

**Beschlussvorlage**

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 11.10.2017	Drucksachen-Nr. <b>2017/198/1</b>
--	---------------------	--------------------------------------

↓ Beratungsfolge Kreistag	↓ Sitzungsart öffentlich	↓ Sitzungstermin/e 23.10.2017
------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

**Tagesordnungspunkt 14**

**Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen  
Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft in der Line-Eid-Straße in Konstanz**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Kreistag stimmt der Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft als Massivbau mit 5 Geschossen gemäß der ursprünglichen Planung vom März 2016 für die Unterbringung von bis zu 248 Personen (gerechnet mit 7 qm individueller Wohnfläche) auf dem Grundstück Flurst. Nr. 8231/95 in der Line-Eid-Straße in Konstanz mit geschätzten Baukosten in Höhe von rd. 8,7 Mio. EUR zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Grundstück mit der Stadt Konstanz einen Vertrag nach dem Erbbaurecht für eine Nutzungsdauer von mindestens 40 Jahren zu verhandeln.
3. Im Hinblick auf die Eilbedürftigkeit werden die erforderlichen Planungsleistungen wie folgt stufenweise beauftragt. Bis zum Vorliegen der Baugenehmigung soll die Planung bis Leistungsphase 4 erbracht werden.

<b>Hochbau</b>	<b>Architekturbüro Herkommer Stuttgart</b> bis Lph. 4 (weitgehend erbracht)	<b>Honorar rd. 423 TEUR</b> Honorar rd. 10 TEUR
<b>Außenanlagen</b>	<b>Mundsinger + Hans Ostfildern</b> bis Lph. 4	<b>Honorar rd. 68 TEUR</b> Honorar rd. 13 TEUR
<b>Statik</b>	<b>Ingenieurbüro Werner &amp; Balci GmbH Esslingen</b> bis Lph. 4 (inkl. Gründung)	<b>Honorar rd. 72 TEUR</b> Honorar rd. 46 TEUR
<b>HLS</b>	<b>Ingenieurbüro Riedelsheimer + Haas GmbH Aalen</b>	<b>Honorar rd. 185 TEUR</b>

	<b>zuzgl. Entwässerungsgesuch</b>	<b>Honorar rd.</b>	<b>7 TEUR</b>
	bis Lph. 4 (inkl. Entwässerungsgesuch)	Honorar rd.	62 TEUR
<b>Elektro</b>	<b>Esslinger Ingenieurgesellschaft</b>		
	<b>Leinfelden-Echterdingen</b>	<b>Honorar rd.</b>	<b>184 TEUR</b>
	bis Lph. 4	Honorar rd.	51 TEUR

Da noch nicht alle kostenrelevanten Fragen für die Planung geklärt sind, können auch für die Honorare nur Richtwerte angegeben werden.

4. Sobald die Grundstücksfrage geklärt ist und die Baugenehmigung vorliegt, sollen die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen erstellt werden. Sodann soll die europaweite Ausschreibung erfolgen; die Auftragsvergabe erfolgt dann in den zuständigen Gremien.
5. Ein Auftrag für die Projektsteuerung wird erst nach Vorliegen der Baugenehmigung vergeben.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Konstanz über die Konditionen für eine Übergabe der bestehenden Unterkünfte „Atrium“ und „Steinstraße“ in Konstanz zu verhandeln.
7. Gemäß dem Beschluss des Kreistags vom 27.07.2015 wird der Bauausschuss mit der Abwicklung des Projektes im Rahmen seiner Zuständigkeit beauftragt.
8. Der Kreistag ist zeitnah über die weiteren Schritte und die Ergebnisse zu informieren.

## **Sachverhalt**

### **Ausgangssituation**

Im Dezember 2015 wurde dem Kreistag zum ersten Mal die Planung für die Gemeinschaftsunterkunft in der Line-Eid-Straße in Konstanz zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. In der Sitzung am 14.12.2015 wurde die Umsetzung des Projektes beschlossen. Noch im Dezember wurde der Bauantrag bei der Stadt Konstanz eingereicht.

Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Konstanz intensiv beraten; verschiedene Änderungen wurden in die Planung aufgenommen. Die Planunterlagen für den Bauantrag wurden neu eingereicht.

