



Sachbearbeitung	VGV/BB - Baubetriebshof		
Datum	03.08.2022		
Geschäftszeichen	VGV/BB-Ell	* 147	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 292/22

Betreff: Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA
- Kostenfortschreibung und Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben -

Anlagen: Kostenfortschreibung Anlage 1

Antrag:

1. Die Fortschreibung der Gesamtkosten entsprechend der Anlage 1 von bisher 990.000 € um 360.000 € auf 1.350.000 € wird genehmigt.
2. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über Projekt 7.11250003 "Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA". Im Haushalt 2022 stehen insgesamt 450.000 € zur Verfügung. Neben den bereits bis 07/2022 verausgabten Finanzmitteln in Höhe von rund 995.000 € werden für die Umsetzung der Maßnahme in 2022 zusätzlich 200.000 € benötigt. Die Deckung der in 2022 zusätzlichen benötigten Finanzmittel erfolgt überplanmäßig über das Projekt 7.54100037 "Auflastung Brücke Schillerstraße". Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 200.000 € wird genehmigt.
3. Die Fortschreibung der jährlichen Folgekosten von 33.680 € auf 45.200 € und der statistischen Lebenszykluskosten von 1.1.684.000 € auf 2.260.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Jung

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 1125-750 Projekt / Investitionsauftrag: 7.11250003		PRC:	
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	1.350.000 €	Ordentlicher Aufwand	29.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	27.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	16.200 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.350.000 €	Nettoressourcenbedarf	45.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2022 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	650.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	2.000 €
Verfügbar:	450.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	200.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7.54100037	200.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	43.200 €
Bis 2021 ausgezahlt rund:	700.000 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. 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 Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung der bisherigen Flächen der alten Stadtgärtnerei im Standort "Kaltwässerle" in Neu-Ulm mit einer stufenweisen Umsetzung in zwei Bauabschnitten. Informationen 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)
- e) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.10.2015, GD 075/15 (Niederschrift § 351)
- f) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.09.2017, GD 288/17 (Niederschrift § 278) - Projekt und Baubeschlussbeschluss 2. BA
- g) Gemeinderat am 11.10.2017, GD 168/13 (Niederschrift § 84) - Projekt und Baubeschlussbeschluss 2. BA
- h) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.03.2018, GD 069/18 (Niederschrift § 34) - Vergabe Rohbauarbeiten (Erd-, Maurer- und Stahlbetonarbeiten)
- i) Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.11.2020, GD 003/20 (Niederschrift § 352 - Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm, 3. BA- Projekt- und Baubeschluss Vergabe

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Sachstand

Der 1. Bauabschnitt wurde im Frühjahr 2014, der 2. Bauabschnitt im Herbst 2019 fertiggestellt und jeweils in Betrieb genommen. Der 3. Bauabschnitt wird aktuell im September 2022 in Betrieb genommen

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2011, GD 422/11 (Niederschrift § 107) war das neue Gesamtkonzept für den Standort des Baubetriebshofs "Am Kaltwässerle" in Neu-Ulm verabschiedet worden. Dieses Gesamtkonzept mit den Bauabschnitten 1 - 3 sieht die Integration des Sachgebiets Verkehrsflächen des Baubetriebshofs in den dann ausgebauten Stützpunkt "Am Kaltwässerle" vor. Durch diese Zusammenlegung an einem Stützpunkt kann der aktuelle Stützpunkt des Sachgebiets Verkehrsflächen "In der Wanne 38" komplett geräumt und der gesamte Baubetriebshof langfristig auf die zwei Stützpunkte "Am Kaltwässerle" und "Gutenbergstraße 37" verteilt werden. Die Räumung des Stützpunktes "In der Wanne" erfolgt aktuell.

3. Erläuterung zum erfolgten 3. Bauabschnitt

Der Entwurf, der zusammen mit dem Architekturbüro Hochstrasser Architekten aus Ulm entwickelt wurde, ist umgesetzt und passt sich in das bestehende Bautenensemble der vorherigen Bauabschnitte, die bereits mit dem Büro Hochstrasser entworfen, geplant und umgesetzt wurden, ein. Die 900 m² große Fahrzeughalle wurde errichtet und wie vorgesehen ausgestattet., ebenso der angeschlossene neue Betankungs- und Waschbereich für Baufahrzeuge und Baumaschinen. Die notwendigen Anpassungen im Außenbereich einschließlich Parkplätzen, Schüttgut- und Containerstellplätzen und neuer

Einzäunung sind bereits zum Großteil umgesetzt. Der 3 Bauabschnitt kann so in der Praxis wie geplant genutzt werden.

