

DB InfraGO AG
Regionalbereich Südwest, I.IP-SW-P
Bahnhofsmanagement Ulm, I.IP-SW-ULM

Anlage zur AST

Vermietung / Empfangsgebäude VM Ulm Hbf. – Umbau Obergeschosse



Bahnhofsname: Ulm Hauptbahnhof
Bahnhofsnummer: 6323
Projektbezeichnung: VM Ulm Hbf. – Umbau Obergeschosse
Projektnummer: G.011608153

Erstellt durch:

Fortesa Lipaj
Baumanagement
(I.IP-SW-I)

Letzte Änderung: 29.07.2025

Anlagen

Anlage	
I.	Machbarkeitsstudie
II.	Rohbaupläne Großprojekt FABB

Inhaltsverzeichnis

1 Projektbeschreibung	4
1.1 Kurzübersicht und erweiterte Projektziele	4
1.2 IST - Zustand	4
1.3 Auswertung Bestandsunterlagen	5
1.4 Geplante Maßnahmen (SOLL - Zustand)	5
2 Termine	7
2.1 Mustermeilensteinplan / Musterterminplan	7
3 Kosten	8
4 Offene Punkte	9

1 Projektbeschreibung

1.1 Kurzübersicht und erweiterte Projektziele

Im Zuge des Projekts „Umbau Obergeschosse Ulm Hbf“ wird der Projektumfang erweitert. Die zusätzlichen Maßnahmen betreffen insbesondere die barrierefreie Erschließung, eine funktionale Neuordnung der Treppenhäuser, die Verbesserung der Erschließung und Medienversorgung sowie die Errichtung eines Lastenaufzugs. Ziel der Erweiterung ist es, die Mietflächen zukunftsfähig, flexibel nutzbar und normgerecht - insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und Brandschutz - auszugestalten.

Ergänzend zu den bisherigen Zielen wird folgendes umgesetzt:

- Umbau der Obergeschosse 1 -3 unter Berücksichtigung des Großprojekts. Umbau und Ausbau der Büroräume in den Obergeschossen 1-3 nach dem modernen Baustandard - in direktem Anschluss an das Großprojekt FABB 3 Ulm Hbf.
- **Ausbau einer digitalen Schließanlage für die Obergeschosse.**
- Neuer barrierefreier Zugang zu den Obergeschossen über das ehemalige Treppenhaus des FEC inkl. Aufzug (vgl. Anlage MBS).
- Rückbau nicht erforderlicher Treppenhäuser; künftig sollen nur zwei Treppenhäuser als Hauptzugänge dienen (Treppenhaus Stadtseite und Gleisseite). Sowie Grundrissanpassungen im UG im Bereich des Lastenaufzugs aus der Mietfläche 00.02, damit Zugang zu den Lagerräumen erfolgen kann.
- Errichtung eines Lastenaufzugs vom UG-EG zur Anlieferung der Mietfläche MF 00.02 (Bezeichnung gem. Rohbauplan FABB 3 Projekt); Ausführung ohne Unterfahrt (Anlage MBS).
- Umplanung Sozialräume der DB Regio nach den Anforderungen der DB Regio
- Umstellung der Telekommunikation von Kupfer auf FTTH (Fiber to the Home)

1.2 IST – Zustand

- **Ausbau 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.

Nach den Umbaumaßnahmen des FABB 3 Großprojekts wird ein „veredelter“ Rohbauzustand in den Obergeschossen 1-3 hergestellt. Im Großprojekt werden bauliche Maßnahmen wie Fenster, Estrich, Brandschutzertüchtigungen, zentrale Verkabelung der Telekommunikation sowie der Elektro jeweiligen OG, zentrale Lüftungsanlage und der Rückbau von nicht statischen Innenwänden geliefert.

- **Digitale Schließanlage**

Für das Untergeschoss und Erdgeschoss wird durch das Großprojekt FABB 3 Projekt eine digitale Schließanlage von „SimonsVoss“ vorgesehen. Für die Obergeschosse erfolgt über das Großprojekt keine Schließanlage.

