2016 ff zu entscheiden. Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2016 einen Vorschlag vorlegen.
4. Für das Vorhaben sind außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen in 2015 in Höhe von 2.000.000 € erforderlich. In einem Nachtragshaushaltsplan 2015 werden daher die Verpflichtungsermächtigungen festgesetzt bei Projekt-Nr. 7.31400006 zu Lasten des Haushaltsjahres 2016 in Höhe von 2.000.000 €. Die Deckung erfolgt im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 297.000 € werden zur Kenntnis genommen.

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:  
Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja  
nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge) Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400006</b>			
Einzahlungen*	325.000 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	3.100.000 €	Ordentlicher Aufwand	254.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	192.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	124.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	43.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.967.000 €	Nettoressourcenbedarf	297.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		ab 2017 in voller Höhe (bzw. ab 2016 anteilig)	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)</b>	254.000 €
Verfügbar:	150.000 €		
<b>Mehrbedarf in 2015</b>	<b>850.000 €</b>	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.51100004 bzw. Investitionsauftrag 7	850.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	43.000 €
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.100.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen inkl. Übertrag	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	2.100.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Einzahlungen nach dem Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" für die Anschlussunterbringung (sh. Ziffer 7.2 der Sachdarstellung)

## 2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

### 2.1. Beschlusslage

- a) Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Ulm  
Standortfläche für zusätzliche Plätze
- FBA StBU und FBA BuS am 11.11.2014, GD 392/14 (Niederschrift § 316)
- b) Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Ulm  
Standortsuche und Planungsvorbereitungen für zusätzliche Plätze
- FBA StBU und FBA BuS am 11.03.2015, GD 114/15 (Niederschrift § 44)
  - Gemeinderat am 25.03.2015, GD 114/15 (Niederschrift § 26)

### 2.2 Anträge

Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

## 3. Erläuterung zum Vorhaben

Das ehemalige Bürogebäude, Baujahr 1973, soll zur Unterbringung von 145 Flüchtlingen umgebaut werden. Das Konzept sieht in den Geschossen 1-3 die vorläufige Unterbringung und in den Geschossen 4-6 eine Anschlussunterbringung der Flüchtlinge vor.

Hierzu werden in den oberen Etagen insgesamt 11 Wohngruppen für bis zu 15 Personen ausgebildet. Jede Wohngruppe besteht aus bis zu sechs Wohn- und Schlafräumen, einer Gemeinschaftsküche und gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitäreinrichtungen. Im Erdgeschoss sind Büroräume für die Heimleitung und Betreuung, Hausmeisterräume sowie drei Gemeinschaftsräume geplant.

Die Baumaßnahme umfasst folgende Maßnahmen:

- Anpassung der Raumeinteilung an den Bedarf
- Einbau von Sanitärräumen und Küchen
- Brandschutzertüchtigung der Flure
- Einbau von 2 Fluchttreppen auf den Stirnseiten des Gebäudes
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Ertüchtigung des Aufzugs
- Anpassung der Heizungsanlage

Eine ausführliche Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

Auf eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes wird verzichtet. Da das Erdgeschoss und somit auch der Zugang zum vorh. Aufzug rd. 80 cm über dem Straßenniveau liegt, wäre die Barrierefreiheit nur durch einen unverhältnismäßig hohen baulichen bzw. organisatorischen Aufwand zu erreichen. Um den Bedarf an barrierefreien Flüchtlingsplätzen zu decken, werden in den noch zu errichtenden Unterkunftsgebäuden in Wiblingen und Böfingen entsprechende Wohngruppen geplant.

Die Planung ist mit allen beteiligten Abteilungen abgestimmt.

Bruttorauminhalt: 9.320 m<sup>3</sup>  
Bruttogeschossfläche: 3.118 m<sup>2</sup>

#### 4. **Energiestandard**

Fassade und Fenster des Gebäudes befinden sich in einem guten Zustand und bleiben von den Umbaumaßnahmen unberührt. Die Heizungsanlage mit bestehendem Fernwärmeanschluss wird nur geringfügig angepasst. Deshalb wird das Gebäude nach dem Umbau nicht dem Energiestandard der Stadt Ulm entsprechen.

#### 5. **PV-Anlage**

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (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.