Im Mai 2016 wurde die überarbeitete Konzeption im Verwaltungs- und Finanzausschuss sowie im Kreistag vorgestellt; aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bereits rückläufigen Zugangszahlen wurde entschieden, den Abschluss eines Mietvertrags für das Grundstück zurückzustellen und die Umsetzung des Projekts in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Zugangszahlen zu verschieben. Der Bauantrag wurde daraufhin zurückgezogen.

Seither haben sich die Zuweisungszahlen im Landkreis Konstanz bei einer Größenordnung von 42 bis 63 neuen Zugängen im Monat eingependelt. Gleichzeitig steigt jedoch fortlaufend die Zahl der Personen, welche aufgrund ihres Status in die Anschlussunterbringung ausziehen können und müssten, aber keinen Wohnraum finden.

In den derzeit betriebenen Unterkünften verfügt der Landkreis über 2.370 Plätze (bei aktueller Belegung, größtenteils mit 4,5 qm individueller Wohnfläche). Bis zum Ende des Jahres 2017 werden in diesen Unterkünften voraussichtlich rd. 1.220 Plätze durch Personen belegt sein, die bereits in die Anschlussunterbringung ausziehen könnten/sollten.

Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Wohnraum im Landkreis Konstanz ist es vielen Städten und Gemeinden nicht möglich, die Anzahl an Personen aufzunehmen, welche ihnen nach der Verteilung über die Gemeindequote zugewiesen werden müssten.

Um den Städten und Gemeinden entgegenzukommen und zeitlichen Aufschub zu gewähren, wird die längere Verweildauer der Personen in den Unterkünften des Landkreises akzeptiert solange ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die anfallenden Kosten werden dem Landkreis durch die Wohnheimgebühren und durch eine Pauschale der Gemeinden erstattet.

Da dennoch nicht alle Kommunen innerhalb der nächsten Monate den erforderlichen Wohnraum bereitstellen können, werden auch die Platzkapazitäten der Unterkünfte des Landkreises in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichen.

Um die Kapazitäten insgesamt zu erhöhen, wurde gemeinsam mit den Vertretern der Städte und Gemeinden die Idee entwickelt, dass der Landkreis Konstanz den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Konstanz, Line-Eid-Straße verwirklichen soll.

Im Gegenzug wird beabsichtigt, dass die Stadt Konstanz nach Fertigstellung der neuen Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises andere Unterkünfte, die derzeit durch den Landkreis betrieben werden, übernimmt, um dort Kapazitäten für die Anschlussunterbringung zu schaffen.

Aufgrund ihres Standortes erscheinen folgende Objekte besser für eine Integration der Bewohner im Sinne der Anschlussunterbringung geeignet:

Die Unterkunft „Atrium“ in der Luisenstr. 11, Konstanz (145 Plätze bei 4,5 qm individueller Wohnfläche, 93 Plätze bei 7 qm) ist von der Spitalstiftung angemietet; der Mietvertrag läuft regulär bis 30.11.2020.

Die Unterkunft in der Steinstr. 20, Konstanz (186 Plätze bei 4,5 qm individueller Wohnfläche, 119 Plätze bei 7 qm) ist durch den Landkreis vom Bund angemietet; der Mietvertrag läuft bis 31.12.2023, zuzgl. Verlängerungsoption um 5 Jahre, danach jeweils um 1 Jahr.

Die Unterkunft in der Steinstraße wird dem Landkreis derzeit und bis auf weiteres kostenfrei (keine Miete) vom Bund zur Verfügung gestellt.

## Planung und Baurecht

Auf Grundlage der ursprünglichen Planung für eine 5-geschossige Unterkunft mit bis zu 372 Plätzen (bei Zugrundelegung von 4,5 qm individueller Wohnfläche) bzw. 248 Plätzen (bei 7 qm individueller Wohnfläche) wurde der überarbeitete Bauantrag vom März 2016 beim Bau-rechtsamt der Stadt Konstanz erneut eingereicht. Das Genehmigungsverfahren läuft seit 10.08.2017.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben von der zuständigen Stadt Konstanz genehmigt wird.

