

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.09.2015		
Geschäftszeichen	GM-kr-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 403/15

Betreff: Umbau Gebäude Mähringer Weg 101 der Hindenburgkaserne zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Projekt- und Baubeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Kostenschätzung vom 11.09.2015
3. Baubeschreibung vom 11.09.2015
4. Pläne von ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm vom 11.09.2015 im Maßstab 1:100 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Planung für den Umbau der Hindenburgkaserne zur Unterbringung von Flüchtlingen (Gebäude Mähringer Weg 101) bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm vom 11.09.2015
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113 b, 89077 Ulm vom 11.09.2015

Zur Mitzeichnung an:

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

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

- 1.3. der Kostenschätzung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH, Söflingerstraße 113b, 89077 Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 11.09.2015 mit Gesamtauszahlungen

Hochbau	400.000 €
Mobiliar	90.000 €
Gesamtinvestitionskosten	490.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>40.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	530.000 €

zu genehmigen.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Hindenburgkaserne Mähringer Weg 101 bei Projekt-Nr. 7.31400014 keine Mittel zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 530.000 €. Dieser wird außerplanmäßig genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Nachtrags 2015.
4. Davon Kenntnis zu nehmen, dass die Verwaltung zur Vermeidung von Lieferengpässen bei den Herstellern bereits im Vorgriff auf die Beschlussfassung zu Ziff. 1-3 Aufträge für Mobiliar in Höhe von 56.000 € erteilt hat. Diese werden hiermit genehmigt.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 207.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400014			
Einzahlungen*	--- €	Ordentliche Erträge	--- €
Auszahlungen	490.000 €	Ordentlicher Aufwand	199.000 €
Aktiviert Eigenleistungen	40.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	53.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	8.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	530.000 €	Nettoressourcenbedarf	207.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		ab 2016	
Auszahlungen (Bedarf):	490.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)	199.000 €
Verfügbar:	0 €		
Mehrbedarf 2015	490.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf über Nachtrag 2015			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	8.000 €
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			
* 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

Unerledigte Anträge liegen nicht vor.

3. **Erläuterung zum Vorhaben**

Auf Grund der stark steigenden Zuweisungszahlen an Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den letzten Monaten unternimmt die Stadt Ulm derzeit alle erforderlichen Anstrengungen, damit eine menschenwürdige, angemessene Unterbringung aller zugewiesenen Flüchtlinge gewährleistet werden kann.

Da die vorhandenen Unterbringungskapazitäten weitgehend belegt sind und die bereits beschlossenen Unterbringungsmöglichkeiten erst ab Frühjahr nächsten Jahres zur Verfügung stehen, sind weitere kurzfristige Maßnahmen erforderlich. Deshalb soll nun zusätzlich das Gebäude Mähringer Weg 101 zur Flüchtlingsunterbringung hergerichtet werden.

Die Verhandlungen der Stadt Ulm über den Erwerb der Hindenburgkaserne sind noch nicht abgeschlossen. Um die zeitnahe Nutzung des Areals für Zwecke der Flüchtlingsunterbringung zu ermöglichen erfolgte der Besitzübergang der Liegenschaft im Rahmen eines Generalmietvertrags zum 01.07.2015. Die anschließende Folgenutzung des Gebäudes Mähringer Weg 101 wird im Rahmen des laufenden städtebaulichen Dialogs diskutiert werden.

Das Gebäude besitzt drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und wurde vor ca. 8 Jahren umfassend saniert.

Da das Gebäude bisher bereits als Unterkunftsgebäude diente, sind nur geringfügige Anpassungen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Einbau von insgesamt 16 Gemeinschaftsküchen
- Prüfung der bestehenden Sanitäreinrichtungen auf Funktionstauglichkeit und Trinkwasserhygiene
- Prüfung und Anpassung der Elektroinstallation sowie Ergänzung der Antennenverkabelung
- Anpassung der Brandmeldeanlage und Nachrüstung von Sirenen und Sicherheitsbeleuchtung
- Herrichten von Wasch- und Trockenräumen in Untergeschoss
- Möblierung der Wohn- und Schlafräume

Nach Herrichten des Gebäudes werden zukünftig rd. 200 Personen untergebracht werden

können. Die Sanitäreinrichtungen sind auf jeder Ebene zentral in ausreichender Anzahl vorhanden. Wie in den bestehenden Flüchtlingsunterkünften in der Römerstraße werden sich jeweils bis zu 15 Personen eine Gemeinschaftsküche teilen. Zudem werden Gemeinschaftsräume vorgesehen.

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 Barrierfreiheit nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hergestellt werden kann. Um den Bedarf an barrierefreien Flüchtlingsplätzen zu decken, werden in den Unterkunftsgebäuden in Wiblingen und Böfingen entsprechende Wohngruppen geplant.

Bruttorauminhalt: 16.950 m³
Bruttogeschossfläche: 5.420 m²

4. **Energiestandard**

Fassaden und Fenster des Gebäudes befinden sich in einem sehr 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: Oktober 2015
voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2015

7. **Kosten und Finanzierung**

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Architekturbüros ZG-Architekten GmbH und des Zentralen Gebäudemanagements (Anlage 2) vom 11.09.2015 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtauszahlungen von 530.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	400.000 €	Kostenart 78710020
Mobiliar	90.000 €	Kostenart 78310010
Gesamtinvestitionskosten	490.000 €	
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>40.000 €</u>	
Gesamtauszahlungen	530.000 €	

Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

Nach Bruttogeschossfläche: 90 €/m²
 Nach umbauten Raum 29 €/m³

Auf Grund der Eilbedürftigkeit basieren die vorliegenden Angaben lediglich auf eine Grobplanung mit Kostenschätzung. Die beantragten Finanzmittel beinhalten ausreichend Reserven, so dass bei unvorhergesehenen Zusatzaufwendungen direkt gehandelt werden kann.

7.2. Zuschüsse

Das Gebäude Mähringer Weg 101 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. Finanzierung

Im Haushalt 2015 stehen für das Vorhaben Umbau Hindenburgkaserne Mähringer Weg 101 bei Projekt-Nr. 7.31400014 keine Mittel zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 530.000 €. Dieser wird außerplanmäßig genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Nachtrags 2015.

7.4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgelasten ab dem Haushaltsjahr 2016 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl.	Hochbaukosten*	440.000	10 Jahre	44.000
Aktivierete Eigenleistungen	Mobiliar*	90.000	10 Jahre	9.000
Summe Abschreibung				53.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierete Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>530.000</u> 2	2,920 %	8.000
Summe Kalkulatorische Kosten				61.000
Energiekosten				100.000
Zusätzl. Instandhaltungskosten (Wartungen, usw.)				24.000
Anteilige Hausmeisterkosten zusätzlicher Bedarf				22.000
Summe Folgekosten				207.000

* nach Einschätzung von ZS/F, Anlagenbuchhaltung wird der jährliche Aufwand für die Abschreibung auf 10 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 2016.