



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	09.06.2015		
Geschäftszeichen	GM-di-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.07.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.07.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 299/15

Betreff: Umbau Gebäude Mähringer Weg 105 der Hindenburgkaserne zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenberechnung vom 26.05.2015
3. Baubeschreibung vom 26.05.2015
4. Pläne von ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm vom 26.05.2015 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Umbau der Hindenburgkaserne zur Unterbringung von Flüchtlingen (Gebäude Mähringer Weg 105) bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm vom 26.05.2015
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113 b, 89077 Ulm vom 26.05.2015

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. _____

- 1.3. der Kostenberechnung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 26.05.2015 mit Gesamtauszahlungen

Hochbau	2.750.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>200.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.950.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>185.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	3.135.000 €

zu genehmigen.

Die Gesamtinvestitionskosten der Maßnahme reduzieren sich damit gegenüber der im Rahmen der Standortsuche genannten Kostenannahme vom 20.02.2015 (FaBA BuS und StBU vom 11.03.2015, GR 25.03.15, GD 114/15) von 3.700.000 € um 750.000 € auf 2.950.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen).

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Hindenburgkaserne bei Projekt-Nr. 7.31400005 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.800.000 €. 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. Diese werden genehmigt. Die Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen bei den Projekten Nr. 7.51100004 (Sanierung Weststadt II) in Höhe von 535.000 € und bei 7.51100006 (Sanierung Dichterviertel) in Höhe von 315.000 €.
- b) Haushalt 2016
Für die Durchführung in 2016 entsteht ein zusätzlicher außerplanmäßiger Mittelbedarf von 1.950.000 €. 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 1.950.000 € erforderlich. In einem Nachtragshaushaltsplan 2015 werden daher die Verpflichtungsermächtigungen festgesetzt bei Projekt-Nr. 7.31400005 zu Lasten des Haushaltsjahres 2016 in Höhe von 1.950.000 €. Die Deckung erfolgt im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 322.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400005			
Einzahlungen*	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	2.950.000 €	Ordentlicher Aufwand	276.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	185.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	130.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	46.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.135.000 €	Nettoressourcenbedarf	322.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		ab 2017 in voller Höhe (bzw. ab 2016 anteilig)	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)	276.000 €
Verfügbar:	150.000 €		
Mehrbedarf in 2015	850.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.51100004 bzw. Investitionsauftrag 7	850.000 € €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	46.000 €
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.950.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.950.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
* Für das Vorhaben können keine Zuschüsse des Landes oder sonstiger Dritter abgerufen werden (vgl. 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

2.3. Unerledigte Anträge vom Gemeinderat liegen keine vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Die Hindenburgkaserne geht voraussichtlich Mitte 2015 in den Besitzstand der Stadt Ulm über.

Anschließend soll das Stabsgebäude 3 zur Flüchtlingsunterbringung umgebaut und saniert werden.

Das Gebäude besitzt drei Vollgeschosse, wurde in den 1930er Jahren errichtet und 1995 umfassend saniert.

Nach Umbau des Gebäudes werden zukünftig 158 Flüchtlinge untergebracht werden können. Hierzu werden in den beiden Obergeschossen, sowie an den Stirnseiten des Erdgeschosses insgesamt 16 Wohngruppen für jeweils 8-11 Personen errichtet. Jede Wohngruppe besteht aus bis zu 5 Wohn- und Schlafräumen, einer Gemeinschaftsküche sowie gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitäranlagen. Im mittleren Bereich des Erdgeschosses werden zudem die erforderlichen Büroräume für die Heimleitung und Betreuung sowie 4 Gemeinschaftsräume vorgesehen.

Im Untergeschoss werden der Hausmeisterbereich sowie ein Wasch- und Trockenraum realisiert.

Die Baumaßnahme umfasst folgende Maßnahmen:

- Anpassung der Raumeinteilung an den Bedarf
- Einbau von Sanitärräumen und Küchen
- Brandschutzertüchtigung der Flure
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Anpassung der Heizungsanlage

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 3 dargestellt.

Auf die barrierefreie Erschließung wird verzichtet, da das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet ist und die Barrierefreiheit nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hergestellt werden kann. 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.

