

- Variante 1: Vollsanierung (vollständige Entkernung des Gebäudes)**
- Variante 2: Abbruch K1, Altlastensanierung und Neubau an gleicher Stelle**
- 2 a: Neubau, gleiche Kubatur, ggf. mit Einbeziehung andere SWU-Bereiche (z.B. TeleNet) oder Fremdvermietung
  - 2 b: Neubau, nur gewerblicher Bereich (inkl. Netzleitstelle und Zählerprüfstelle), Verwaltung im K3
  - 2 c: Neubau inkl. Wohnbebauung zusammen mit der UWS, Auslagerung Tiefbaugruppe und Schwerlastverkehr ins ZMV (kleine Lösung ZMV)
- Variante 3: Erweiterung ZMV-Gelände und Verkauf K1 an die Stadt Ulm oder extern**
- nur gewerblicher Bereich, ohne Mittelgrundstück (inkl. Netzleitstelle und Zählerprüfstelle, Seminarräumen und Lehrlingswerkstatt), Verwaltung im K3 (2.400qm); große ZMV-Lösung scheidet derzeit aufgrund nicht erfolgtem Grundstückserwerb aus
- Variante 4: Erweiterung Wilhelmstraßenareal und Verkauf K1 an die Stadt Ulm oder extern**
- teilweise Unterbringung Netzgesellschaft, nur gewerblicher Bereich//Tiefbaugruppe und Schwerlastverkehr im ZMV/Verwaltung im K3 möglich/Kombination mit Wohnungen und Kooperation mit UWS oder PEG; Altlastensanierung erfolgt über SWU (ggf. steuerliche Prüfung bei Weiterverkauf an Stadt)
- Anmerkung:** Aus städtebaulicher und umwelttechnischer Sicht ist die Vollsanierung die am wenigsten vorzugswürdigste Variante. Ferner bestehen Risiken aufgrund des Alters der Bausubstanz, notwendige Maßnahmen werden erst nach Entkernen/Öffnen des Baukörpers sichtbar/bewertbar (z.B. Undichtigkeiten UG Abstellhalle/Werkstattgebäude). Die momentan geschätzten Kosten für die Vollsanierung liegen hier bei ca. 45 Mio. € (exklusive Altlastensanierung und/oder sonstigen Baurisiken).
- Aktuell werden die Gebäude K1 und K19 durch notwendige Unterhaltsmaßnahme insoweit „aufgemöbelt“, um die bisherige Nutzbarkeit der Gebäude K1 und K19 weiterhin sicher zu stellen. Die bisherige Variante Teilsanierung K1 wird aus wirtschaftlichen und baulichen Risikogesichtspunkten sowie aufgrund des schlechten Kosten-/Nutzenverhältnisses verworfen und aus der Liste entfernt.
- Für eine Altlastensanierung besteht keine gesetzliche Verpflichtung, allerdings wird es aus umweltpolitischen und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sicherlich eine Forderung der Bewertungskommission sein, die Altlasten zu sanieren, wenn das Gebäude abgerissen wird.
- Die frühere Variante 4 (Erweiterung Bauhoferstrasse/Kässbohrerstraße und Verkauf K1 an die Stadt Ulm) scheidet mangels ausreichender Flächen am Betriebshofgelände aus.
- Der Bau von Parkhäusern bei K3 (ca. 6 Mio. €) und K19 (ca. 5 Mio. €) wird hier ebenfalls nicht betrachtet.

