

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau und Gebäudemanagement	Datum 04.03.2013	Drucksachen-Nr. 2013/263/2
---	---------------------	--------------------------------------

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss Kreistag	nicht öffentlich öffentlich	11.03.2013 18.03.2013

Tagesordnungspunkt

**Gemeinschaftsunterkünfte Konstanz und Radolfzell;
Mietverträge und erforderliche Sanierungsmaßnahmen**

Beschlussvorschlag

1. Dem Abschluss der neuen Mietverträge für die Gemeinschaftsunterkünfte in Konstanz und Radolfzell zu den genannten Konditionen wird zugestimmt.
2. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in der Unterkunft in Konstanz werden nach Vertragsabschluss wie dargestellt durchgeführt.

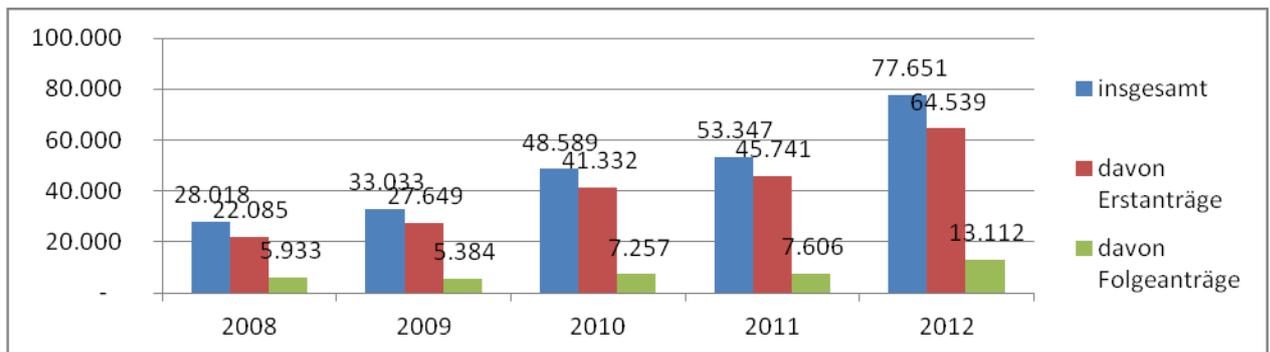
Sachverhalt

Ausgangslage

Antragstellung (Erst- und Folgeantrag, bundesweite Entwicklung)

In den letzten 5 Jahren hat sich die Zahl der Asylantragsteller um das 2,5-fache erhöht.

Auf Grund dieser Entwicklung wurden dem Landkreis Konstanz mehr Flüchtlinge zugewiesen.

