

DB Station & Service AG
Regionalbereich Südwest
Bahnhofsmanagement Ulm

Projektauftrag

Vermietung / Empfangsgebäude (AST)

VM Ulm Hbf - Umbau Obergeschoss



Bahnhofsname: Ulm Hauptbahnhof
Projektbezeichnung: VM Ulm Hbf - Umbau Obergeschoss
Bahnhofsnummer: 6323
Projektnummer: G.011608153

Erstellt durch:

Stefan Krieg
Vermietungsmanage-
ment/ Vermietungspro-
jekte
(I.SP-SW-CV)

Stephan Schwenkel
Vermietungsmanagement/
Vermietungsprojekte
(I.SP-SW-CV)

Brenda Aragon
Planen und Steuern
(I.SP-SW-P)

Version:

31.07.2023

Anlagen

Anlage		Angefügt [X]
I.	Plangenehmigungsunterlagen FABB 3 zur Vorlage beim EBA (Planliste und Pläne)	x
II.	Standard-AST Büro mittlerer Standard	x
III.	Raum und Nutzungskonzept 1.-3. OG	x

Inhaltsverzeichnis

1 Projektbeschreibung	4
1.1 Kurzübersicht und Projektziel	4
1.2 Ortsbegehung	4
1.3 IST - Zustand	4
1.4 AMP - Bedarf	5
1.5 Auswertung POV (incl. Bewertung Anlagen Qualität - Qkz BAQ)	5
1.6 Barrierefreiheit	5
1.7 Ganzheitlicher Ansatz des Projektes	5
1.8 Auswertung Checkliste Bestandsunterlagen	6
1.9 Geplante Maßnahmen (SOLL - Zustand)	6
1.9.1 Projektumriss	6
1.9.2 Empfangsgebäude	6
1.9.3 Vermietung und Vermarktung	7
1.10 Zusammenhangsmaßnahme Verkehrsstation	7
1.11 Terminplan	7
2 Kosten und Finanzierung	8
2.1 Kosten	8
2.2 Finanzierungskonzept	8
2.3 Planungszielkosten (PZK)	8
3 Schnittstellen & Rahmenbedingungen	9
3.1 Korrespondierende Maßnahmen - Schnittstellen zu anderen Projekten	9
3.2 Beteiligte	9
3.3 Beteiligung DB Energie	9
3.4 Rechtsangelegenheiten: Baugenehmigungsverfahren und Grunderwerb	9
3.5 Weitere Rahmenbedingungen	10
4 Risiken	11
5 Projektorganisation und Ressourcen	12
5.1 Bauherr und Projektleitung	12
5.2 Ermittlung und Klärung Ressourcenbedarf	12
6 Offene Punkte	13
7 Beschluss der / Zustimmung zur Aufgabenstellung	14

1 Projektbeschreibung

1.1 Kurzübersicht und Projektziel

- Im Rahmen des Großprojektes Ulm Hbf wird das Empfangsgebäude (Haupt- und Seitenhalle) über sämtliche Etagen energetisch saniert. Der Sanierungsumfang in den Obergeschossen beschränkt sich auf die Erneuerung der Fenster, der Belüftung und Wärmeversorgung der Büroeinheiten sowie Maßnahmen zur Erfüllung der Vorgaben aus dem Brandschutz.
- Ziel dieses Projektes ist die Planung und Ausführung der Neugestaltung der Büroflächen in den Obergeschossen 1-3; dies in Ergänzung zu den Maßnahmen des Großprojektes. Die Flächen sollen unter Berücksichtigung der Raum und Nutzungskonzept (Anlage V), der Konzernvorgaben für Büroräume (Momo, Anlage III) im mittleren Standard (Anlage II) umgestaltet werden. Bestehende tragende Wände sollen in der Neukonzeption, gemäß der Raum und Nutzungskonzept berücksichtigt werden. Die Büroeinheiten sollen, wie in dem Raum und Nutzungskonzept dargestellt, an den Brandschutzabschnitten, Kombizonen kleiner 400 qm, orientiert werden.
- Ferner soll die bisherige Fläche des Spielcenters barrierefrei erschlossen werden (Aufzug im Treppenauge). Die Fläche ist für Coworking vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob eine zweite Ebene (Galerie) auf der Fläche realisiert werden kann.
- Die Coworking-Fläche ist bis zur vertraglichen Schnittstelle einschließlich Be-/Entlüftung als Grundausrüstung herzurichten (Anlage VI).
- Die im 2. Obergeschoss an Vodafone vermieteten Technikräume bleiben nach derzeitigem Stand bestehen und werden vorläufig nicht berücksichtigt.

