

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Karin Schellhorn-Renz

Stand: 05.06.2023

Beteiligung:
Amt für Bildung, Soziales und Sport

Az.

Technischer Ausschuss	14.06.2023	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Gemeinschaftsunterkunft Kapuzinerstraße 12

Beschlussvorschlag:

1. Den Umbaukosten von 400.000,- € brutto für die Zwischennutzung des Gebäudes Kapuzinerstraße 12 als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Obdachlose wird zugestimmt.
2. Die hierfür notwendigen Mittel sind im Haushalt 2023 nicht veranschlagt. Den überplanmäßigen Ausgaben i.H.v. 400.000 € wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt mit 335.000 € über das Projekt 7.365001.252.001 "Umbau und Erweiterung Kita St. Andreas. Die weiteren 65.000 € werden über das Projekt 7.424101.044.044 "Sanierung Ringgenburghalle" gedeckt.

Sachverhalt:

Zuletzt wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2022 für das Gebäude Kapuzinerstraße 12, Kita St. Andreas, eine umfassende Sanierung und Erweiterung zur 4-gruppigen Kindertagesstätte auf den Weg gebracht. Nach Einreichung des Bauantrages im November 2022 und beginnender Ausführungsplanung wurde das Projekt im Frühjahr 2023 angehalten. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Entwicklung im Bereich der notwendigen Unterbringung von Flüchtenden im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg. Das dreigeschossige Gebäude in der Kapuzinerstraße eignet sich aufgrund seiner Raumstruktur sehr gut, um hier zeitnah eine Gemeinschaftsunterkunft anbieten zu können. Eine Belegung mit ca. 30 Bewohnern ist vorgesehen. Das Gebäude bietet sich für die Unterbringung von Einzelpersonen mit Kindern und Familien an. Es wird auf allen drei Geschossen Sanitärräume für Damen und Herren sowie eine Kücheneinheit geben. Die Vorgaben für die Gebäudenutzung und somit der Sanierungsaufwand wurde in enger Abstimmung mit den Integrations- und Flüchtlingsbeauftragten sowie dem Sachgebiet Obdachlosenwesen des Amtes für Bildung, Soziales und Sport festgelegt.

Für die Gebäudenutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtende wurde von den Dezerenten ein Zeitraum bis Ende 2025 vorgegeben. Danach ist die Wiederaufnahme des Kita-Projektes, in der bisher geplanten Ausführung, beabsichtigt. Mit einem Baubeginn im Februar 2026 wird eine Fertigstellung der Kindertagesstätte bis September 2027 sichergestellt.

Für die Nutzungsänderung als Gemeinschaftsunterkunft wurde im April 2023 ein Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht. In enger Abstimmung mit dem Bauordnungsamt wird geprüft, inwieweit die Sanierungsarbeiten bereits parallel zur Genehmigungsfrist beginnen können. Eckpunkte wie Belegung und Brandschutz sind vorab abgeklärt worden. Es sind keine Arbeiten an oder außerhalb der Außenfassaden nötig. Die einzelnen Räume sind in der notwendigen Struktur vorhanden.

Folgender Umfang ist für einen Umbau notwendig:

- Ergänzung von Brandschutztüren zum Treppenhaus
- Einbau einer Brandwarnanlage
- Instandsetzung der Elektroversorgung
- Einbau von zusätzlichen Sanitärbereichen in jedem Geschoss
- Einbau von Küchen geschossweise
- Einbau von Waschmaschinen und Trocknern im UG
- Schließen von Sondierungsöffnungen an Decken, Wänden und Böden
- Teilweise Erneuerung der Bodenbeläge (nur in einem Geschoss)
- Teilweise Anstricharbeiten
- Gebäudereinigung

Eine Kostenberechnung für die Kostengruppe 300 in Höhe von 185.000,- € wurde von den Architekten erstellt. Für die Kostengruppe 400, Sanitär- und Elektroarbeiten, liegen konkrete Angebote in Höhe von zusammen 135.000,- € vor. Für die Baunebenkosten sind Kosten von 80.000,- € anzunehmen. Somit ergeben sich für den Umbau des Gebäudes zur Gemeinschaftsunterkunft Gesamtkosten in Höhe von 400.000,- €.

Mit den Arbeiten soll baldmöglichst begonnen werden, um eine Nutzung des Gebäudes ab Herbst 2023 zu gewährleisten. Gemäß dem Rundschreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 13.04.2022 zur Anwendung von dringlichen Vergaben im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine ist für die kurzfristige Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften eine vereinfachte Vergabe möglich.

Aufgrund der Dringlichkeit, dem Fehlen von Anbietern und der weitestgehenden Beauftragung von Firmen aus den Jahreszeitverträgen kann zuletzt auch auf eine Direktvergabe zurückgegriffen werden. Um trotz besonderer Dringlichkeit so viel Wettbewerb wie möglich zu erreichen, wurden für alle Arbeiten Angebote von Jahresarbeitszeitvertragsfirmen eingeholt

bzw. Firmen angefragt, die bereits beim Umbau der Goldenen Uhr zur Flüchtlingsunterkunft für die Stadt Ravensburg zufriedenstellend tätig waren. Bei allen Gewerken bleibt es schwierig in dem vorgegebenen engen Sanierungsfenster von 5 Monaten überhaupt Anbieter zu bekommen.

Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	400.000,- €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag	765314007003
Bezeichnung	Gemeinschaftsunterkunft Kapuzinerstraße 12
Planansatz Auszahlung	0 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	400.000 €
Abdeckung	335.000 €
PS-Projekt	7.365001.252.001
Bezeichnung	Umbau und Erweiterung Kitas St. Andreas
Seite im Haushaltsplan	339
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Abdeckung	65.000 €
PS-Projekt	7.424101.044.044
Bezeichnung	Sanierung Ringgenburghalle
Seite im Haushaltsplan	377
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒ ☐ positiv ☒ negativ	Nein ☐

1. Menge der CO ₂ -Emissionen
☐ gering → bis ca. 3 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh _{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km) ☐ mittel → bis ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km) ☒ erheblich → über ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
2. Dauer der CO ₂ -Emissionen
☐ kurz → max. 1 Jahr ☒ mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre ☐ langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)
--

Die im Gebäude bestehende Gastherme bleibt erhalten. Bei einem geschätzten Pro-Kopf-Verbrauch von 10 t CO² / Bewohner / Jahr wird bei einer Belegung von ca. 30 Bewohnern eine erhebliche Menge an CO² pro Jahr freigesetzt.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Eine Optimierung der Gebäudetechnik ist aufgrund der zeitlich befristeten Nutzung des Gebäudes für 2 bis 3 Jahre nicht wirtschaftlich darstellbar.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Klimawirkungsprüfung entfällt

☐ Beschlussgegenstand wurde bereits im Gremium am Datum bewertet.

Anlage/n:
