

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.03.2019		
Geschäftszeichen	GM-mc-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 08.05.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 136/19

Betreff: Um-/ Neubau Betriebshof Tiergarten in Ulm
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 28.03.2019 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 28.03.2019 (Anlage 2)
Lageplan vom 28.03.2019 (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüros Gräfe Ulm vom 28.03.2019 (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für den Um-/ Neubau Betriebshof Tiergarten in Ulm bestehend aus:
 - 1.1 der Kostenberechnung des Architekturbüros Gräfe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.03.2019:

Hochbau	2.410.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>70.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.480.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	2.655.000 €
 - 1.2 die Baubeschreibung des Architekturbüros Gräfe vom 28.03.2019
 - 1.3 den Lageplan des Architekturbüros Gräfe vom 28.03.2019
 - 1.4 den Plänen des Architekturbüros Gräfe vom 28.03.2019 zu genehmigen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, C 3, KoKo, OB, TG, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Im Haushaltsplan 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen dem Um- / Neubau Betriebshof Tiergarten in Ulm bei Projekt Nr. 7.25300004 Mittel in Höhe von insgesamt 2,48 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 2,655 Mio. € (inkl. Aktivierter Eigenleistungen) zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.
4. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Ulmer Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 12.000 € zur Verfügung gestellt.
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 142.800 € zur Kenntnis zu nehmen.

i.V. Hitzler

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 2530 - 750 Tiergarten			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.25300004			
Einzahlungen ¹	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	2.480.000 €	Ordentlicher Aufwand	119.800 €
Aktiviertete Eigenleistungen	175.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	56.700 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	23.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.655.000 €	Nettoressourcenbedarf	142.800 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf):	700.000.€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 2530- 750 (Tiergarten)	119.800 €
Verfügbar: (inkl. HH-Reste Vj.)	1.200.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	500.000	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	23.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.655.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.655.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
¹ Für das Vorhaben können keine Zuschüsse Dritter beantragt werden (vgl. Ziff. 7.4 der Sachdarstellung)			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderats

1.1. Beschlusslage

- a) Raumprogramm Gemeinderat am 26.07.2017, GD 292/17, Niederschrift § 280
- b) Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.11.2018, GD 415/18, Niederschrift § 378

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 13.11.2018 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, besteht das Gesamtprojekt aus einem neu zu errichtenden Betriebsgebäude mit Nebengebäude sowie Umbau-, bzw. Sanierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude.

Neubau Betriebshof

Hierbei handelt es sich um das neue Betriebsgebäude des Tiergartens mit Verwaltungsräumen, Umkleiden und Sozialräumen, den Arbeitsbereichen sowie einem Raufutterlager. In diesen Baukörper wird ein Kiosk mit Nebenräumen integriert, der den zukünftigen Besucherbereichen zugeordnet ist. Über dem Ausgabefenster des Kiosks wird ein einfaches Vordach vorgesehen. Das Gebäude wird in konventioneller Stahlbetonbauweise erstellt und mit einer Dämmschicht aus Mineralwolle versehen. Die Fassaden werden mit einer vorgehängten und hinterlüfteten Holzfassade verkleidet. Die vertikalen Fassadenbretter werden vorvergrauend behandelt um den natürlichen Vergrauungsprozess der Holzbretter vorwegzunehmen und eine einheitliche Erscheinung der Fassaden von Anfang an zu erreichen.

Neubau Nebengebäude

Das Nebengebäude, an der Zufahrt zum Betriebshof, wird als unbeheiztes Gebäude mit Garage und offenen Räumen für die Abfallentsorgung und Mistlagerung errichtet. Die Bodenplatte wird betoniert und erhält einen 30 cm hohen Betonsockel als Auflager für die Holzkonstruktion der Wände. Das leicht geneigte Pultdach wird ebenfalls als Holzkonstruktion erstellt. Die Fassaden werden mit der gleichen und zuvor beschriebenen Holzfassade verkleidet.

Umbau im Bestand

Die wesentliche Maßnahme des Umbaus im Bestandsgebäude besteht aus dem Einbau der Futterküche und den dazu notwendigen Neben- und Kühlräumen. Hierzu werden verschiedene gemauerte Wände abgebrochen, um größere zusammenhängende Räume zu erhalten. Zusätzliche Zugänge direkt von der Längsseite des Gebäudes in den neuen Betriebshof werden hergestellt. Die Futterküche erhält ein großes Fenster um den Besuchern des Tiergartens Einblicke in die Tierfutterzubereitung zu ermöglichen. Ein einfaches Vordach wird über diesem Fenster angebracht.

Sanierung im Bestand

Aus Gründen der Arbeitssicherheit wird der gesamte Betonboden der rückwärtigen Aquarien mit einem rutschfesten Kunstharzboden beschichtet. Diese Arbeiten werden auch an den Treppen sowie dem vorgelagerten Flur ausgeführt. Eine neue Heizungsanlage und eine neue Abwasserhebeanlage werden ebenfalls eingebaut.