Der in diesem Gebiet gültige Bebauungsplan legt eine gewerbliche Nutzung (GE) fest; au-ßerdem ist die Nutzung für soziale Zwecke (also auch Gemeinschaftsunterkunft oder An-schlussunterbringung) ausgeschlossen.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und der Stadt Konstanz wurde fest-gestellt, dass eine Entscheidung über das Verfahren nach § 246 Abs. 14 BauGB wie zu-nächst angedacht nicht zielführend ist.

Aus diesem Grund ist nun von Seiten der Stadt Konstanz geplant, den Bebauungsplan zu ändern, so dass soziale Zwecke und damit eine entsprechende Unterkunft baurechtlich nach BauNVO zulässig sind.

Die Stadt Konstanz beabsichtigt, noch im Oktober 2017 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes zu fassen. Nach einer ersten Einschätzung ist mit einem Zeitraum von rd. 6 Monaten für das Verfahren zu rechnen.

Das Genehmigungsverfahren läuft seit dem 10.08.2017; aufgrund der erforderlichen Ände-rung des Bebauungsplanes wird zunächst das Ruhen des Verfahrens beantragt.

Die Unterkunft in der Line-Eid-Straße in Konstanz könnte die Gemeinschaftsunterkunft sein, welche langfristig und dauerhaft durch den Landkreis betrieben wird („**strategische“ GU für die Zukunft**“).

## Grundstück

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Konstanz. Ursprünglich, d.h. im Jahr 2015 war beabsichtigt, ein Mietverhältnis für 15 Jahre mit einer Verlängerungsoption um wei-tere 5 Jahre abzuschließen. Die Miete für das Grundstück sollte 1.741,13 EUR pro Monat betragen, das sind 20.893,56 EUR im Jahr.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und im Hinblick auf die Abschreibungsdauer für die In-vestition wird eine Nutzungsdauer von mind. 40 Jahren angestrebt; dies wurde von der Stadt Konstanz in Aussicht gestellt.

Nach Beschlussfassung im Verwaltungs- und Finanzausschuss soll darüber eine Verein-barung nach dem Erbbaurecht getroffen werden; entsprechende Verhandlungen mit der Stadt Konstanz werden geführt.

Ein Verkauf des Grundstücks kommt für die Stadt Konstanz nicht in Betracht.

## Kosten

Die Kosten für die zuletzt überarbeitete Planung waren im Mai 2016 mit rd. 7,44 Mio. EUR beziffert worden. Verschiedene Faktoren waren darin nicht berücksichtigt. Deshalb und auf-grund der Baupreissteigerungen in den letzten 1,5 Jahren wurde die Kostenschätzung noch einmal überprüft und angepasst.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten (Kostengruppen 200 bis 700) belaufen sich auf rd. 8,7 Mio. EUR. Darin nicht enthalten sind Kosten für das Grundstück und eigene Bauherrenleis-tungen. In der zugrundeliegenden **Kostenschätzung** sind insbesondere im Bereich der haustechnischen Anlagen und der Gründung noch nicht alle Punkte geklärt, so dass sich im Zuge der weiteren Planung noch Änderungen ergeben können.

Je nach Ergebnis der Verhandlung mit der Stadt kommen noch Kosten für die Erbbaurechtszinsen hinzu.

Bei einer Übergabe der bestehenden Unterkünfte „Atrium“ und „Steinstraße“ des Landkreises an die Stadt Konstanz müssten die durch den Landkreis getätigten Investitionen zum jeweiligen Restbuchwert durch die Stadt Konstanz abgelöst werden.

Eine Aufstellung der erfolgten Investitionen und Restbuchwerte wurde erstellt (derzeit zum Stichtag 31.12.2017) und der Stadt Konstanz übersandt. Zum Stichtag 31.12.2017 beläuft sich die Ablösesumme für die GU Atrium vorläufig auf rd. 221 TEUR und für die Steinstraße auf rd. 298 TEUR.

Je nachdem, welche weiteren Investitionen durch den Landkreis an den Unterkünften noch getätigt werden müssen, und je nach Zeitpunkt des Übergangs an die Stadt sind diese Werte entsprechend anzupassen.

Entsprechende Verhandlungen mit der Stadt Konstanz und dem Eigentümer der Steinstraße (Bund) werden sodann geführt.

### **Projektsteuerung und Fachplaner**

Grundsätzlich sind für ein Projekt dieser Größenordnung auch die Planerleistungen europaweit auszuschreiben. Aufgrund der Eilbedürftigkeit soll auf ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren verzichtet werden; ansonsten wäre mit einer weiteren Verzögerung von mind. 6 Monaten zu rechnen.