	1 Vollsanierung K1	2 a Neubau K1	2 b Neubau K1 gewerblich	2 c Neubau K1 zusammen mit UWS	3 ZMV gewerblich	4 Wilhelmstraße
<b>Grobe Kostenschätzung</b>	45 Mio. €	65,7 Mio.€	38,4 Mio. €	34,1 Mio. € (zzgl. 16,7 Mio.€ + 32,4 Mio.€ Gewerbe- und Wohnbebauung UWS)	28,5 Mio.€	37,1 Mio. € (zzgl. 7,5 Mio. Wohnbebauung/UWS)
<b>Zeitraumen</b>	3 -4 Jahre	3-4 Jahre	3 Jahre	3-4 Jahre	2 Jahre	2-3 Jahre
<b>Nutzungsdauer</b>	30 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten und Zeitplan schwer abschätzbar</li> <li>• Alte Bausubstanz (40 Jahre altes Gebäude)</li> <li>• Erhebliche bauliche Risiken (z.B. Rohbau noch nutzbar bzw. evtl. aufwändig instand zu setzen, Anforderungen an den Brandschutz steigen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung + Kampfmittel</li> <li>• Glasfaserknotenpunkt Telekom etc.</li> <li>• Kälteanlagen K1, K3</li> <li>• Provisorien Standorte</li> <li>• Weitere Vorgehensweise Grundwassersanierung noch unklar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung + Kampfmittel</li> <li>• Glasfaserknotenpunkt Telekom etc.</li> <li>• Kälteanlagen K1, K3</li> <li>• Provisorien Standorte</li> <li>• Weitere Vorgehensweise Grundwassersanierung noch unklar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung + Kampfmittel</li> <li>• Glasfaserknotenpunkt Telekom etc.</li> <li>• Kälteanlagen K1, K3</li> <li>• Provisorien Standorte</li> <li>• Weitere Vorgehensweise Grundwassersanierung noch unklar</li> <li>• Kombination SWU und Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung (K1) + Kampfmittel</li> <li>• Glasfaserknotenpunkt Telekom etc.</li> <li>• Kälteanlagen K1, K3</li> <li>• Erhalt der Baugenehmigung für ZMV (inkl. Zufahrt über B28)</li> <li>• Käufersuche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung + Kampfmittel</li> <li>• Glasfaserknotenpunkt Telekom etc.</li> <li>• Kälteanlagen K1, K3</li> <li>• Erhalt der Baugenehmigung (inkl. Zufahrt über B28 für ZMV Erweiterung)</li> <li>• <b>Achtung Bodenwertproblem:</b> BM3 geht von höherem Kaufpreis als Bodenrichtwert aus. (In der Kostenschätzung ist aktueller BRW von 250€ zugrunde gelegt.)</li> </ul>
<b>Synergien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum K3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum K3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum K3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum K3</li> <li>• Wohnungen evtl. auch als Werkwohnungen nutzbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unmittelbare Nähe zum Lager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zum Lager für Tiefbaueinheit</li> <li>• Nähe zum K3 für restlichen Netzbereich</li> </ul>
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des Standortes</li> <li>• Rechtskonformer baulicher Zustand in benutzbaren Bereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung</li> <li>• Erweiterungsflächen vorhanden und Grundstücke verfügbar</li> <li>• Erhalt Standort und verbundene Anlagen (Tunnel, Kälteanlage etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung</li> <li>• Erweiterungsflächen vorhanden und Grundstücke verfügbar</li> <li>• Erhalt Standort und verbundene Anlagen (Tunnel, Kälteanlage etc.)</li> <li>• Optimale Nutzung K3 für SWU</li> <li>• Bedarfsgerechte Bebauung für K1-Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung</li> <li>• Erweiterungsflächen vorhanden und Grundstücke verfügbar</li> <li>• Erhalt Standort und verbundene Anlagen (Tunnel, Kälteanlage etc.)</li> <li>• Optimale Nutzung K3 für SWU</li> <li>• Bedarfsgerechte Bebauung für K1-Gelände</li> <li>• Kein Vorfinanzierungsbedarf für Wilhelmstraße vorausgesetzt UWS steigt ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung (K1)</li> <li>• Gute verkehrliche Anbindung am ZMV</li> <li>• Nähe ZMV</li> <li>• Ausreichend Parkplätze</li> <li>• kompletter Neubau, allenfalls geringe Baurisiken</li> <li>• Keine Provisorien erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlastensanierung</li> <li>• Gute verkehrliche Anbindung am ZMV für Tiefbaueinheit</li> <li>• Keine Provisorien erforderlich</li> <li>• Grundstücke verfügbar</li> <li>• Teilweiser Erhalt des Standortes Karlstraße</li> <li>• Kein Vorfinanzierungsbedarf für Wilhelmstraße vorausgesetzt