Die an der südlichen offenen Durchfahrt geplante separate Holzkonstruktion ist noch nicht realisiert. Einerseits ist der Holzbereich aktuell preislich und baulich sehr angespannt und andererseits ist die Konstruktion zum Betrieb des Stützpunktes nicht zwingend notwendig. Die entstehende Holzlattenfassade soll aber den Eingangsbereich des Stützpunktes als "neue Adresse" bzw. "Gesicht nach außen" entsprechend darstellen. Der hierfür geplante Ansatz ist in der Kostenfortschreibung einberechnet.

Die Bereiche Energiestandard und die Beschlüsse zur PV-Anlage sind bautechnisch umgesetzt.

4. Gebäudedaten

Gebäudedaten:

Bruttogrundfläche (BGF): $30,50 \text{ m} \times 36,50 \text{ m} = 1.125 \text{ m}^2$

Bruttorauminhalt (BRI): $1.125 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ m} = 7.312,5 \text{ m}^3$

Nettogrundfläche (NGF): $714 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 + 37 \text{ m}^2 + 112 \text{ m}^2 + 170 \text{ m}^2 = 1.069 \text{ m}^2$

5. Zeitlicher Ablauf

- Projekt- und Baubeschluss: November 2020
- Baubeginn: Herbst 2021
- Fertigstellung: Herbst 2022
- Umzug Sachgebiet Verkehrsflächen 15.09.2022
- Räumung und Aufgabe des Stützpunktes "Wanne" Herbst 2022

6. Mehrkosten und Finanzierung

6.1. Mehrkosten

Die Mehrkosten verteilen sich auf sämtliche Baukostenbereiche:

Kostenbereich 200: 50.000 € Mehrkosten

Aus den Abrisskosten, einerseits durch nachträglich aufgetauchte Belastungen hinter den Deckenheizkörpern und einerseits aus der Verfüllung des Kellergewölbes und der Umplanung der G/H Achse

Kostenbereich 300: 120.000 € Mehrkosten

In erster Linie über das Ausschreibungsergebnis und der notwendigen Umplanung in der G/H Achse mit neuer Fundamentierung

Kostenbereich 400: 60.000 € Mehrkosten

Hier wirken sich insbesondere die Kostenentwicklungen aus den Gewerksausschreibungen 2022 in allen technischen Gewerken aus. Beispielhaft Elektro mit 50 % Kostensteigerung

Kostenbereich 500: 50.000 € Mehrkosten

Hier wirken sich ebenfalls die Materialkostenentwicklungen aus den Gewerksausschreibungen 2022 aus. Beispielhaft Asphaltarbeiten mit über 30.000.€ Mehrkosten

Kostenbereich 600: 60.000 € Mehrkosten

Hier bilden sich die Materialkostenentwicklung 2022 ab. Insbesondere im Lagerbereich und der eingebauten Doppelstockstahlbühne ergaben sich Preissteigerungen im Rohstahl von über 100 % im Vergleich zum Rohstahlpreis im Hochbau aus der Ausschreibung Frühjahr 2021

Kostenbereich 700: 10.000 € Mehrkosten

Hier kann als Beispiel der doch aufwendigere Prozess zum Thema Brandschutz und die zusätzlichen Statikberechnungen aus der Umplanung G/H Achse genannt werden

6.2. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über Projekt 7.11250003 "Baubetriebshof, Kaltwässerle, 3. BA". Im Haushalt 2022 stehen insgesamt 450.000 € zur Verfügung. Neben den bereits bis 07/2022 verausgabten Finanzmitteln in Höhe von rund 995.000 € werden für die Umsetzung der Maßnahme in 2022 zusätzlich 200.000 € benötigt. Die Deckung der in 2022 zusätzlichen benötigten Finanzmittel erfolgt überplanmäßig über das Projekt 7.54100037 "Auflastung Brücke Schillerstraße".

6.3. Folgekosten

Durch die Umsetzung der investiven Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (50 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

Durch die Fortschreibung der Gesamtkosten erhöhen sich die Folgekosten entsprechend:

	GD 003/20		GD 292/22	
	jährlich	Lebenszyklus	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	2.000 €	100.000 €	2.000 €	100.000 €
Abschreibungen (50 Jahre)	19.800 €	990.000 €	27.000 €	1.350.000 €
Verzinsung (50 Jahre)	11.880 €	594.000 €	16.200 €	810.000 €
Summe	36.680 €	1.684.000 €	45.200 €	2.260.000 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 1.350.000 € an dem Gesamtprojekt weitere 45.200 € jährlich über den Ergebnis-HH zu finanzieren.