

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement  
Datum 17.11.2015  
Geschäftszeichen GM-mk-ha  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 15.12.2015 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 515/15

---

Betreff: Neubau weiterer Flüchtlingsunterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen am Standort Böfinger Weg 3  
- Projekt- und Baubeschluss und Vergabe an Generalübernehmer für den 2. Bauabschnitt -

Anlagen: 1. Kostenzusammenstellung vom 20.11.2015  
2. Lageplan M 1 : 500  
3. Bauzeichnungen des Generalübernehmers müllerblau Stein Bauwerke GmbH, im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

**Antrag:**

1. Der Ausführung auf Grundlage der Planung für den 2. BA

Böfinger Weg 3 (Böfingen) sowie der Vergabe an den Generalübernehmer müllerblau Stein Bauwerke GmbH, Pappelauer Str. 51, 89134 Blaustein zum Angebotspreis von 1.478.000 €

wird zugestimmt.

2. Den Gesamtinvestitionskosten inkl. Bauherrenleistungen und Aktivierte Eigenleistungen:

Hochbau	1.738.000 €
<u>Mobiliar (inkl. Küchen)</u>	<u>40.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	1.778.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>97.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	1.875.000 €

wird zugestimmt.

Durch die Ergänzung der Flüchtlingsunterkunft Böfinger Weg 3 um einen weiteren 2. Bauabschnitt zur Unterbringung von Flüchtlingen, erhöhen sich die

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>ABI, BM 1, BM 2, C 3, OB, RPA, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Gesamtinvestitionskosten gegenüber den im Gemeinderat am 18.11.15, GD 444/15 genannten Kosten von 4.944.000 € um weitere 1.778.000 € auf 6.722.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen Gesamtauszahlungen für beide Bauabschnitte in Höhe von 7.042.000 € an.

3. Im Haushalt 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 aufgrund der Beschlüsse zum 1. Bauabschnitt (GD 444/125) insgesamt 4.944.000 € zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.778.000 € (ohne AEL). Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2016 und 2017.

4. Für die Auftragsvergabe in 2016 sind folgende zusätzliche außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in 2016 erforderlich:

- Vorhaben Flüchtlingsunterkunft Böfinger Weg 3, 2. BA: + 60.000 €.

zu Lasten des Haushaltsjahres 2017. Diese wird genehmigt.

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 249.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	ja
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	nein

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]</b>	
<b>PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge u. Wohnungslose)</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400009</b>			
Einzahlungen*	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen (nur 2. BA)	1.778.000 €	Ordentlicher Aufwand	222.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	97.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	188.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	27.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.875.000 €	Nettoressourcenbedarf	249.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2015</u>		2016	
Auszahlungen (Bedarf):	150.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-620</b>	222.000 €
Verfügbar:	150.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	---	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:</b>	
		<b>PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	27.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf) für 1+2. BA:	6.572.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	4.794.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.778.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* vgl. Ziffer 3.2 der Vorlage

## 2. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2015 (GD 444/15) zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Ulm den Projekt- und Baubeschluss sowie die Vergabe an den Generalübernehmer müllerblastein GmbH für den Standort Böfingen erteilt.

Aufgrund der aktuellen Situation zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen ist es erforderlich, den bereits in Aussicht gestellten zweiten Bauabschnitt kurzfristig zu realisieren. Auf der Basis des Angebots des GÜ müllerblastein GmbH und des Beschlusses des Gemeinderats vom 18.11.2015 können im südwestlichen Teil des im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücks zwei weitere Häuser analog der Planung für den 1. BA realisiert werden.

Bei einer Beauftragung wie vorgeschlagen Mitte Dezember sichert der GÜ zu, die Ausführung des 2. BA zeitversetzt um ca. 4-6 Wochen zu der Ausführung des 1. BA umzusetzen.

Der Angebotspreis je Wohneinheit für den 2. BA entspricht dem finalen Angebot für den 1. BA.

## 3. Weiteres Vorgehen

Erteilung des Auftrags	Januar 2016
Baubeginn/Aufstellung (witterungsabhängig) voraussichtlich	Mai 2016
Betriebsfertige Erstellung und Übergabe an die Nutzer voraussichtlich	November 2016

### Energiestandard

Wie beim 1. BA schlägt die Verwaltung vor, aufgrund der besonderen Nutzerstruktur von der Ausführung in Passivhausweise abzusehen und die Gebäude gemäß der zur Zeit gültigen ENEC 2014/KfW 55 auszuführen.

### PV-Anlage

Zur Zeit wird wie beim 1. BA geprüft, ob für die Maßnahme in Böfingen ein wirtschaftlicher Betrieb einer PV-Anlage möglich ist. In der aktuellen Planung ist die dafür erforderliche Vorrüstung vorgesehen.

### Belegung

Mit diesem zweiten Bauabschnitt erhöht sich die Zahl der Plätze von ca. 180 (1. BA) um ca. 63 (7 zusätzliche Wohneinheiten) auf ca. 243 Plätze. Im Erdgeschoss eines Hauses wird eine Wohneinheit für die zusätzlich erforderlichen Büroflächen genutzt.

## Risiken

- Nachbareinwändungen gegen die Nutzung  
Nachbareinwändungen haben zwar keine aufschiebende Wirkung auf die Genehmigung, die Verwaltung wird aber dennoch mit Einwendern dazu Gespräche führen, deren Dauer ggf. zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Fertigstellung führen könnte.
- Baupreissteigerung (nur bei Eigenleistungen der Stadt möglich)
- Baugrundrisiken

## 3. **Kosten und Finanzierung**

### 3.1. Kosten

Nach der beiliegenden Kostenzusammenstellung vom 20.11.2015 wird mit Gesamtauszahlungen in Höhe von 1.875.000 € gerechnet (vgl. Anlage 1).

### 3.2. Zuschüsse

Der Standort Böfinger Weg 3 wird für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen im Sinne des §§ 7 ff Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) genutzt. Zuschüsse des Landes o. sonstiger Dritter können daher nicht abgerufen werden.

### 3.3. Finanzierung

Im Haushalt 2015 und in der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben Neubau Flüchtlingsunterbringung Böfinger Weg 3 4.944.000 € zur Verfügung.

Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.778.000 € (ohne AEL). Dieser wird genehmigt. Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushalts 2016.

### 3.4. Folgekosten

Durch die neuen Vorhaben entstehen voraussichtlich folgende zusätzliche Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2016:

<b>Folgekosten</b>				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Baukosten	1.835.000	10 Jahre	184.000 €
	Möblierung	40.000	10 Jahre	4.000 €
Summe Abschreibung				188.000 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Akt. Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>1.875.000</u> 2	2,92%	27.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				215.000 €
Energiekosten/Jahr				16.000 €
Wartungskosten/Jahr				18.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				249.000 €

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.