

**Sitzungsvorlage DS 2016/163**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Reinhard Rothenhäusler  
(Stand: **26.05.2016**)

Mitwirkung:  
Amt für Soziales und Familie  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei

**Gemeinderat**

öffentlich am 20.06.2016

Aktenzeichen:

**Unterbringung von Asylbewerbern  
- Kostenfortschreibung / Erhöhung Budget**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Kostenfortschreibung für die fünf Gebäude in der Florianstraße und Bavendorf sowie in Schmalegg auf 4,35 Mio. € - einschließlich Betreuungskosten für das AGM – wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über den Deckungskreis 2.4990.9400/0050.
3. Die Mehrkosten Ziffer 1 werden durch den in Ziffer 2 beschriebenen Deckungskreis und den erhöhten Zuschüsse in Höhe von rund 600.000 € abgedeckt.

## Sachverhalt:

### 1. Beschlußlage

- a) Der Gemeinderat hat am 26.10.2016 für die Realisierung von Gebäuden zur Unterbringung von Asylbewerbern in der Florianstraße und weiterer, beschlossener Standorte in den Haushaltsjahren 2015 und 2016 rund 3,92 Mio. € als Finanzmittel zur Verfügung gestellt, die u.a. wie folgt verwendet werden sollen:

- |                 |                            |               |
|-----------------|----------------------------|---------------|
| • Florianstraße | 2 große, 1 kleines Gebäude | b) 2,4 Mio. € |
| • Bavendorf     | 1 kleines Gebäude          | c) 600 T €    |
| • Schmalegg,    | 1 kleines Gebäude          | d) 600 T €.   |

- e) Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25.11.2015 beschlossen, das im Baufeld liegende Fertighaus in der Florianstraße im Rahmen dieses Budget zu übernehmen. Für die Ablösung, Grunderwerbsteuer und Herrichten für die Nutzung als Gemeinschaftseinrichtung im Areal Florianstraße sind 180.000 € anzusetzen.

- f) Bei der Festlegung des Budgets wurden keine Ansätze für die Betreuung der Maßnahme durch das AGM und die Baugenehmigungsgebühren angesetzt.

### 2. Stand der Umsetzung

#### 2.1 Florianstraße

In der Florianstraße sind die Tiefbauarbeiten für die innere Erschließung, die Fundamente für die drei Gebäude hergestellt und die zwei großen Gebäude zur Nutzung übergeben. Das dritte Gebäude wird im Juni aufgebaut (Bezug ab 20.06 geplant). Auf dem 1. Gebäude wurde eine Photovoltaik-Anlage aufgebaut. Der erzeugte Strom wird zum größten Teil dem Eigenverbrauch zugeführt. Die Dächer der Gebäude eignen sich gut für solche Anlagen. Weitere Anlagen müssten dann von den Stadtwerken/TWS gebaut werden – mit einer Großanlage würde die Stadt gewerbliche Stromerzeuger.

Die Arbeiten für den Außenbereich/die Freianlagen sowie die Nebengebäude für Fahrräder und Müllbehälter sind vergeben. Die Arbeiten im Außenbereich wurden am 30.05.2016 begonnen und sollen bis Mitte Juli fertig sein.

Das Fertighaus wurde im Januar 2016 übernommen und für die Nutzung als gemeinschaftflächen für das Areal Florianstraße hergerichtet. Es ist den Nutzern übergeben.

#### 2.2 Schmalegg

Derzeit läuft der Bauantrag; die Verwaltung ist mit den Nachbarn im Gespräch. Da wir im Außenbereich bauen, verlangt die Naturschutzbehörde beim Landratsamt einen Ausgleich für den Eingriff, den wir auf dem Baugrundstück schaffen können.

Die Arbeiten für den Rohbau (Fundamente, innere Erschließung) mit Außenanlagen sowie Nebengebäude sind ausgeschrieben und stehen zur Vergabe an. Ziel ist der Bau des Gebäudes bis Ende Juli/Mitte August, sofern die Bau-

genehmigung rechtzeitig erteilt werden kann.  
Die Außenanlagen werden danach fertig gestellt.

### 2.3 **Bavendorf**

Derzeit läuft der Bauantrag; die Verwaltung/Ortsverwaltung ist mit den Nachbarn im Gespräch. Die Planung orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplans für die Ortsmitte.