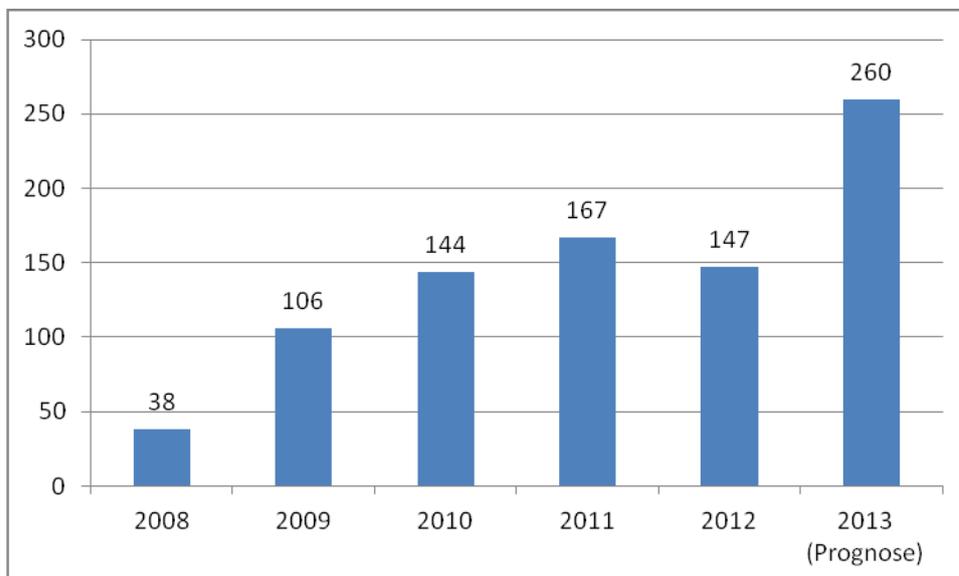


Zuweisungszahlen für den Landkreis Konstanz

Wurden in 2008 nur 38 Personen zugewiesen, waren es 2011 bereits 167 Personen.

Im Jahr 2012 konnten nur 147 Personen aufgenommen werden, da die Kapazität der Unterkünfte erschöpft war. Mit weiter steigenden Zuweisungszahlen wird gerechnet.

Die Prognose für 2013 wird vom Regierungspräsidium Karlsruhe auf ca. 260 Personen geschätzt.

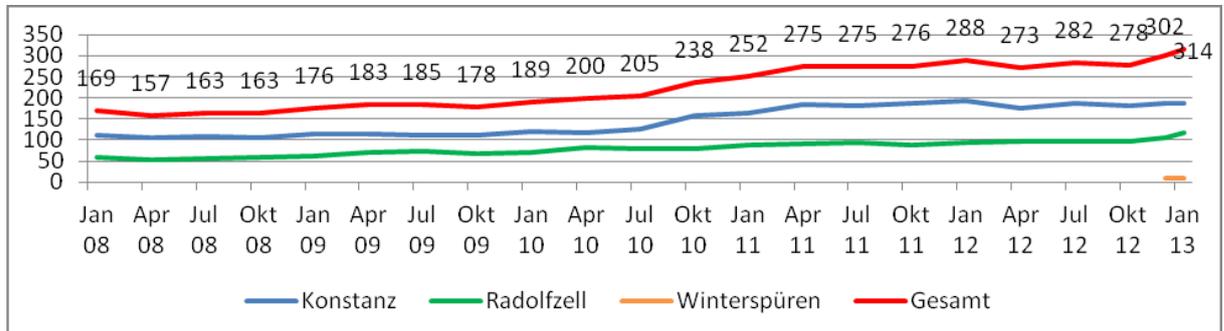


Ausgehend von der Prognose für 2013 werden weitere Unterkünfte für Flüchtlinge benötigt. Der Kreistag hat in diesem Zusammenhang der Anmietung einer weiteren Unterkunft in Stockach mit 80 Unterbringungsplätzen am 28.01.2013 zugestimmt.

Belegungszahlen in den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises Konstanz