UWS steigt ein</li> <li>• Geringe Baurisiken</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Bauprojekt, personelle Strukturen innerhalb der SWU derzeit hierfür nicht ausreichend (SI, N23)</li> <li>• Keine nachhaltige Lösung</li> <li>• Keine Altlastensanierung</li> <li>• Hohe Kosten für Verlängerung der Lebensdauer (max. 30 Jahre)</li> <li>• Sanierung im Betrieb nicht möglich (Provisorien)</li> <li>• Fassade wird nicht erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Bauprojekt, personelle Strukturen innerhalb der SWU derzeit hierfür nicht ausreichend (SI, N23)</li> <li>• Nur bedingt abschätzbare (Kosten-) Risiken aufgrund Altlasten im Boden</li> <li>• Notwendigkeit von mehrjährigen Provisorien</li> <li>• Evtl. Wegfall von Parkplätzen in der Wilhelmstraße aufgrund von Provisorien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Bauprojekt, personelle Strukturen innerhalb der SWU derzeit hierfür nicht ausreichend (SI, N23)</li> <li>• Nur bedingt abschätzbare (Kosten-) Risiken aufgrund Altlasten im Boden</li> <li>• Notwendigkeit von mehrjährigen Provisorien</li> <li>• Evtl. Wegfall von Parkplätzen in der Wilhelmstraße aufgrund von Provisorien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Bauprojekt, personelle Strukturen innerhalb der SWU derzeit hierfür nicht ausreichend (SI, N23)</li> <li>• Nur bedingt abschätzbare (Kosten-) Risiken aufgrund Altlasten im Boden</li> <li>• Notwendigkeit von mehrjährigen Provisorien</li> <li>• Evtl. Wegfall von Parkplätzen in der Wilhelmstraße aufgrund von Provisorien</li> <li>• Trennung Netze intern</li> <li>• Nur bedingte Erweiterungsmöglichkeiten Netze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliches Bauprojekt, personelle Strukturen innerhalb der SWU derzeit hierfür nicht ausreichend (SI, N23)</li> <li>• Trennung Netze intern</li> <li>• Keine Nähe zu K3</li> <li>• Keine bzw. nur bedingte Erweiterungsmöglichkeiten Netze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trennung Netze intern</li> <li>• Keine bzw. nur bedingte Erweiterungsmöglichkeiten Netze</li> </ul>
<b>Abhängigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Genehmigungsbehörden (Stadt, Feuerwehr)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Altlasten: Verfügbarkeit von Deponieflächen</li> <li>• Flächen in der Wilhelmstraße stehen für Provisorien zur Verfügung</li> <li>• Genehmigung AR, GR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Altlasten: Verfügbarkeit von Deponieflächen</li> <li>• Freiwerdende Flächen im K3</li> <li>• Flächen in der Wilhelmstraße stehen für Provisorien zur Verfügung</li> <li>• Genehmigung AR, GR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Wohnbebauung; Kooperation mit UWS</li> <li>• Genehmigung AR, GR</li> <li>• Baugenehmigung ZMV: B-Plan</li> <li>• ZMV: nicht erworbene Kleingartengrundstücke müssen umbaut werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Flächenerwerb von privaten Dritten (3 Grundstücke) – <b>derzeit kein Erwerb möglich, auch nicht für Kleingartengrundstücke</b></li> <li>• Freiwerdende Flächen im K3</li> <li>• Genehmigung AR, GR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Fachfirmen</li> <li>• Wohnbebauung; Kooperation mit UWS</li> <li>• Freiwerdende Flächen im K3</li> <li>• Genehmigung AR, GR</li> </ul>
<b>Priorisierung</b>	<b>Aufgrund der hohen Risiken und der Kostenentwicklung ist von dieser Variante <u>dringend abzuraten</u>.</b>	<b>Aufgrund der sehr hohen Kosten und den nur geringen Vorteilen, ist diese Variante <u>nicht empfehlenswert</u>.</b>	<b>Grundsätzlich <u>gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis</u> (hervorragender Standort, allerdings mittelfristig Provisorien erforderlich).</b>	<b><u>Vorzugswürdigste Variante</u>, da <u>gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis</u>, sinnvolle Nutzung des K1-Geländes, Verlagerung des Schwerlastverkehrs aus der Stadt, sinnvolle Kooperation im Stadtkonzern</b>	<b>Empfehlenswerte Variante mit sehr gutem Kosten-Nutzen-Verhältnis, aber <u>kein arrondiertes eigenes Grundstück</u>.</b>	<b><u>Gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis</u>, bei Möglichkeit der Fremdfinanzierung über UWS, durchaus sinnvolles Modell innerhalb des Stadtkonzerns.</b>