Aufgrund der Notsituation zu Beginn der Planung im Jahr 2015 waren die Architektenleistungen direkt beauftragt worden. Das Architekturbüro Herkommer aus Stuttgart hat im Rahmen dieser Beauftragung bisher die Leistungsphasen 1 bis 4 weitgehend erbracht. Die offenen Restleistungen sollen nun erbracht werden; weitere Leistungsphasen sollen erst nach Vorliegen der Baugenehmigung abgerufen werden.

Für die Planung der Außenanlagen im Bauantrag war bereits das Büro Mundsinger + Hans aus Ostfildern tätig.

Die in der Line-Eid-Straße geplante Unterkunft wurde in vergleichbarer Form bereits mehrfach in Stuttgart realisiert. Hier wurden für die Planung von Statik, Elektro und HLS jeweils die gleichen Fachingenieure zusammen mit dem Architekturbüro beauftragt.

Die Elektroplanung wurde für diese Unterkünfte von der Esslinger Ingenieurgesellschaft, Planungsgruppe Elektro aus Leinfelden-Echterdingen ausgeführt.

Die Planung für Heizung, Lüftung und Sanitär wurde vom Ingenieurbüro Riedelsheimer + Haas GmbH aus Aalen erstellt.

Für die Statik war das Ingenieurbüro Werner & Balci GmbH aus Esslingen beauftragt.

Um mit der Planung möglichst schnell voran zu kommen und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und zeitlichen Vorteile bei Beauftragung des Planungsteams, welches mit Vorkenntnissen aus den Stuttgarter Unterkünften in das Projekt startet, wird vorgeschlagen, diese Fachingenieure wie folgt zu beauftragen:

Hochbau	Architekturbüro Herkommer Stuttgart <i>bis Lph. 4</i>	Honorar rd. 423 TEUR <i>Honorar rd. 10 TEUR</i>
Außenanlagen	Mundsinger + Hans Ostfildern <i>bis Lph. 4</i>	Honorar rd. 68 TEUR <i>Honorar rd. 13 TEUR</i>
Statik Ingenieurbüro	Werner & Balci GmbH Esslingen (entspricht Lph. 1 bis 6) zuzgl. Gründung	Honorar rd. 60 TEUR Honorar rd. 12 TEUR

	<i>bis Lph. 4 (mit Gründung)</i>	<i>Honorar rd. 46 TEUR</i>
HLS	Ingenieurbüro Riedelsheimer + Haas GmbH Aalen	Honorar rd. 185 TEUR
	zuzgl. Entwässerungsantrag	Honorar rd. 7 TEUR
	<i>bis Lph. 4 (Inkl. Entwässerungsantrag)</i>	<i>Honorar rd. 62 TEUR</i>
Elektro	Esslinger Ingenieurgesellschaft Leinfeld-Echterdingen	Honorar rd. 184 TEUR
	<i>bis Lph. 4</i>	<i>Honorar rd. 51 TEUR</i>

Da noch nicht alle kostenrelevanten Punkte abschließend geklärt sind, können für die Honorare im Moment nur **Richtwerte** angegeben werden.

Um die Zeitspanne bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu nutzen, soll bereits jetzt mit der Planung begonnen werden. Dazu werden die Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt. Das Auftragsvolumen für diese Planungsleistungen beläuft sich somit auf rd. 180 bis 200 TEUR brutto.

Aufgrund des Projektumfangs ist zu prüfen, ob ein externes Büro mit der Projektsteuerung beauftragt werden soll. Nach einer ersten Einschätzung nach AHO liegt der Honorarrahmen für die erforderlichen Leistungen der Projektsteuerung voraussichtlich unterhalb des Schwellenwerts für EU-weite Vergabeverfahren (209 TEUR netto). Für die Auswahl eines geeigneten Projektsteuerers kann ein beschränkter Wettbewerb durchgeführt werden.

Die Entscheidung über die Beauftragung der Projektsteuerung soll zurückgestellt werden, bis die Baugenehmigung vorliegt und die Grundstücksverhandlungen abgeschlossen sind.