1.2 Ortsbegehung

Eine Ortsbesichtigung durch die DB Station & Service AG, Vertrieb Commercial hat stattgefunden.

1.3 IST – Zustand

■ Büroräume 1.-3. Obergeschoss

Die Büroräume stammen in der Grundstruktur aus den 60er und 70er Jahren. Es handelt sich um eine Zellenstruktur mit langen Fluren. Die Ausstattung (Fußböden, Elektrik, Datenleitungen) der Räume ist uneinheitlich und veraltet.

■ Spielcenter

Das Spielcenter über der Haupthalle ist über ein separates Treppenhaus zugänglich. Einen Aufzug gibt es nicht. Die Fensterfassaden zum Vorplatz und zur Haupthalle sind abgeklebt und wirken verschlossen, deswegen wesentlicher Kritikpunkt in Bezug auf den Gesamteindruck des Gebäudes.

Daher hier nur ergänzende Angaben zu den Umbau Obergeschoss, da Kernthema des gegenständlichen Projekts.

Bahnhofsdaten	
Strecke(n)	4200
BM	Ulm
Bhfs.-Name.	Ulm Hbf.
Bhfs.-Nr.	6323
Bahnstelle	299404
Ein/Aussteiger	40.601
Prognose Ein/Aussteiger 2040 (Quelle: DAP)	63.869
Bahnhofskategorie	2
stufenfrei erschlossen	ja
TEN-Netz	3 HGV und konventionell
Projekt-Nummer	G.011608153

1.4 AMP – Bedarf

Fenster, Empfangshalle (Eingangstüren öffentlicher Bereich), Durchgang, Flure Nordseite, Böden und Treppen öffentlicher Bereich, Türen, Bodenbelag, Wandverkleidung Außen, Sonnenschutz Jalousien, Treppenhaus, Gegenstromapparat (Heizraum), PU, Technikraum FIA, Hebeanlage Alte Kantine, Sicherheitsbeleuchtung, Dach (Flachdächer), Brandmeldeanlage Personenaufzüge, Uhrenendgeräte, Zu- und Abluftanlage mit Luft, Klimaanlage, Abwasseranlagen, Wetterschutzhäuser, Rampen Unterführung Posttunnel

1.5 Auswertung POV (incl. Bewertung Anlagen Qualität - Qkz BAQ)

Nicht relevant

1.6 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist bei der Anbindung zu den Bahnsteigen gegeben.

Barrierefreiheit vom Vorplatz in die Halle des Empfangsgebäudes ist gegeben. Die Barrierefreiheit in die Obergeschosse ist nicht oder nur eingeschränkt gegeben und soll zukünftig barrierefrei gestalten werden.

1.7 Ganzheitlicher Ansatz des Projektes

Die Verbesserung und Vorgehensweise der Neukonzeption der Mietbereiche unter Berücksichtigung der Entwicklungen aus dem Bahnhofsumfeld ist Bestandteil dieses Projektes. Das Vermietungsprojekt soll ein integrativer Bestandteil des FABB3-Projektes sein.

1.8 Auswertung Checkliste Bestandsunterlagen

Bestandsunterlagen aus dem Zentralarchiv der DB Station & Service AG sowie aus den Aktenanlagen des Bahnhofsmanagements / DB Services. Übereinstimmung des Bestandes mit der Örtlichkeit ist im Rahmen der Grundlagenermittlung festzustellen.