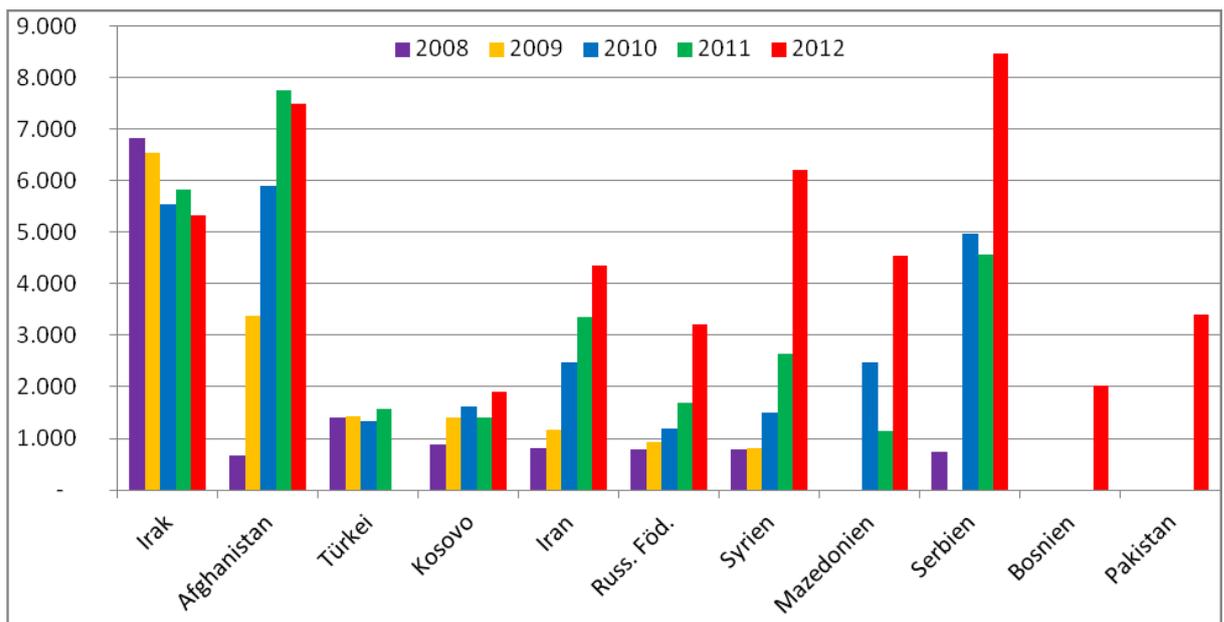
Seit Januar 2008 sind die Belegungszahlen fortlaufend gestiegen.

Bei einer Kapazität von 318 Personen sind die Unterkünfte mit 314 Personen voll belegt.



Hauptherkunftsländer (bundesweite Statistik)

Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlinge (bundesweite Statistik) spiegeln sich auch in den Belegungen in den Unterkünften des Landkreises Konstanz wider.



Erforderlichen Maßnahmen (Mietverträge und Sanierungen) im Landkreis Konstanz

a) Gemeinschaftsunterkunft Konstanz

Die Gemeinschaftsunterkunft Konstanz ist momentan im Gebäude Steinstraße 20 in 78467 Konstanz-Petershausen untergebracht. Gebäudeeigentümer ist der Bund, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Der bestehende Mietvertrag läuft zum Jahresende 2013 aus, bzw. verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn nicht gekündigt wird. Zum Ablauf Ende 2013 ist vereinbart, dass auf Verlangen eines Vertragspartners über den Mietpreis verhandelt wird.

Da weiterhin großer Bedarf an der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern besteht, ist der Landkreis an einer langfristigen Fortführung des Mietverhältnisses interessiert.

Im Mietvertrag ist geregelt, dass der Landkreis als Mieter die Bauunterhaltungslast („unter Dach und Fach“) trägt.

In dem Gebäude müssen die Sanitär- und Elektroinstallation dringend saniert werden, die entsprechenden Maßnahmen wurden 2013 im Haushalt eingeplant. Einer ersten Kostenberechnung zufolge belaufen sich die Kosten hierfür auf rd. 600.000 €.

Auch im Hinblick auf die Höhe der erforderlichen Investitionen wird eine längerfristige Fortsetzung des Mietverhältnisses (15 Jahre) angestrebt. Ohne die Sicherheit über eine längere Nutzungsdauer kann mit den Maßnahmen, welche aus hygienischen und aus Sicherheitsgründen schnellstmöglich durchgeführt werden sollten, nicht begonnen werden. Aus diesem Grund wurden bereits im vergangenen Jahr Gespräche mit der Liegenschaftsverwaltung des Bundes geführt.

In einer Besprechung am 05.02.2013 wurde vom Bund ein Angebot für die Verlängerung des Mietverhältnisses vorgelegt. Dieses Angebot ist aus Sicht des Bundes nicht weiter verhandelbar. Sollte es vom Landkreis abgelehnt werden, wird das bestehende Mietverhältnis nach dem 31.12.2013 nicht mehr fortgeführt.