- **Treppenhäuser**

Im aktuellen Zustand bestehen mehrere Treppenhäuser, die teilweise nicht den Anforderungen an Flucht- und Rettungswege entsprechen. Sie weisen eingeschränkte nutzbare Breiten, überalterte Bausubstanz sowie ineffiziente Grundrisszerschneidung auf.

- **Aufzüge**

Barrierefreier Zugang zu den Obergeschossen ist derzeit nur über einen Personenaufzug an der Gleisseite möglich. Für Lastentransporte wird eine Aufzugsverbindung zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss durch das FABB 3 Großprojekt geliefert.

- **Telekommunikation**

Die aktuelle Telekommunikationsanbindung erfolgt über eine Kupferleitung. Diese ist technisch überholt und genügt nicht den heutigen Anforderungen an schnelle Datenübertragung und flexible Netzwerknutzung.

- **DB Regio Umkleideräume UG**

Die DB Regio Flächen werden durch das FABB 3 Großprojekt im Rohbauzustand geliefert.

1.3 Auswertung Bestandsunterlagen

Bestandsunterlagen aus dem Zentralarchiv der **DB InfraGO Geschäftsbereich Personenbahnhöfe** sowie aus den Aktenanlagen des Bahnhofsmanagements / DB Services. Übereinstimmung des Bestandes mit der Örtlichkeit ist im Rahmen der Grundlagenermittlung festzustellen.

Den Planern werden die Bestandsunterlagen sowie das BIM Modell nach Abschluss Baumaßnahme FABB 3 Projekt zur Verfügung gestellt.

1.4 Geplante Maßnahmen (SOLL – Zustand)

- 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) **gem. der DB-Richtlinien bzgl. technischer Anlagen 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.
- **Für die Obergeschosse soll eine digitale Schließanlage von „SimonsVoss“ in Zusammenarbeit mit der DB KT vorgesehen werden.**
- Für die zukünftige Nutzung der Büroflächen sowie der FEC-Fläche soll ein neuer barrierefreier Zugang zu den Obergeschossen über das ehemalige Treppenhaus des FEC erfolgen. Dafür soll die Barrierefreiheit mittels eines Aufzuges realisiert werden. Zudem soll das Treppenhaus ausgebaut werden, um die Erschließung der Obergeschosse 1 bis 3 zu ermöglichen. Dieses Treppenhaus soll zukünftig als neuer Hauptzugang der Obergeschosse dienen (Anlage MBS). **Aufzüge müssen an das GA – Netzwerk, welches durch das Großprojekt FABB 3 derzeit umgesetzt wird, angeschlossen werden.**
- Des Weiteren sollen nicht notwendigen Treppenhäuser, welche in die Obergeschosse führen, zurückgebaut werden. Zukünftig sollen das Treppenhaus FEC sowie das Treppenhaus zur Gleisseite als Hauptzugänge zu den Obergeschossen dienen. Brandschutzmaßnahmen zu Flucht- und Rettungswegen sind zu berücksichtigen.

- Des Weiteren ist für die Vermietung sowie die Nutzung der Mietfläche MF 00.02 (Bezeichnung gem. Rohbauplan FABB 3 Projekt) ein Neubau eines Lastenaufzuges vorzusehen. Dieser Aufzug soll einen Warentransport zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss gewährleisten. Dabei ist nicht nur die reine Maschinentechnik sowie auch statische Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Lage des Aufzuges wurde bereits festgelegt. Um die baulichen Eingriffe in den Bestand so gering wie möglich zu halten, soll ein Aufzug zum Einsatz kommen, der konstruktionsbedingt keine Aufzugsunterfahrt benötigt und für die Nutzung als Warenaufzug geeignet ist (Anlage MBS). Hierzu sind die Verkehrswege der Lagerfläche im Untergeschoss angepasst werden, damit der Zugang zu den Lagerräumen des Mieters erfolgen kann.). **Aufzüge müssen an das GA - Netzwerk, welches durch das Großprojekt FABB 3 derzeit umgesetzt wird, angeschlossen werden.**
- Die Umkleideflächen der DB Regio sollen nach den Anforderungen der DB Regio geplant und umgebaut werden.
- Aktuell ist der Hbf Ulm mit einem Telekom Kupfer-Anschlusspunkt angebunden. Da die bestehende Kupferanbindung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht soll der Bahnhof mit Glasfaser ausgestattet werden.