Die Planer werden die Bestandsunterlagen zur Verfügung stellen.

1.9 Geplante Maßnahmen (SOLL – Zustand)

1.9.1 Projektumriss

- **Inhalt:** siehe Anlagen Vorentwurfsplanung 1.-3. OG
- **Ziel:** Neugestaltung heutiges FEC und Büroetagen 1-3 OG

1.9.2 Empfangsgebäude

- **Inhalt:**

Die Obergeschosse 1-3 des Empfangsgebäudes sowie die Fläche des FEC sollen ergänzend zu dem Umbau aus der FABB 3-Maßnahme, in einem Vermietungsprojekt, umgestaltet und neugeordnet werden.

Die bisherigen Büroflächen sollen in der LPH 1-4 im Entwurf überarbeitet und als Büroflächen gemäß neuestem Standard gestaltet werden. Alle zukünftigen Mietflächen werden barrierefrei errichtet.

Anbindung an Gebäudetechnik aus Projekt FABB 3. Zentrale Be,- und Entlüftung, sowie zentrale Wärmeversorgung.

Das EG gehört zum Bestandsportfolio.

Siehe auch Ziffer 1.1
- **Ziel:** Transformation der Mietflächen in eine zeitgemäße Nutzungsform und Herrichtung einer Teilfläche für Coworking. Grundlage für den Ausbau ist die Anlage IV.

Medienversorgung:

Die benötigte Elektroleistung sowie die notwendigen Maßnahmen im Bereich 1.OG ergeben sich im Zuge der Lph 1-2 und sind von den jeweiligen Fachplanern zu ermitteln. Eine ggf. notwendige Leistungserhöhung (Strom) ist bei der DB Energie zu beantragen.

Brandschutz:

Das BSK Ulm befindet sich momentan in Fortschreibung. Es liegt zurzeit beim PrüfSV. Im Rahmen des FABB3-Projekts gab es eine Vorabstimmung hinsichtlich der räumlichen Aufteilung sowie der Nutzung. Die räumliche Aufteilung, Rettungswegführung wird geändert, daher kann davon ausgegangen werden, dass eine ergänzende Stellungnahme bzw. Fortschreibung erforderlich wird. Es wird ausdrücklich empfohlen das Brandschutzbüro Nees als Konzeptersteller zu beauftragen. Änderungen die eine ergänzende STN / Fortschreibung bedürfen sind EBA prüfpflichtig, dies ist bei der Terminplanung zu berücksichtigen.

Technische Anlagen:

Es sind die Schnittstellen zum Projektumfang *Sanierung Ulm HBF EG* zu klären. Die hieraus resultierenden Anschlusswerte sind zu Berücksichtigen. Hierzu sind in den Sanitärbereichen entsprechende Übergabepunkte nach RIL zu Berücksichtigen. Zum Erhalt der Trinkwasserhygiene sind die Leitungen zu Schleifen und mit einer entsprechenden Spülvorrichtung zu versehen. Insbesondere sind die RIL 813.0400, 813.0410, die aRdT sowie die Trinkwasserverordnung in der Planung zu Berücksichtigen. Die Warmwasserbereitung muss, wenn nötig dezentral umgesetzt werden.

Um den Zustand der Zu- und Abwasserrohre festzustellen ist eine visuelle Untersuchung mit Hilfe einer Kamerabefahrung nötig. Diese wird im Laufe des Projekts durchgeführt werden.

Es ist notwendig, die elektrische Verteilung und Kapazität im Falle von weiteren Anlagen zu überprüfen. Im Moment gibt es eine Zuleitung. Um den genauen Zustand zu erfahren, ist ein Gutachten durch unseren Elektrospezialisten notwendig. Dies wird bei Projektbeginn geklärt werden. Der notwendige Strombedarf ist im Rahmen des Projekts zu ermitteln.

Es ist an die durch das Projekt Sanierung Ulm HBF errichtete Zentrale Lüftung anzuschließen, die zur Verfügung stehenden Volumenströme sind mit dem Projekt abzustimmen. An den Übergabepunkten zur Lüftung sind die Übergabepunkte gemäß RIL zu Berücksichtigen.

