



Sachbearbeitung	EBU		
Datum	20.10.2016		
Geschäftszeichen	EBU-Sö		
Beschlussorgan	Betriebsausschuss Entsorgung	Sitzung am 23.11.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 419/16

Betreff: Neubau einer Salzlagerhalle
- Baubeschluss -

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem beiliegenden Lageplan dargestellten Grundstück der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) eine Salzlagerhalle mit geschätzten Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. 1,845 Mio. € zu bauen.

Michael Potthast
Betriebsleiter

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>C3, KoKo, SUB, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Veranlassung

Die an die bestehende zentrale Salzlagerhalle der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) Buchbrunnenweg 8 angrenzende Firma Ulrich Medical hat das Grundstück, auf welchem sich die zentrale Salzlagerhalle befindet, inzwischen vom Liegenschaftsamt der Stadt Ulm erworben und bis zur geplanten eigenen Nutzung ab Ende 2018 den EBU vermietet.

Dies bedeutet, dass zur Wintersaison 2018/2019 ein Ersatzstandort betriebsbereit zur Verfügung stehen muss. Parallel hierzu muss das Grundstück Buchbrunnenweg rückgebaut übergeben werden.

2. Ersatzstandortsuche

Nach intensiven gemeinsamen Bemühungen der EBU und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) konnte auf dem Betriebshofgelände der SWU in der Kässbohrerstraße in unmittelbarer Nähe zum Betriebshof der EBU ein Ersatzstandort gefunden werden.

Die SWU planen derzeit auf diesem Gelände die Erweiterung ihres Straßenbahn-Betriebshofes, es wurde jedoch frühzeitig eine ausreichend große Fläche für eine Salzlagerhalle mit der bisherigen Lagerkapazität vorgesehen.

Die Vorteile dieses Standortes sind:

- minimaler Anfahrtsweg für die im Betriebshof in der Bauhoferstraße stationierten Winterdienstfahrzeuge der EBU
- Sichere und betriebsnahe Unterbringung der hochwertigen Winterdienstgeräte
- kurze Wege für Personal und Geräte (Radlader)
- Standort mittel- bis langfristig gesichert (städtebauliche Zuordnung)
- Infrastruktur vorhanden
- Verkehrsflächen können von Bussen, Straßenbahn und EBU-Winterdienstfahrzeugen gemeinsam genutzt werden

Die Planung der neuen zentralen Salzlagerhalle der EBU wird mit der Planung der Erweiterung des Straßenbahn-Betriebshofes der SWU koordiniert. Platz- und Zeitgründe erfordern einen anspruchsvollen Bauablaufplan und auch einen erhöhten bautechnischen Standard (Brandschutz).

3. Zeitplan

In Abstimmung mit den SWU ergibt sich derzeit folgender grober Zeitplan:

- Genehmigungsplanung 1. Quartal 2017
- Ausschreibung 2. Quartal 2017
- Baubeginn 3. Quartal 2017
- Fertigstellung 1. Quartal 2018

4. Baukosten

Abhängig von der endgültigen Positionierung der geplanten Salzlagerhalle auf dem Areal der SWU, werden die Baukosten für die lt. beigefügtem Lageplan vorgesehene Bauausführung wie folgt ermittelt:

KG Zusammenstellung

100	Baugrundstück	nicht enthalten
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	802.562,11 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	476.000,00 €
500	Außenanlagen	49.500,00 €
600	Ausstattung	5.000,00 €
700	Baunebenkosten	212.489,94 €
	zur Rundung	4.447,95 €

Summe Gesamtkosten	1.550.000,00 €
zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer	294.500,00 €
Summe Gesamtkosten	1.844.500,00 €

Die aktualisierte Ermittlung der Baukosten weicht um rund + 22% von der im Juni 2012 vorgelegten Kostenschätzung ab und ist wie folgt begründet:

a) Zusätzliche technische Ausstattung bei Salzlagerhalle und Silo (Ablufffilter, verbesserter Korrosionsschutz, automatisierte Verladelogistik)	+ 200.000 €
b) Umrüstung der Einsatzfahrzeuge für Betankung von neuer Soleanlage	+ 30.000 €
c) Brandschutzmaßnahmen wegen notwendiger Gebäudeanordnung	+ 150.000 €
d) Optimierung Planungskosten aufgrund Vorleistungen Dritter	- 40.000 €

