



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	26.07.2017		
Geschäftszeichen	GM-jo-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.10.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 288/17

Betreff: Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm, 2. BA
- Projekt- und Baubeschluss-

Anlagen: Kostenberechnung vom 04.08.2017 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 25.07.2017 (Anlage 2)
Lageplan vom 25.07.2017 (Anlage 3)
Die Pläne des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm,
Maßstab 1:100 vom 25.07.2017 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für den Neubau des 2. Bauabschnittes des Baubetriebshofes Kaltwässerle in Neu-Ulm bestehend aus:
 - 1.1. Den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm vom 25.07.2017.
 - 1.2. Der Baubeschreibung des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm vom 25.07.2017.
 - 1.3. Die Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser Architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 04.08.2017, für

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

Hochbau	3.580.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>370.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.950.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>225.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.175.000 €

zu genehmigen.

Somit fallen für die Herstellung des 2. Bauabschnitts Gesamtinvestitionsauszahlungen von 3.950.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber dem im Raumprogrammabschluss (FBA StBU 20.10.2015, GD 075/15) genannten Ausgaben von 3.870.000 € um zusätzlich 80.000 € auf 3.950.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 4.175.000 € an.

2. Der Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der Planung vom 25.07.2017 zuzustimmen.
3. Im Haushalt 17 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.11250002 (Baubetriebshof Kaltwässerle, 2. BA) Mittel in Höhe von 3.820.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 130.000 €, der genehmigt wird.
4. Der weitere Mittelbedarf von 130.000 € ist in der aktuellen Fassung der Unterlagen zur Investitionsstrategie 2017-2026 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.11250002 (Baubetriebshof Kaltwässerle, 2. BA) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt werden:
 - Im Finanzhaushalt 2019: + 130.000 €Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2019 und im Rahmen der weiteren Diskussionen zur Investitionsstrategie einen Finanzierungsvorschlag vorlegen.
5. Für das Vorhaben ist in 2017 eine weitere, überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 1.270.000 € zu Lasten des Haushalts 2018 erforderlich. Diese soll im Nachtrag 2017 aufgenommen und genehmigt werden, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
6. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 129.500 € zur Kenntnis zu nehmen.

Pröbstle

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 1125-750 (Baubetriebshof)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.11250002			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	3.950.000 €	Ordentlicher Aufwand	139.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	225.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	91.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	47.500 €
		Abzgl. Aufgabe Standorte	- 57.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.175.000 €	Nettoressourcenbedarf	129.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2019 ff	
Auszahlungen (Bedarf): (inkl. HH-Reste Vj. sowie Vorlaufk.)	375.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1125-750 (Baubetriebshof)	82.000 €
Verfügbar:	375.000 €		
Ggf. Minderbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	47.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.575.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	3.445.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+ 130.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- a) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.07.2006, GD 216/06 Konzeptbeschluss. Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen einen Neubau im Stützpunkt „Kaltwässerle“ mit Verwaltung, Sozialräumen, Werkstätten und Lagerflächen sowie Garagen.
- b) Gemeinderat am 14.12.2011, GD 422/11 (Niederschrift § 107) Beschluss über Vorprojekt und Auftrag zur weiteren Planung/Vorstellung des Gesamtkonzepts unter Einbeziehung der bisherigen Flächen der alten Stadtgärtnerei im Standort "Kaltwässerle" in Neu-Ulm mit einer stufenweisen Umsetzung in zwei Bauabschnitten. Information über die Option der weiteren Zusammenlegung von Standorten des Baubetriebshofs.
- c) Gemeinderat am 09.05.2012, GD 154/12 (Niederschrift § 39) Raum- und Bauprogrammbeschluss sowie Auftrag zur weiteren Planung zum 1. BA
- d) Gemeinderat am 15.05.2013, GD 168/13 (Niederschrift § 25) Baubeschluss 1. BA
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.10.2015, GD 075/15 (Niederschrift § 351) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Raumprogrammabschluss 2. BA

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Sachstand

Der sogenannte "Basisbauabschnitt" wurde als 1. BA im Frühjahr 2014 fertiggestellt und die errichteten Räumlichkeiten (Schreinerei, Montagehalle) in Betrieb genommen.