In der Planung sind insbesondere die aRdT sowie die RIL 813.0400 und 813.0430 zu Berücksichtigen.

Für jeden Bereich benötigen wir eine Überprüfung ob ggf. weitere Kapazitäten in Form von weiteren Zuluft- und Ablüftungsanlagen geschaffen werden müssen.

Alle Lüftungsanlagen mit einer elektrischen Leistung von mehr als 6 kW, die neu gebaut werden und sich im Eigentum von DB S&S befinden, müssen messtechnisch erfasst werden.

Es ist notwendig, die elektrische Verteilung und Kapazität im Falle von weiteren Anlagen zu überprüfen.

1.9.3 Vermietung und Vermarktung

Durch die Maßnahmen soll die Vermietbarkeit von ca. 2.670 m² Fläche im 1. -3. Obergeschoss erhalten und langfristig gesichert werden.

1.10 Zusammenhangsmaßnahme Verkehrsstation

Es ist sicherzustellen, dass die Kollegen von Verkehrsstation zu Beginn sowie im Projektablauf informiert wird.

1.11 Terminplan

Für die Umsetzung des Projektes ergibt sich derzeit folgender Terminplan:

Vorgang	Datum
Freigabe AST	07/2023
Einkauf und Beauftragung Planungsleistung	09/2023
Planung LPH 1-4	02/2024
Plangenehmigung	06/2024
Planung LPH 5-6	10/2024
Baubeginn	05/2025
Inbetriebnahme	01/2027
Projektabschluss	2028

Dieser Kalender ist nur für den unternehmensinternen Gebrauch bestimmt.

2 Kosten und Finanzierung

2.1 Kosten

				Daten														
PSP-Element DB	PSP-Element	FKZ	INVEST / AUFWAND	GWU VS	IST Vorjahre	IST lfd. GJ	BANF lfd. GJ	BEST lfd. GJ	Bindunge n lfd. GJ	Vorschau lfd. GJ	Delta (IST ./ VS)	Differenz (VS 20./Bindungen)	Vorschau 2024	Vorschau 2025	Vorschau 2026	Vorschau 2027	Vor 2028	
G.011608153.01	Umbau Obergeschoss 1 Bauko I	A	AUFWAND	1.711.000									400.000	655.500	655.500			
G.011608153.01 Ergebnis				1.711.000									400.000	655.500	655.500			
				1.711.000									400.000	655.500	655.500			
G.011608153.98	Umbau Obergeschoss 1 Plako I	A	AUFWAND	759.000									170.000	294.500	294.500			
G.011608153.98 Ergebnis				759.000									170.000	294.500	294.500			
				759.000									170.000	294.500	294.500			
				759.000									170.000	294.500	294.500			
				2.470.000									570.000	950.000	950.000			

Die genannte Vorschau entspricht der aktuellen Abbildung in SAP. Entsprechend dem Projektverlauf muss die Jahresscheibenaufteilung noch einmal validiert und angepasst werden.

Eine Erhöhung des GWU ist grundsätzlich möglich. Hierzu müssen validierte Kosten wie z.B. Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenvoranschlag oder entsprechende Angebote vorliegen.

2.2 Finanzierungskonzept

Parallel zum FABB3 Ulm Hbf laufenden Vermietungsprojekt erstmal bei den 2,5Mio€ belassen und dann später mit den Erkenntnissen aus der Lph1/2 die Vorschau anpassen.

2.3 Planungszielkosten (PZK)

Die pauschalen Planungszielkosten wurden nach PZK ermittelt und belaufen sich auf Basis der Grobkostenschätzung auf 830T€ (31 % zu den Baukosten).

3 Schnittstellen & Rahmenbedingungen

3.1 Korrespondierende Maßnahmen – Schnittstellen zu anderen Projekten

- FABB 3 Ulm Hbf Projektnummer G.011608147
- VM Ulm Nachvermietung Alte Kantine. Projektnummer G.011620011.01. Das Projekt befindet sich noch in einem Sammler. Diese wird bei Beginn des Projekts herauslösen werden.

