Der Landrat

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	03.07.2017	**2017/157**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Kreistag	öffentlich	24.07.2017

Tagesordnungspunkt 18

Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen;
Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes (Unterkunft) auf dem Flurstück Nr. 1296/25 in der Kasernenstraße in Radolfzell

Beschlussvorschlag

1. **Der Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Flst. Nr. 1296/25 in der Kasernenstraße 60-62 in Radolfzell wird zugestimmt; die Planung für das Objekt soll fortgeführt werden wie in der Bauvoranfrage eingereicht (rd. 60 Plätze).**
2. **Für die Vergabe der Architektenleistungen wird eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt; der am besten geeignete Bieter soll durch die Verwaltung mit den Planungsleistungen beauftragt werden. Die Beauftragung erfolgt stufenweise zunächst bis Leistungsphase 7 (Vergabe).**
3. **Der Entwurf und die Kostenberechnung werden erarbeitet; Voraussetzung für die Weiterführung der Planung ist die Einhaltung des Kostenrahmens in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Kostenschätzung) zuzügl. 10 %).**
4. **Unter der Voraussetzung, dass die Bauvoranfrage positiv beschieden wird und der Kostenrahmen eingehalten wird, kann der Bauantrag eingereicht werden. Gleichzeitig soll direkt mit der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibung begonnen werden. Ziel ist die Vergabe des 1. Ausschreibungspakets Ende 2017 / Anfang 2018.**
5. **Die Gremien werden fortlaufend über das Verfahren unterrichtet; die nächste Beschlussfassung erfolgt über die Vergabe der Bauaufträge.**

Sachverhalt

Auf dem Grundstück der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in der Kasernenstraße 60-62 in Radolfzell, Flst. Nr. 1296/25 befinden sich das ehemalige Offizierscasino und drei Holzschnellbauten aus den 1990er Jahren. Letztere sind stark baufällig, im Unterhalt unwirtschaftlich und sollten aus Gründen der Betriebssicherheit mittelfristig erneuert werden.

Derzeit werden jedoch alle vorhandenen Plätze dringend benötigt; deshalb soll zunächst auf dem freien Baufeld im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

Nach einer ersten Entwurfsplanung könnte eine Unterkunft für rd. 60 Personen errichtet werden. Der dreigeschossige Baukörper mit Flachdach soll in Massivbauweise errichtet werden und wohnungsähnliche Grundrisse aufweisen. In Abstimmung mit dem Amt für Migration und Integration hat sich diese Ausführung auch in der Worblinger Straße in Singen bewährt.

Da für das Gebiet kein Bebauungsplan existiert, wird das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt (Einfügen in die Umgebung). Um Planungssicherheit zu erhalten wurde durch die Verwaltung eine Bauvoranfrage vorbereitet und beim Baurechtsamt der Stadt Radolfzell eingereicht. Der Kreistag wurde am 22.05.2017 mündlich darüber unterrichtet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen; ein positiver Bescheid wurde allerdings in Aussicht gestellt.

Das Grundstück in Radolfzell wurde erworben und befindet sich seit Anfang Juni 2017 im Eigentum des Landkreises Konstanz.

Um nun die nächsten Planungsschritte – Bauantrag, Werkplanung, Ausschreibung - umzusetzen, soll ein Architekturbüro beauftragt werden. Vier bereits bekannte Büros sollen in Form einer beschränkten Ausschreibung angefragt werden. Die voraussichtlichen Honorarkosten liegen bei rd. 180 TEUR. Die Zuständigkeit für die Vergabe der Planerleistungen liegt nach Hauptsatzung beim Ausschuss (nächste Sitzung 13.11.2017).

Um keine Zeit zu verlieren, sollen diese Planungsleistungen abweichend davon nach Durchführung der Ausschreibung durch die Verwaltung beauftragt werden. Die Beauftragung erfolgt stufenweise zunächst bis Lph. 7 (Vergabe).

Dadurch kann deutlich früher mit den nächsten Leistungsphasen begonnen werden, was sich letztendlich auch auf den Fertigstellungstermin auswirken wird.

Vorausgesetzt, die Bauvoranfrage wird positiv beschieden, soll durch den beauftragten Planer zunächst die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Lph. 3) erstellt werden. Die Gestaltung der Grundrisse wird mit dem Amt für Migration und Integration abgestimmt.

Nach einer ersten Kostenschätzung auf Grundlage der Abrechnung des Neubaus in der Worblinger Straße in Singen belaufen sich die Kosten des geplanten Neubaus auf rd. 2,5 Mio. EUR brutto.

In der Regel wird der Entwurf mit Kostenberechnung dem Kreistag zur Freigabe (Projektbeschluss) vorgelegt. Die nächste Sitzung findet Ende Oktober statt; gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass diese Leistungsphase deutlich früher abgeschlossen werden kann.

Um wiederum keine Zeit zu verlieren, könnte durch den Kreistag ein „Rahmen"-Projektbeschluss gefasst werden, der vorgibt, dass mit der Entwurfsplanung die geschätzten Kosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR zuzgl. max. 10 % eingehalten werden müssen, damit die Planung fortgeführt werden kann. Ziel ist grundsätzlich eine möglichst wirtschaftliche Umsetzung des Vorentwurfs, d.h. der Kostenrahmen soll nach Möglichkeit nicht ausgeschöpft werden.

Werden die Kosten eingehalten, könnte sofort der Bauantrag eingereicht werden. Parallel zum Genehmigungsverfahren kann direkt mit der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibungen begonnen werden. Mit diesem optimierten Ablauf erscheint es möglich, noch Ende 2017 / Anfang 2018 das erste Ausschreibungspaket zu vergeben.

Die Gremien werden fortlaufend über das Verfahren unterrichtet; die nächste Beschlussfassung erfolgt über die Vergabe der Bauaufträge. Bei optimalem Verlauf soll eine Fertigstellung des Projekts noch im Jahr 2018 angestrebt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Projekts belaufen sich nach einer ersten Schätzung voraussichtlich auf rd. 2,5 Mio. EUR; durch den Kreistag soll zunächst ein Kostenrahmen in Höhe von 2,5 Mio. EUR zuzgl. 10 % freigegeben werden. Der Kostenrahmen ist nach Möglichkeit nicht auszuschöpfen.

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2017 ff. zur Verfügung. Im Haushalt 2017 ist eine Planungsrate in Höhe von 100 TEUR in Finanzplan veranschlagt; für die Jahre 2018 und 2019 wurden insgesamt 3,5 Mio. EUR (mit Verpflichtungsermächtigung) eingeplant.

Die Finanzierung des Projekts wird zunächst durch den Landkreis Konstanz übernommen; die Kosten sollen jedoch über die Spitzabrechnung mit dem Land Baden-Württemberg abgerechnet werden. Die Fortführung der Spitzabrechnung ab 2017 ist als Absichtserklärung im Koalitionsvertrag geregelt; eine gesetzliche Regelung besteht derzeit noch nicht.

Anlagen

Anlage 1 - Lageplan