Summe+ 340.000 €

Aufgrund des Planungsstandes weist die Verwaltung an dieser Stelle darauf hin, dass die vorliegende Kostenschätzung noch nicht die Genauigkeit einer Kostenberechnung aufweisen kann. Daher besteht im weiteren Verlauf des Projektes bis zum Vorliegen Kostenberechnung die Möglichkeit, dass sich aufgrund vertiefter Planungen und Untersuchungen noch Veränderungen in der Höhe der Gesamtkosten ergeben können.

5. Folgekosten/Finanzierung

a) Investitionskosten

Die Investitionskosten sind mit 2,0 Mio. im Investitionsprogramm des Wirtschaftsplanes 2017 (VH 81.050.003) eingestellt. Daraus resultieren nach der vor-aussichtlichen Fertigstellung der Salzlagerhalle in der Kässbohrerstraße Anfang 2018 ab dem Jahr 2018 jährliche Abschreibungs- und Zinskosten in Höhe von ca. 70 T€.

Demgegenüber stehen die bisherigen Abschreibungen der Salzlagerhalle im Buchbrunnenweg in Höhe von ca. 8 T €/a, die ab 2019 entfallen, sodass sich in Folge des Neubaus die Kapitaldienstkosten insgesamt um ca. 62 T € erhöhen.

Der noch vorhandene Restbuchwert des alten Lagers am Buchbrunnenweg schlägt Ende 2018 mit einer Sonderabschreibung in Höhe von ca. 63 T € zu Buche, sowie die Abrisskosten in geschätzter Höhe von ca. 150 T €.

b) Betriebskosten

Derzeit wird mit den SWU über ein Mietentgelt für das Grundstück der neuen Salzlagerhalle verhandelt. Diese liegen voraussichtlich um ca. 6 T €/a über den bisherigen Grundstückskosten für das alte Lager (11.500 €/a).

Die Personal- und Sachkosten reduzieren sich durch die Zusammenführung der Standorte der zentralen Salzlagerhalle und des Betriebshofes der EBU voraussichtlich um ca.

20 T €/a.

Inkl. Kapitaldienstkosten erhöhen sich die Betriebskosten im Bereich der Stadtreinigung ab 2018 insgesamt somit um ca. 49 T €/a.

c) Folgekosten und Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Für den Zeitraum ab 2018 steigen aufgrund der Folgekosten der Investition damit die Betriebskosten, was direkte Auswirkungen auf das zur Verfügung stehende Budget für

den betroffenen Bereich "Straßenreinigung/Winterdienst" hat. Dieses Budget wird bisher lediglich um die Tarifsteigerungen im Bereich Personalbereich angepasst. Darüber hinaus werden mit Einmalzahlungen im Rahmen des Jahresaustausches die Mehraufwände ausgeglichen, welche sich aus einem gegenüber dem der ursprünglichen Berechnung zur Grunde liegenden "Standardwinter" ergeben haben. Andere Kostenentwicklungen sind im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets durch Effizienzgewinne abzufedern.

Bei zusätzlichen Kosten von jährlich rund 49 T€/a ab 2018 ist eine dauerhafte Kompensation im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets, bei Beibehaltung des aktuellen Reinigungsstandards, nicht möglich. Die Verwaltung prüft daher zu gegebener Zeit für den Entwurf des HH 2018 die Stellung eines Antrags für einen entsprechenden dauerhaften Sonderfaktor.

Für das Jahr 2018 kommen dazu zusätzliche einmalige Aufwendungen für den Abriss des Salzlagers am alten Standort, was aufgrund des Restwertes mit einer Sofortabschreibung verbunden ist. Diese Kosten von insgesamt 213 T€ sind ebenfalls aus Sicht der Verwaltung nicht kompensierbar, ohne den Reinigungsstandard zu reduzieren. Daher prüft die Verwaltung zu gegebener Zeit für den Entwurf des HH 2018 zusätzlich die Stellung eines Antrags für einen einmaligen Sonderfaktor in dieser Höhe.