## **Zeitplan**

Das Baugenehmigungsverfahren läuft seit 10.08.2017; aufgrund der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes wird zunächst das Ruhen des Verfahrens beantragt. Mit einer Baugenehmigung ist voraussichtlich frühestens im Mai zu rechnen.

Angesichts der Eilbedürftigkeit werden nach erfolgtem Projektbeschluss durch den Kreistag am 23.10.2017 die Fachplaner beauftragt.

Sobald die Baugenehmigung erteilt ist und die Grundstücksverhandlungen mit der Stadt abgeschlossen sind, können die weiteren Leistungsphasen (Ausführungsplanung und Ausschreibung) beauftragt werden.

Aufgrund der Höhe der Baukosten (Oberschwellenbereich) müssen die Ausschreibungen und Vergaben im europaweiten Verfahren durchgeführt werden.

Nach Einhaltung der vorgegebenen Fristen kann eine Beauftragung des 1. Pakets (Rohbau und Haustechnik) voraussichtlich frühestens in einer Sitzung des Kreistags Ende 2018 ggf. auch erst in der Sitzung des Kreistags Anfang 2019 beschlossen werden. Die weiteren Ausschreibungspakete werden so zügig wie möglich veröffentlicht, um den geplanten Baufortschritt sicher zu stellen.

Sofern es bei den vorgenannten Punkten keine weiteren Verzögerungen gibt, könnte der Baubeginn ca. 2 Monate nach Vergabe des 1. Ausschreibungspakets erfolgen; eine Fertigstellung des Projekts wäre dann voraussichtlich bis Ende 2020 möglich.

Um für die weiteren Vergaben eine größere terminliche Flexibilität zu haben, wird vorgeschlagen, den Bauausschuss gemäß Beschluss des Kreistags vom 27.07.2015 im Rahmen seiner Zuständigkeit mit der Abwicklung des Projekts zu beauftragen.

## Finanzielle Auswirkungen

Nach der aktuellen **Kostenschätzung** ergeben sich Projektkosten in Höhe von 8,7 Mio. EUR.

Hinzu kommen Kosten für das Grundstück je nach Verhandlungsergebnis für Erbbau-rechtszinsen.

Im Zuge der weiteren Planung werden auch die Kosten weiter verfolgt; möglicherweise ergeben sich im Zuge der Kostenberechnung noch Anpassungen.

Im Haushalt 2017 stehen für die Finanzierung des geplanten Neubaus Mittel in Höhe von 8,7 Mio. EUR zur Verfügung. Diese Mittel können aus der Planung anderer Maßnahmen, die derzeit nicht realisiert werden, wie folgt herangezogen werden:

Im Haushalt 2017 waren 2,5 Mio. EUR für den Umbau zu einer Gemeinschaftsunterkunft im Industriepark 210, Gottmadingen eingeplant. Da dieser Umbau nicht verwirklicht werden soll, kann der Planansatz für die Finanzierung des Neubaus der GU in Konstanz verwendet werden.

Weiterhin können 1,2 Mio. EUR für die Atemschutzübungsstrecke verschoben werden, da die Mittel in 2017 nicht mehr benötigt, sondern in 2018 neu veranschlagt werden.

Im Haushalt 2017 wurden insgesamt 5,0 Mio. EUR als Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2018 für Neubau/Kauf/Gründerwerb neuer Unterkünfte eingeplant; diese wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

Für den Haushalt 2018 sollen die erforderlichen Mittel in Höhe von insgesamt 8,7 Mio. EUR neu veranschlagt werden, davon 4,0 Mio. EUR im Jahr 2019 mit Verpflichtungsermächtigung. Sollten sich noch Anpassungen ergeben, werden diese über die Änderungsliste eingebracht.

Derzeit wird mit dem Regierungspräsidium Freiburg geklärt, ob und in welcher Form das Projekt in die Spitzabrechnung mit dem Land eingebracht werden kann, welche Abschreibungszeiträume anzusetzen sind etc. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Sofern die anderen Unterkünfte (Steinstraße und Atrium) von der Stadt Konstanz übernommen werden, entfallen hier entsprechend die Betriebs- und Unterhaltungskosten ab dem Zeitpunkt der Übergabe.

Diese Unterkünfte müssen dann auch aus der Spitzabrechnung heraus genommen werden.

## Anlagen

Anlage 1 - Lageplan