Mit Beschluss des Fachbereichsausschusses vom 20.10.2015 (GD 75/15) wurde ein Raumprogramm für den 2. BA des Baubetriebshofs "Am Kaltwässerle" in Neu-Ulm verabschiedet. Dieses Raumprogramm sieht neben der Schlosserei auch Werkstatt- und Lagerräume für Maurer, Maler und Elektriker vor.

Zudem sind Büro- und Sozialräume vorzusehen und so zu dimensionieren, dass ausreichend Flächenkapazitäten für die Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" (derzeitiger Standort: in der Wanne) vorhanden sind. Für tatsächliche Umsetzung müssen dann jedoch in einem 3. BA die entsprechenden Frei-, Lager- und Betriebsflächen hergestellt werden. Dieser ist derzeit noch nicht terminiert.

Auf Basis dieses Raumprogrammes erfolgte seit Frühjahr 2016 die Vor- Entwurfs- und Ausführungsplanung durch das Architekturbüro Hochstrasser Architekten.

4. Erläuterung zum Vorhaben

Auf der bestehenden hochwassersicheren Aufschüttung wird an die Ostseite des 1. Bauabschnittes angebaut. Ein in Form und Struktur dem Bestandsgebäude angeglicherer Baukörper nimmt die neuen Werkstatt Räume auf. An dieses Werkstattteil schließt das

zweigeschossige Büro- und Sozialgebäude an. Dieser wird durch einen Materialwechsel gekennzeichnet.

Das Stahltragwerk des Werkstattbereiches wird mit gedämmten Metallkassetten bekleidet. Die Dachkonstruktion besteht aus Trapezblech, die im Innenraum schallschluckend wirken. Sämtliche Installationen sind sichtbar geführt.

Der Büro- und Sozialbereich besteht aus sichtbaren kerngedämmten Betonfertigteilelementen. Auch hier ist die Installationsführung sichtbar.

Die Werkstattbereiche für Maurer, Schlosser, Maler und Elektriker sind jeweils offen angelegt. Jede Einheit weist zugeordnete Lager- und Arbeitsflächen auf. Die Arbeitsbereiche werden durch großflächige Oberlichter natürlich belichtet. Die Zugänge/Zufahrten von der Werkstatt zur überdachten, seitlich offenen Montagehalle ermöglichen einen funktionalen Material- und Werkstücktransport.

Das Büro- und Sozialgebäude wird von einem zentral gelegenen Eingangs- und Treppenbereich erschlossen. Im EG befinden sich Büros, Umkleiden und zugehörige Waschräume sowie ein behindertengerechtes WC. Das OG nimmt neben dem Aufenthaltsraum der Mitarbeiter, Technik-, Lager-, und Archivräume auf. Umkleide- und Waschräume für Damen sind ebenfalls im OG untergebracht.

Das genehmigte Raumprogramm wurde unter Beachtung des Arbeitsschutzes geringfügig angepasst. Die Gesamtfläche ist allerdings nahezu identisch.

Der Entwurf ist mit der nutzenden Verwaltung sowie mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Neu-Ulm abgestimmt.

Gebäudedaten der vorliegenden Planung:

Bruttogrundfläche (BGF)	1.977 m ²
Bruttorauminhalt (BRi)	10.438 m ³
Nettogrundfläche (NGF)	1.781 m ²

Eine ausführliche Entwurfs- und Baubeschreibung ist in Anlage 2 dargestellt.

5. Energiestandard

Gemäß dem Ulmer Energiestandard werden neue Gebäude im Passivhausstandard errichtet, unter der Voraussetzung, dass keine städtebaulichen, ökonomischen oder umweltpolitischen Gründe dagegen sprechen.