3.2 Beteiligte

- Im Projekt muss rechtzeitig eine Abstimmung mit den Fachspezialisten von DB Station & Service sowie dem Bahnhofsmanagement erfolgen (Fachtechnische Stellungnahmen erforderlich):
 - Fachspezialist/in Elektrotechnik
 - Fachspezialist/in Heizung, Lüftung, Sanitär
 - Fachspezialist/in Gebäudeautomation
 - Fachspezialist/in Brandschutz
 - TBQ (Technische Bau-Qualitätsprüfung)
 - Bahnhofsmanagement: Anlagen- und Facilitymanagement
 - Fachkoordinator Energie
 - Fachreferentin bauliche Anlagen

3.3 Beteiligung DB Energie

- Im Falle einer notwendigen Stromerhöhung ist DB Energie zu beteiligen
- Einbau Stromzähler erforderlich

Änderungen an Schnittstellen zu DB Energie durch:

- Medientrennung
- Lage von Stromanschlüssen
- Abschätzung erforderlicher Stromleistung

3.4 Rechtsangelegenheiten: Baugenehmigungsverfahren und Grunderwerb

Für das Projekt ist kein Grunderwerb erforderlich. Für die Sachgesamtheit der Statik und des Brand-schutzes sowie zur Prüfung der Zuwendungsfähigkeit bezüglich FABB 3 ist für das Gesamtprojekt ein Plangenehmigungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt (EBA) Sachgebiet 1 notwendig.

Die Unterlagen wurden im Oktober 2022 beim EBA eingereicht. Nutzungen, welche nicht der Rei-senden Versorgung dienen sollen über einen Antrag zur Nutzung über die untere Baurechtsbehörde Ulm eingereicht werden. Die exakten Zuständigkeiten müssen noch abgestimmt werden.

Die Zeiträume für den Entwurf der Vermietungsflächen sowie für das Plangenehmigungsverfahren nach LBO BW müssen in den Projektverlauf eingerechnet werden.

3.5 Weitere Rahmenbedingungen

- **Inhalt:** Verbale Beschreibung der Auswirkungen z.B. folgender Themen auf das Projekt:
- **Öffentlichkeitswirkung**
Die Diskussionen über die weitere Entwicklung des Bahnhofsbereichs Ulm wurden in der Vergangenheit bereits öffentlich und in Politik und Verwaltung geführt. Die gewählten Schritte hinsichtlich der baulichen Umsetzung sind daher auf ihre Auswirkungen zu hinterfragen und durch eine aktive Projektkommunikation zu begleiten.
 - **Politische Rahmenbedingungen**
 - **Das Projekt ist eingebettet in städtische Entwicklungsmaßnahmen im direkten Umfeld**
 - **Projekt gemäß GBV**
Kein Projekt gemäß GBV, jedoch sind die Umbaumaßnahmen an der Verkehrsstation durch die PSU besonders zu beachten. Maßnahmen an der Verkehrsstation außerhalb des Gebäudes sollen an die PSU (Ansprechpartner Rainer Hartmann) übergeben werden
 - **Örtliche und betriebliche Besonderheiten**
 - **Intermodalität zu anderen Verkehrsträgern (Straße, Fahrrad, Fußwege, Parken, U-Bahn, Tram, Bus, Schiff, ...)**
Keine Besonderheiten
 - **Abhängigkeit zum Flächenmanagement (z.B. laufende Entbehrlichkeitsprüfungen)**
Aktuell keine laufenden Entbehrlichkeitsprüfungen
 - **Voraussetzung für die bauliche Umsetzung ist die Räumung des Gebäudes. Geplant ist die Nutzer in das gegenüberliegende Postgebäude umzuziehen, was noch nicht gesichert gewährleistet ist. -> Risiko hinsichtlich Terminplanung.**