Die Arbeiten für den Rohbau (Fundamente, innere Erschließung) mit Außenanlagen sowie Nebengebäude sind ausgeschrieben und stehen zur Vergabe an. Ziel ist auch hier der Bau des Gebäudes bis Ende Juli/Mitte August, sofern die Baugenehmigung rechtzeitig erteilt werden kann.

Die Außenanlagen werden danach fertig gestellt.

### 3. **Kostenfortschreibung**

Die Kosten für die Maßnahmen sind jetzt insgesamt zu überschauen. Festzustellen ist, dass bei der Aufstellung der Kostenschätzung die Ansätze für die zusätzlichen Nebengebäude wie Fahrradabstellräume, Müllräume und die Freianlagen unterschätzt wurden. Bei den Standorten Bavendorf und Schmalegg müssen die Grundstücke jeweils erschlossen werden. Bei der Ausschreibung der Gebäude waren die Vorgaben für die brandschutzrechtlichen Vorgaben insbesondere für die Ausführung der Rettungswege / Laubengänge vor den Wohnungen noch nicht bekannt. Die Mehrkosten liegen je Haus bei rund 20.000 €. Derzeit prüfen wir ob in den Gebäuden die neue VDE 0100-420 umzusetzen ist; sie fordert für Holzgebäude eine zusätzliche Absicherung der elektrischen Anlagen – es müssen zusätzlich sogenannte Brandschutzschalter eingebaut werden. Die Baufirma fordert für die Nachrüstung der bereits aufgestellten Gebäude und für die noch aufzustellenden Gebäude an die neue VDE-Norm 70.000 €. Zusätzlich wurde zu Lasten des Budgets noch ein Aufsitzmäher für die Pflege der Außenanlagen in der Florianstraße beschafft.

Stand heute werden für die fünf Gebäude mit folgenden Kosten gerechnet:

#### **Florianstraße**

Aufsitzmäher	5.000 €
Kosten Häuser 1 bis 3	2.030.000 €
PV-Anlage	20.000 €
Fertighaus mit Grunderwerbssteuer, Umbau	180.000 €
Anschlusskosten	30.000 €
Erdarbeiten	250.000 €
Freianlage mit Nebengebäuden usw.	220.000 €

#### **Bavendorf**

Haus	410.000 €
Gründung und Freianlage	125.000 €
Zimmerer Freianlagen	20.000 €
Schmalegg	
Haus	410.000 €
Gründung, Freianlage	120.000 €
Zimmerer Freianlagen	20.000 €

Küchen alle Standorte	70.000 €
	<b>3.910.000 €</b>
Honorare	190.000 €
sonstige Baunebenkosten	30.000 €
Baugenehmigungsgebühren	30.000 €
Brandschutzschalter	70.000 €
Betreuung AGM                      pauschal	100.000 €
<b>voraussichtliche Gesamtkosten</b>	<b>4.330.000 €</b>

#### 4. Zuschüsse

In Abstimmung mit dem Amt für Soziales und Familie hat das AGM für weitere Wohnungen Zuschüsse aus dem Programm zur Förderung von Flüchtlingswohnungen beantragt. Insgesamt wurden der Stadt Zuschüsse bewilligt für

2015	
Florianstraße 3 Wohnungen 2015	106.246 €
2016	
Florianstraße 8 Wohnungen	272.500 €
Bavendorf 4 Wohnungen	136.065 €
Schmalegg 4 Wohnungen	135.790 €
<b>zusammen 19 Wohnungen</b>	<b>650.601 €</b>

#### 5. Betreuung durch AGM

Üblicherweise wird für die Bauherrenfunktion des AGM ein Ansatz von 4 % der Ausgaben verrechnet; Ausgabe zu Lasten des Projekts und als Einnahme im Verwaltungshaushalt, UA 1.6010. Es wird vorgeschlagen in diesem Fall rund 2,5 % anzusetzen. Es sind weniger Handwerker und Planer zu betreuen als bei einer üblichen Hochbaumaßnahme.

#### 6. Finanzierung

Derzeit sind gegenüber der bisherigen Mittelbereitstellung zusätzlich rund 310.000 € notwendig um alle beschlossenen Gebäude zu bauen. Im Oktober 2016 wurde der 2015 bewilligte Zuschuss mit 100.000 € als Deckungsmittel eingesetzt. Die zwischenzeitlich bewilligten weiteren Zuschüsse in Höhe von rund 550.000 € können zur Deckung der Mehrkosten eingesetzt werden. Die Betreuungskosten des AGM sind durch die Mehreinnahmen in gleicher Höhe im Verwaltungshaushalt abgedeckt.