Wegen der abgesenkten Raumtemperatur und der großflächigen Tore im Werkstattbereich ist der Passivhausstandard hier ökonomisch nicht sinnvoll. Das Büro- und Sozialgebäude entspricht dem Passivhausstandard.

6. PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2011 (Solarinitiative der Stadt Ulm, GD 405/11), soll bei Neubauvorhaben, sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen wäre ein wirtschaftlicher Betrieb bei einer Anlagengröße von 10 kW_p zu erwarten.

Zur Erfüllung sowohl der EnEV als auch des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ist

allerdings der Bau und Betrieb einer PV-Anlage mit 28 kW_p vorgesehen. Andere Möglichkeiten zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben haben sich als ungeeignet herausgestellt.

Eine Anlage in dieser Größe ist wirtschaftlich nicht optimal. Der größte Teil des erzeugten Stromes kann nicht selber verbraucht werden, sondern muss ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

7. Zeitlicher Ablauf

Projekt- und Baubeschluss:	September 2017
geplanter Baubeginn:	Frühjahr 2018
geplante Fertigstellung:	Sommer 2019

8. Kosten und Finanzierung

8.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Hochstrasser und des Zentralen Gebäudemanagements vom 25.07.2017 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 4.175.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	3.580.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>370.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.950.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>225.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.175.000 €

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistungen) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf die Bruttogrundfläche (1.977 m²) und dem Bruttorauminhalt (10.438 m³):

Nach Bruttogrundfläche	1.998 €/m ²
Nach umbautem Raum	379 €/m ³

Die Gesamtinvestitionsauszahlungen der Maßnahme erhöhen sich damit gegenüber dem Raumprogrammabschluss (FBA StBU 20.10.2015, GD 075/15) um 80.000 € auf 3.950.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Grund hierfür sind allgemeine Preissteigerungen gemäß Baukostenindex um 5,3 % (Quelle: statistisches Landesamt BW, 8/2015: 113,8; 5/2017: 119,8).

Diese Kostensteigerung konnte zum Teil im Zuge der Planung reduziert werden.

8.2. Finanzierung

Im Haushalt 17 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.11250002 (Baubetriebshof Kaltwässerle, 2. BA) Mittel in Höhe von 3.820.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 130.000 €.

Der weitere Mittelbedarf von 130.000 € ist in der aktuellen Fassung der Unterlagen zur Investitionsstrategie 2017-2026 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.11250002 (Baubetriebshof Kaltwässerle, 2. BA) im Rahmen des Investitionsprogramms des

Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats zur Investitionsstrategie wie folgt bereitgestellt werden:

- Im Finanzhaushalt 2019: + 130.000 €

Die Verwaltung wird hierzu im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2019 und im Rahmen der weiteren Diskussionen zur Investitionsstrategie einen Finanzierungsvorschlag vorlegen.

8.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2019 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten	3.805.000 €	50 Jahre	76.000
	Möblierung	80.000 €	15 Jahre	5.300
	Ausstattung (Maschinen)	290.000 €	30 Jahre*	9.700
Summe Abschreibung				91.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>4.175.000</u> 2	2,275%	47.500
Summe Kalkulatorische. Kosten				138.500
Bewirtschaftungskosten Neubau (Heizung, Reinigung)				40.000
Wartungskosten Technik/Jahr Neubau				8.000
abzgl. Aufgabe Altbestand Kaltwasserle (Energie, Reinigung)				31.000
abzgl. Aufgabe Altbestand Wanne (Energie, Reinigung)				26.000
Summe Folgekosten/Jahr				129.500

* Die Abschreibungsdauer für die Ausstattung bzw. einzelner Maschinen wird nach Fertigstellung des Vorhabens nochmals überprüft bzw. ggf. angepasst.

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 1125-750 (Baubetriebshof) ab dem Haushaltsjahr 2019.