Gebäudedaten Neubau:

Bruttogeschossfläche (BGF)	664 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	2.661 m ³
Nettogrundfläche (NGF)	558 m ²
Nutzfläche (NF)	472 m ²
Verkehrs-/Funktionsfläche (VF/FF)	86 m ²

Das Verhältnis Nutzfläche zu Verkehrsfläche beträgt 85% zu 15%.

Gebäudedaten Umbau/Sanierung:

Bruttogeschossfläche (BGF)	141 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	565 m ³

Der Neubau kann durch die eingeschossige Bauweise durchgehend barrierefrei erschlossen werden. Ein behindertengerecht ausgestattetes WC befindet sich im Eingangsbereich.

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

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

3. Energiestandard

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, entspricht die Qualität der Einzelbauteile der Gebäudehülle des Neubaus, in Anlehnung an den Gemeinderatsbeschluss zum "Energiestandard Ulm" vom 18.06.2008, dem Passivhausstandard.

Die Büro- und Aufenthaltsräume und der Reparaturraum werden durch Fensteröffnungsflügel in ausreichender Anzahl und Größe natürlich be- und entlüftet und gewähren eine gleichmäßige Luftqualität in den Räumen.

Die Sanitär- und Umkleieräume, der Veterinärraum und die Fischzucht werden mechanisch be- und entlüftet. Zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sind ausreichende Speichermassen (Massivbauweise) und ein wirksamer außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Auf Grund der vielen unterschiedlichen Nutzungen wäre eine komplette mechanische Belüftung sehr komplex und kostenintensiv und auch hinsichtlich des Betriebs unwirtschaftlicher als die vorgeschlagene Lösung.

Eine energetische Sanierung des Bestandsgebäudes im Zuge dieser Maßnahme ist nicht vorgesehen. Fenster und Türen, die im Zuge der Umbaumaßnahmen aus- bzw. umgebaut werden, werden dem "Energiestandard Ulm" gerecht.

4. 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.

Ein externes Planungsbüro hat die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen vor Ort geprüft und empfiehlt den Einbau von jeweils einer PV-Anlage auf den Dächern des Alt- und Neubaus. Durch den hohen Eigenstrombedarf des Tiergartens werden diese PV-Anlagen äußerst wirtschaftlich arbeiten und zur Senkung der Stromkosten im Tiergarten beitragen.

Die Kostenschätzung für die beiden PV-Anlagen auf Alt- und Neubau beläuft sich auf rd. 320.000 € (ohne AEL) und wird aus einem separaten Budget bezahlt.

5. Folgende Zeitschiene wird angestrebt

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im November 2018 gestellt.

Voraussichtlicher Baubeginn Neubau:	August 2019
Voraussichtliche Fertigstellung Neubau:	August 2020
Voraussichtlicher Baubeginn Umbau/Sanierung:	September 2020
Voraussichtliche Fertigstellung Umbau/Sanierung:	Ende 2020

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2019 beginnen zu können, wurden bereits im Februar 2019 elf Bestandsbäume auf dem Baufeld gefällt. Folgende Ausgleichmaßnahmen wurden festgelegt um die Baumfällungen zu kompensieren: Neupflanzung von fünfzehn Bäumen in der Grünanlage und die Einsaat einer Blumenwiese von ca. 1.300 m². Mit der Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen wird voraussichtlich im Herbst 2019 begonnen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros Gräfe und des Zentralen Gebäudemanagements vom 28.03.2019 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 2.655.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	2.410.000 €
Mobiliar	70.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	2.480.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	175.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.655.000 €

Die Hochbau- und Mobiliarkosten entsprechen in der Summe der Kostenberechnung zum Projektbeschluss vom 13.11.2018 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 415/18).

6.2. Finanzierung (Stand: Projektbeschluss 2018)

Im Haushaltsplan 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen dem Um- / Neubau Betriebshof Tiergarten in Ulm bei Projekt Nr. 7.25300004 Mittel in Höhe von insgesamt 2,48 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) bzw. 2,655 Mio. € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Die im Haushalt enthaltenen Mittel reichen daher zur Realisierung des Vorhabens aus.

6.3. Risiken

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.

6.4. Zuschüsse

Es sind keine Zuschüsse beantragt, da derzeit keine passenden Förderprogramme zu Unterstützung der Investition angeboten werden.

6.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2020 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Möblierung/Ausstattung	2.585.000 € 70.000 €	50 Jahre 15 Jahre	52.000 € 4.700 €
Summe Abschreibung				56.700 €
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>2.655.000 €</u> 2	1,711 %	23.000 €
Summe Kalkulatorische Kosten				79.700 €
Energiekosten / Jahr (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser) abzgl. Einsparungen durch PV Anlage				41.500 €
Wartungskosten / Jahr				3.600 €
Reinigung / Jahr				18.000 €
Summe Folgekosten/Jahr				142.800 €

6.6. Kunst am Bau

Für Zwecke von Kunst am Bau wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.1983 ein Betrag von 12.000 € zur Verfügung gestellt (1% der Bauwerkskosten, KG 300+400 aus dem Neubauanteil des Vorhabens).