Die im 2. Obergeschoss an Fahrweg (ehemalig DB Netz) vermieteten Technikräume bleiben nach derzeitigem Stand bestehen und werden vorläufig nicht berücksichtigt

2 Termine

2.1 Mustermeilensteinplan / Musterterminplan

Für die Umsetzung des Projektes ergibt sich derzeit folgender Terminplan:

Vorgang	Datum
Einkauf und Beauftragung Planungsleistung	12/2025
Planung LPH 1-4	09/2026
Plangenehmigung	10/2026
Planung LPH 5-7	12/2026
Baubeginn	08/2027
Inbetriebnahme	12/2030
Projektabschluss	02/2032

3 Kosten

Projektdefinition DB	Planungskosten- element (in)	PSP- Element DB	PSP-Element	FKZ	INVEST / AUFWAND	Lohnen											Vorschau 2026	Vorschau 2027	Vorschau 2028	Vorschau 2029	Vorschau 2030	Vorschau 2031
						GWU VS	IST Vorjahre	IST lfd. GJ	BANF lfd. GJ	BEST lfd. GJ	Bindungen lfd. GJ	Vorschau lfd. GJ	Delta (IST-J. VS)									
G.011608153	Nein	G.0116081	Umbau Obergeschoss 1 Bauko I	A	AUFWAND	4.078.843																
			G.011608153.01 Ergebnis			4.078.843											1.019.711	1.427.595	1.427.595	203.942		
			Umbau OG 1 Mietcontainer Backer u Tabak		AUFWAND	260.000	45.171	60.020	0	151.159	211.179	136.256	-76.236	37.800	40.773							
			G.011608153.02 Ergebnis			260.000	45.171	60.020	0	151.159	211.179	136.256	-76.236	37.800	40.773							
			Treppenhaus + Aufzug		INVEST	1.200.000											300.000	420.000	420.000	60.000		
			G.011608153.03 Ergebnis			1.200.000											300.000	420.000	420.000	60.000		
			Neubau Lastenaufzug		INVEST	350.000											350.000					
			G.011608153.04 Ergebnis			350.000											350.000					
			Nein Ergebnis			5.888.843	45.171	60.020	0	151.159	211.179	136.256	-76.236	37.800	1.710.484	1.847.595	1.847.595	263.942				
			Umbau Obergeschoss 1 Plako I		AUFWAND	1.732.024	57.970	51.163	0		51.163	145.966	-94.803	600.933	429.238	291.882	188.865	17.170				
			G.011608153.05 Ergebnis			1.732.024	57.970	51.163	0		51.163	145.966	-94.803	600.933	429.238	291.882	188.865	17.170				
			Umbau Obergeschoss 1 Plako E		INVEST	588.181						51.285	-51.285	211.139	150.813	102.553	66.358	6.033				
			G.011608153.06 Ergebnis			588.181						51.285	-51.285	211.139	150.813	102.553	66.358	6.033				
			Ja Ergebnis			2.320.205	57.970	51.163	0		51.163	197.251	-146.088	812.072	580.051	394.435	255.223	23.203				
			G.011608153 Ergebnis			8.208.048	103.141	111.183	0	151.159	262.342	333.507	-222.324	848.872	2.290.535	2.242.030	2.102.818	287.145				
Gesamtergebnis						8.208.048	103.141	111.183	0	151.159	262.342	333.507	-222.324	848.872	2.290.535	2.242.030	2.102.818	287.145				

Die aktualisierten Maßnahmen führen zu einer Überarbeitung der Vorschaukosten. Die genannte Vorschau entspricht der aktuellen Abbildung in SAP. Entsprechend dem Projektverlauf muss die Jahresscheibenaufteilung noch einmal validiert und angepasst werden.

4 Offene Punkte

Die Planung sowie der Ausbau der DB Regio Flächen sollen in Abstimmung mit DB Regio erfolgen. Die Beauftragung dieser Planung durch DB Regio soll über den gebundenen Planer des Vermarktungsprojekt erfolgen. Das weitere Vorgehen ist mit der DB Regio zu klären.