Bruttorauinhalt: 12.905m³

Bruttogeschossfläche: 3.893m²

4. **Energiestandard**

Fassaden und Fenster des Gebäudes befinden sich in einem guten Zustand und bleiben von den Umbaumaßnahmen unberührt. Wärmetechnisch wird das Gebäude zunächst weiterhin von der Haupttechnikzentrale der ehem. Kaserne versorgt.

5. **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.

Die Realisierbarkeit einer PV-Anlage konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Eine genaue Untersuchung unter Berücksichtigung der Statik, Dachform und Nutzungsdauer erfolgt deshalb erst im Nachgang.

6. **Zeitlicher Ablauf**

voraussichtlicher Baubeginn: September 2015
voraussichtliche Fertigstellung: April 2016

Die Fertigstellung der Außenanlagen steht in Abhängigkeit zum Bau der Straßenbahnlinie.

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH und des Zentralen Gebäudemanagements (Anlage 2) vom 26.05.2015 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 3.135.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.750.000 €	Kostenart: 78710020
Mobiliar	200.000 €	Kostenart: 78310010
<u>Gesamtinvestitionskosten</u>	<u>2.950.000 €</u>	
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>185.000 €</u>	
Gesamtauszahlungen	3.135.00 €	

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche: 757,78 €/m²
Nach umbauten Raum 228,60 €/m³

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

Das Gebäude Mähringer Weg 105 wird nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsmaßnahme für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen im Sinne der §§ 7 ff Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) genutzt. Zuschüsse des Landes oder sonstiger Dritter können daher nicht abgerufen werden.

Stattdessen beteiligt sich das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Ausgaben-erstattung nach § 15 FlüAG mit einem Pauschalbetrag von derzeit 3.341,87 € pro zugewiesenem Flüchtling an den laufend entstehenden Unterbringungskosten.

7.3. Risiken

Da zum Zeitpunkt der Planung das Gebäude noch nicht im Besitz der Stadt Ulm war, konnten erforderliche Voruntersuchungen (Bauteilöffnungen, Schadstoffuntersuchungen, Prüfung der Brandschutzqualitäten, etc.) nicht vorgenommen werden. Die Planung basiert deshalb auf Erfahrungen des Architekten bei der Sanierung des Nachbargebäudes Nr. 2 im Jahre 2010. Ggf. auftretende unvorhergesehene Zusatzaufwendungen können zu Mehrkosten führen.

7.4. Finanzierung

Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Umbau Hindenburgkaserne bei Projekt-Nr. 7.31400005 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 150.000 € zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.800.000 €. Dieser soll wie folgt finanziert werden:

a) Haushalt 2015

Die Deckung der zusätzlichen außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 850.000 € erfolgt durch Wenigerauszahlungen bei den Projekten Nr. 7.51100004 (Sanierung Weststadt II) in Höhe von 535.000 € und bei 7.51100006 (Sanierung Dichterviertel) in Höhe von 315.000 €.

b) Haushalt 2016

Über die Deckung der zusätzlichen außerplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 1.950.000 € 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.

7.5. Folgekosten

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

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierter Eigenleistungen	Hochbaukosten	2.935.000	25 Jahre	117.000
	Mobiliar	200.000	15 Jahre	13.000
Summe Abschreibung				130.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierter Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>3.135.000</u> 2	2,920 %	46.000
Summe Kalkulatorische Kosten				176.000
Energiekosten				100.000
Zusätzl. Instandhaltungskosten (Wartungen, usw.)				24.000
Anteilige Hausmeisterkosten (Sonderfaktor 16)				22.000
Summe Folgekosten				322.000

Für die Berechnung der kalkulatorischen Kosten wird als Grundlage die gemeinsame Einschätzung des Gutachterausschusses und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über die Nutzungsdauer des Gebäudes herangezogen. Diese wird darin bei kurzfristiger und dauerhafter Flüchtlingsunterbringung auf 25 Jahre festgesetzt. ZS/F schließt sich für die Anlagebuchhaltung dieser Einschätzung an, weswegen der jährliche Aufwand für die Abschreibung der Hochbaukosten auf 25 Jahre kalkuliert wird.

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).