Folgende Konditionen werden angeboten:

- *Monatlicher Mietpreis 11.200 €*
- *Vertragslaufzeit 15 Jahre ab dem 01.01.2014*
- *Sonderkündigungsrecht für den Landkreis Konstanz mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Derzeit wird geprüft, ob dieser Passus dahingehend ergänzt werden kann, dass vom Landkreis auch gekündigt werden kann, wenn eine andere Unterkunft gefunden werden sollte.*
- *Anpassung des Mietzinses, wenn sich der Verbraucherindex um mehr als 5 % verändert, eine Überprüfung erfolgt alle 3 Jahre.*
- *Die Übernahme der Bauunterhaltung erfolgt weiterhin durch den Landkreis „unter Dach und Fach“, eine Mindestsumme hierfür wird nicht mehr festgelegt.*

b) Gemeinschaftsunterkunft Radolfzell

Die Gemeinschaftsunterkunft Radolfzell ist in den Gebäuden (3 Behelfsbauten und ehem. Offizierscasino) in der Kasernenstraße in Radolfzell untergebracht.

Gebäudeeigentümer ist ebenfalls der Bund; auch hier wurde auf Wunsch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über neue Mietkonditionen verhandelt. Das vorgelegte Angebot für die zukünftige Vermietung an den Landkreis ist aus Sicht des Bundes ebenfalls nicht weiter verhandelbar und beinhaltet folgende Konditionen:

- *Monatlicher Mietpreis 2.800 €*
- *Vertragslaufzeit 15 Jahre ab dem 01.01.2014*
- *Sonderkündigungsrecht für den Landkreis Konstanz mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten (wie Konstanz)*
- *Anpassung des Mietzinses, wenn sich der Verbraucherindex um mehr als 5 % verändert, eine Überprüfung erfolgt alle 3 Jahre*
- *Die Übernahme der Bauunterhaltung erfolgt weiterhin durch den Landkreis „unter Dach und Fach“, eine Mindestsumme hierfür wird nicht mehr festgelegt.*

Durch eine räumliche Neuorganisation (Umzug der Verwaltungsräume in das Casino)

konnte bereits im Jahr 2012 Platz geschaffen werden, um 12 weitere Personen unterzubringen.

Der Sachverhalt wurde dem Technischen und Umweltausschuss (zuständig für Sanierungen) in seiner Sitzung am 18.02.2013 vorgestellt; im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 11.03.2013 wurde über die Entscheidung vorberaten. Ein Bericht über das Ergebnis der nochmaligen Verhandlungen mit dem Bund bezüglich der Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts (s. oben) wurde zugesagt.

Angesichts der absehbaren Entwicklungen (s. oben) schlägt die Verwaltung vor, die beiden Unterkünfte in Konstanz und Radolfzell zu den geänderten Mietkonditionen anzumieten und die erforderliche Investition in Konstanz zu tätigen.

Finanzielle Auswirkungen

1. Gesamtüberblick

Die Zuweisung des Bundes für die Unterbringung beläuft sich im Jahr 2013 auf rd. 590.000 €. Sie deckt sowohl die Kosten für die Miete als auch die laufende Unterhaltung. Die Kosten der erforderlichen Baumaßnahmen (einmalige Kosten) können durch die Pauschale nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

2. Gemeinschaftsunterkunft Konstanz

Der künftige Mietpreis ab 2014 beträgt 134.400,00 Euro/Jahr.

Dazu kommen die Kosten für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die im Haushalt 2013 veranschlagt sind (rd. 600.000 €).

3. Gemeinschaftsunterkunft Radolfzell

Der neue Mietpreis beläuft sich auf 33.600,00 €/Jahr ab dem Jahr 2014.

Die höheren Mietkosten für die Unterkünfte in Radolfzell und Konstanz werden ab dem Jahr 2014 im Haushalt veranschlagt.

Die erforderlichen Mittel für die Sanierungsmaßnahmen (Bauunterhalt) wurden im Haushalt 2013 eingeplant.

Anlagen

Entfällt.