Der Landrat

Landkreis Konstanz

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	14.04.2016	**2016/067**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	nicht öffentlich	02.05.2016
Kreistag	öffentlich	09.05.2016

Tagesordnungspunkt 3

Gemeinschaftsunterkunft Gottmadingen;
Umbau eines Verwaltungsgebäudes zur Gemeinschaftsunterkunft

Beschlussvorschlag

1. **Das ehemalige Verwaltungsgebäude im Industriepark 210 in 78244 Gottmadingen wird mit Investitionskosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. Euro brutto zu einer Gemeinschaftsunterkunft umgebaut.**
2. **Der Untervermietung einer Teilfläche im 1. Obergeschoss an die Gemeinde Gottmadingen für die Einrichtung einer Kinderbetreuung wird zugestimmt; die monatliche Kaltmiete beträgt 1.839,86 Euro.**

Sachverhalt

Mit Beschluss des Kreistags vom 01.02.2016 wurde das Verwaltungsgebäude in Gottmadingen, Industriepark 210, zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen angemietet. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre, die jährliche Kaltmiete 420.000 Euro brutto.

Nach einer ersten Objektbegehung mit Inaugenscheinnahme des Gebäudes wurden die voraussichtlichen Investitionskosten auf rd. 600.000 Euro brutto geschätzt. Somit ergab die Mietpreisberechnung 141,81 Euro/Person im Monat (inkl. Nebenkosten). Als Richtwert dient bislang ein Wert von 160 bis 180 Euro/Person für Gemeinschaftsunterkünfte.

In der Zwischenzeit ist die Planung der Umbaumaßnahmen zur Gemeinschaftsunterkunft weiter vorangeschritten, es wurden auch externe Planungsbüros hinzugezogen. Die neue Kostenermittlung des beauftragten Architekten und der Fachingenieure ergibt Investitionskosten von rd. 2,52 Mio. Euro brutto.

Die Mehrkosten in Höhe von rd. 1,9 Mio. Euro entstehen durch verschiedene Maßnahmen, die aufwändiger sind als zunächst angenommen.

Inzwischen wurde ein Brandschutzkonzept erstellt und im Vorfeld mit der zuständigen Baurechtsbehörde abgestimmt. Hieraus resultieren mehrere zusätzliche Baumaßnahmen, z.B. müssen alle Flurwände auf die Brandschutzqualität F30 ertüchtigt werden, die Ganzglastüren könnten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand ertüchtigt und müssen somit ausgetauscht werden. Auch die Kosten für Brandmeldeanlage und Verkabelung erhöhen sich durch die Anforderungen. Generell verschärfen sich die Vorgaben des Brandschutzes regelmäßig, so dass später notwendige Maßnahmen zum Planungszeitpunkt oft nicht bekannt sind.

Weiterhin müssen gemäß Anforderung des Gesundheitsamts zur Hygiene alle Teppichböden durch harte Bodenbeläge ausgetauscht werden. Die bestehenden haustechnischen Anlagen und Installationen müssen nach genauerer Untersuchung ebenfalls mit deutlich höherem Aufwand ertüchtigt und erweitert werden, als bei der ersten Begehung zu erkennen war.

Durch die geänderten Konditionen ergibt die neue Mietpreisberechnung monatliche Kosten von 178,62 Euro/Person (inkl. Nebenkosten).

Derzeit laufen Abstimmungen mit der Gemeinde Gottmadingen, welche Teile des 1. Obergeschosses zur Einrichtung einer Kinderbetreuung nutzen möchte. Die Zuständigkeit für Kinderbetreuung liegt regelmäßig bei den Gemeinden; die Nutzung von Flächen innerhalb des Gebäudes ist aus Sicht des Landkreises durchaus möglich. Hierdurch entfallen jedoch 35 Bewohnerplätze.

Bei Untervermietung der Teilfläche für die Kinderbetreuung ergibt sich auf Grundlage der bestehenden Mietkonditionen eine monatliche Kaltmiete für die Gemeinde in Höhe von 1.839,86 Euro verrechnen.

Durch die geänderten Konditionen ergibt die neue Mietpreisberechnung monatliche Kosten von 186,80 Euro/Person (inkl. Nebenkosten).

Bei der geplanten Unterkunft handelt es sich um eine gute Unterbringungsform, da den Bewohnern feste Raumstrukturen, ausreichend Sanitärbereiche, Küchen und Aufenthaltsräume sowie eine geeignete Infrastruktur zur Verfügung stehen.

Sofern die Zugangszahlen weiterhin niedrig bleiben, sollen in den kommenden Monaten bestehende Notunterkünfte zurückgebaut werden. Daher besteht weiterhin Bedarf an festen Unterkunftsplätzen.

Finanzielle Auswirkungen

Die aktuelle Kostenermittlung ergibt Umbaukosten in Höhe von rd. 2,52 Mio. Euro brutto.

Bei der vereinbarten Mietlaufzeit von 10 Jahren ergibt sich ein Betrag je Person und Monat in Höhe von 178,62 Euro (inkl. Nebenkosten).

Bei einer teilweisen Untervermietung an die Gemeinde Gottmadingen reduziert sich die Kapazität auf 400 Plätze; die Gemeinde müsste für die Nutzung der Flächen eine monatliche Kaltmiete von 1.839,86 Euro erstatten.

Somit ergeben sich monatliche Kosten von 186,80 Euro/Person (inkl. Nebenkosten).

Der Richtwert für die Mietpreisberechnung bei Gemeinschaftsunterkünften beträgt 160 bis 180 Euro/Person im Monat (inkl. Nebenkosten).

Die erforderlichen Investitionen können über den im Ergebnishaushalt 2016 veranschlagten Gesamtbetrag für die Einrichtung neuer Unterkünfte finanziert werden.

Anlagen

Anlage 1 – Kostenberechnung AB Binder

Anlage 2 – Grundrisse UG bis 4.OG