4 Risiken

- Zeitplan und Finanzierung

5 Projektorganisation und Ressourcen

5.1 Bauherr und Projektleitung

- **Bauherr:** Bahnhofsmanagement Ulm – Dieter Maier / Heiko Schmid
- **Projektleitung:** Portfoliomanagement Roland Walser und Fortesa Lipaj

5.2 Ermittlung und Klärung Ressourcenbedarf

Funktion	Bedarf/Name
Projektleiter (I.SP-SW-I)	Roland Walser / Fortesa Lipaj
Projektkaufmann (I.SF-SW-K 3)	Ivanka Colak
Projektassistent	N.N.
Mieterbaubetreuer (I.SP-SW-IH 2)	Tim Straube
Projektcontroller (I.SF-SW)	Yvonne Doll
Vertriebskoordinator (I.SP-SW-M)	Jan Freitag
Ansprechpartner BM (I.SP-SW-ULM)	Heiko Schmid
Ansprechpartner Vermietung (I.SP-SW-CV)	Stephan Schwenkel/ Stefan Krieg/ Florian Fuchs
Interne Bauüberwachung	Nein
TBQ (I.SP-SW-IH)	Alexander A Friedrich
Fachspezialisten	Dennis Kuttruff (HKLS) (I.SP-SW-IW)
	Christian Wagner (HKLS) (I.SP-SW-FT)
	Norbert Richter (50Hz) (I.SP-SW-IW)
	Maximilian Schött (Brandschutz) (I.SP-SW-IH 1)
	Felix Laug (Gebäudeautomation) (I.SP-SW-FT)
	Steffen Schüßler (Fachkoordinator Energie RW) (I.SP-SW-FT)

6 Offene Punkte

- Das Gebäude hat aufgrund der Bestandsituation statisch konstruktive Einschränkungen. Daher müssen alle angedachten Eingriffe in Wände im Zuge einer Bestandsaufnahme Lph 1 auf die Umsetzbarkeit der vorgesehenen Raumkonzepte überprüft werden. Aus dem Ergebnis können sich Auswirkungen auf Kosten und Termine ergeben
- Die Normen für die Barrierefreiheit müssen beachtet werden. Das Projekt muss an die erforderlichen Maßnahmen angepasst werden. Bei sich aus baulichen Rahmenbedingungen erwachsenden Einschränkungen sind weitere Abstimmungen zu führen
- Es ist zu prüfen, ob das Brandschutzkonzept im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen überarbeitet bzw. angepasst werden muss
- Überprüfung Zustand UV; Soll-Ist-Strom-Vergleich
- Überprüfung der Möglichkeiten einer Beräumung der DB Netz-Anlagen (MAS 90) aus dem Gebäude
- Überprüfung Zustand Sanitäranlagen/Zu- und Abwasserrohre mittels einer Kamerabefahrung
- Überprüfung der Dimensionierung der Wasserrohrlösungen für die Sanitärräume.
- Gutachten Schadstoffbelastung im Rahmen der Grundlagenermittlung
- Shop Trennwände Erdgeschoss Untersuchung Shop Deklaration auf Grundlage Gestaltungssatzung DB
- POV-Pflege nach Abschluss des Projekts. Ermittlung welcher technische Bedarf durch das Projekt abgebaut und welcher technische Vorrat ggf. vernichtet wird. Bewertung der Auswirkung auf BAQ-Noten.

7 Beschluss der / Zustimmung zur Aufgabenstellung

OE		Name	Datum, Unterschrift
Portfoliomanagement reich Südwest	Regionalbe-	Roland Walser	
Leiter Bahnhofsmanagement		Dieter Maier / Heiko Schmid	
Leiterin Dienstleistungen, Service und Betrieb		Elke Gnahs	
Leiter Baumanagement		Marcel Weber	
Leiter Vertrieb Commercial		Tobias Boppré	
Leiter Finanzen / Controlling		Carsten Jacob	
Leiter Planen und Steuern		Pierre Noppe	
Leiter Facility Management und Stati- onsbetreuung		Ralf Bernecker	
Leiter Regionalbereich		Michael Groh	