Die unverschatteten Restflächen des Flachdaches sind für eine PV-Nutzung zu klein und können deshalb nicht wirtschaftlich genutzt werden.

#### 6. **Zeitlicher Ablauf**

Voraussichtlicher Baubeginn :                    September 2015  
Voraussichtliche Fertigstellung :            April 2016

#### 7. **Kosten und Finanzierung**

##### 7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros "Obermeier + Traub" und des Zentralen Gebäudemanagements (Anlage 2) vom 26.05.2015 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 3.292.000 € an.

Diese Gliedern sich in:

Hochbau	2.900.000 €	Kostenart 78710020
Mobiliar	200.000 €	Kostenart 78310010
Gesamtinvestitionskosten	3.100.000 €	
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>192.000 €</u>	
Gesamtauszahlungen	3.292.000 €	

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche            994 €/m<sup>2</sup>  
Nach umbautem Raum                333 €/m<sup>3</sup>

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zufolge haben. Die Kostenangaben sind auf der Basis des aktuellen Planstandes erhoben und unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

##### 7.2. Zuschüsse

Die Geschosse 4 bis 6 sollen nach Fertigstellung für die Anschlussunterbringung im Sinne der §§ 17, 18 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) genutzt werden. Das Land Baden-Württemberg hat für Bauvorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Anschlussunterbringung das Landesförderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" aufgelegt. Die Stadt Ulm hat am 23.02.2015 für das Bauvorhaben in der Magirusstraße im Rahmen dieses Landesprogramms einen Förderantrag gestellt. Dieser ist rangwährend, bisher aber noch nicht entschieden.

Auf Grund der vorliegenden Kostenberechnungen ergeben sich anteilig für die geplante Anschlussunterbringung berücksichtigungsfähige Aufwendungen in Höhe von ca. 1,3 Mio. €. Dies entspricht einer Zuwendung aus dem Landesförderprogramm in Höhe von ca. 325.000 €.

Mit der Baumaßnahme kann die Stadt Ulm nach dem Landesförderprogramm nach erfolgter Antragsstellung unabhängig von der noch fehlenden Entscheidung der Bewilligungsstelle beginnen.

### 7.3. Finanzierung

Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Umbau Magirusstr. 17 bei Projekt-Nr. 7.31400006 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.950.000 €. Dieser soll wie folgt finanziert werden:

#### a) Haushalt 2015

Die Deckung der zusätzlichen außerplanmäßigen Auszahlungen erfolgt in diesem Jahr durch Wenigerauszahlungen bei Projekt-Nr. 7.21300007 (Erweiterung Fried.-List-Schule) sichergestellt. Die Finanzmittel werden in der Finanzplanung in einem späteren Haushaltsjahr wieder eingeplant.

#### b) Haushalt 2016

Über die Deckung der zusätzlichen außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 2.100.000 € ist, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats im Rahmen des Investitionsprogramms 2016 ff zu entscheiden. Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2016 einen Vorschlag vorlegen.

### 7.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2017 (bzw. anteilig ab 2016) an:

<b>Folgekosten</b>				
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Hochbaukosten	2.767.000	25 Jahre	111.000
	Mobilien	200.000	15 Jahre	13.000
Summe Abschreibung				124.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen abzgl. Zuschuss	Gesamtkosten	<u>2.967.000</u> 2	2,92 %	43.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>167.000</b>
<b>Energiekosten/Jahr</b>				<b>90.000</b>
<b>zusätzl. Wartungskosten für techn. Ausstattung (Aufzug, usw.)</b>				<b>18.000</b>
<b>Anteilige Hausmeisterkosten (Sonderfaktor 16)</b>				<b>22.000</b>
<b>Summe Folgekosten</b>				<b>297.000</b>

Für die Berechnung der kalkulatorischen Kosten wird als Grundlage die Einschätzung von LI für die Nutzungsdauer des Gebäudes herangezogen, welche auf 25 Jahre festgesetzt wird. ZS/F schließt sich für die Anlagebuchhaltung dieser Einschätzung an. Daher wird der jährliche Aufwand für die Abschreibung der Hochbaukosten auf 25 Jahre kalkuliert.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2017 (bzw. anteilig ab 2016).