Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	28.04.2023	**2023/124**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	08.05.2023
Kreistag	öffentlich	22.05.2023

Tagesordnungspunkt 6.2

Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden;
Gemeinschaftsunterkunft Reichenau

Beschlussvorschlag

1. **Der Kreistag begrüßt das Angebot der Gemeinde Reichenau und befürwortet die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für 100 Personen in Modulbauweise mit Gesamtbaukosten von 3,5 Mio. EUR auf Gemarkung der Gemeinde Reichenau.**
2. **Der Anmietung des Grundstückes zu den aufgeführten Konditionen (6.300 EUR/Jahr) für einen Zeitraum von mindestens acht Jahren mit Verlängerungsoption von weiteren zwei Jahren zu diesem Zweck wird zugestimmt.**
3. **Der anteiligen überplanmäßigen Auszahlung für die Errichtung der Gemeinschaftsunterkunft in Höhe von 2,9 Mio. EUR im Teilhaushalt 1 wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus den Überschüssen der Vorjahre, wobei im Rahmen der Gesamtdeckung des Haushalts und den vorhandenen Kreditermächtigungen die Maßnahme auch über eine Kreditaufnahme finanziert werden kann. Sofern das Regierungspräsidium der Kostenübernahme zustimmt, werden die Mittel nachträglich über die Spitzabrechnung erstattet.**
4. **Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch das Regierungspräsidium Freiburg.**

Historie und Sachverhalt

Die Anzahl der im Landkreis unterzubringenden Geflüchteten und Asylsuchenden ist unvermindert hoch. Die Schaffung von regulären Unterbringungsplätzen in Gemeinschaftsunterkünften ist erforderlich.

Die Gemeinde Reichenau bietet dem Landkreis an, einen Teil des Flurstücks 9277 mit rd. 1.800 qm östlich des Feuerwehrgerätehauses im Gewann Tellerhof auf der Insel Reichenau für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft in Container-/Modulbauweise bereit zu stellen.

Das Vorhaben wurde zuletzt im Kreistag am 21. März 2022 behandelt mit dem Ergebnis, dass gegenüber dem Kauf der Containeranlage auch die Mietoption überprüft werden soll, um die wirtschaftlichste Lösung zu finden. Aufgrund der enormen Herausforderungen der Flüchtlingsunterbringung und knappen Kapazitäten im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement wurde das Projekt 2022 vorerst zurückgestellt.

Die Gespräche mit der Gemeinde Reichenau wurden nun wiederaufgenommen.

Die Mietkosten für das Grundstück liegen bei 3,50 EUR/qm im Jahr, damit belaufen sich die Kosten für eine Anmietung des Grundstückes auf 6.300 EUR im Jahr.

An die Überlassung des Grundstückes sind folgende Bedingungen geknüpft:

- Unterbringung von max. 100 Personen
- Laufzeit 8 Jahre mit Verlängerungsoption um weitere 2 Jahre verlängert

Die Gemeinde Reichenau ist bereit, die Kosten für die Erschließung und die notwendige Entsorgung von Altlasten auf dem Grundstück zu übernehmen (ca. 117.000 EUR). Die Gemeinde Reichenau spricht sich gleichzeitig dafür aus, dass beim Kauf oder der Anmietung von Containern die aktuellen energetischen Standards berücksichtigt werden sollten.

Bei der Gegenüberstellung der Kosten für Kauf- bzw. Mietmodelle ist die Kauflösung bei entsprechend langer Laufzeit die wirtschaftlichste Lösung. Die energetischen Vorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden dabei erfüllt. Die energetischen Vorgaben nach dem GEG müssen immer dann erfüllt werden, wenn ein Gebäude/Container eine Standzeit von über 24 Monaten aufweist. Bei einer Standzeit unter zwei Jahren sind keine Nachweise nach dem GEG erforderlich, die Container weisen eine geringere Wärmedämmung und damit eine verminderte Wohnqualität auf. Die durchgeführte Markanalyse ergab folgendes Ergebnis:

Miete 24 Monate maximal, nicht GEG konform: Gesamtkosten 1,5 Mio. EUR, *625 EUR Person/Monat*

Miete 24 Monate GEG konform: Kosten gesamt 2,3 Mio. EUR, *958 EUR Person/Monat*

Miete 60 Monate (5 Jahre) GEG konform: Gesamtkosten 3,5 Mio. EUR, *583 EUR Person/Monat*

Kauf 96 Monate Nutzung (8 Jahre) GEG konform: Gesamtkosten 3,5 Mio. EUR, *365 EUR Person/Monat*

Der Standort eignet sich für eine längerfristige Nutzung. Der Landkreis strebt eine Laufzeit von mindestens acht Jahren an. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Anlage in Container- bzw. Modulbauweise zu kaufen.

Durch das Architekturbüro Hartmann wurde bereits eine Konzeption erarbeitet, diese sieht eine Bebauung des Grundstückes mit sechs zweigeschossigen Wohnmodulen vor. Die Baukosten belaufen sich auf rd. 3,5 Mio. EUR (ohne Rückbau) und werden vom Landkreis getragen. Die Kosten für die Erschließung und die notwendige Entsorgung von Altlasten werden von der Gemeinde Reichenau getragen.

Die neue Unterkunft soll sich an der bestehenden GU Dörfle in Konstanz orientieren. Derselbe Architekt soll mit der weiteren Planung, Ausführung und der Objektüberwachung direkt beauftragt werden, um eine Berücksichtigung von Wiederholungsleistungen beim Honorar zu ermöglichen. Das

Honorarangebot über die Wahrnehmung der erforderlichen Leistungsphasen in Höhe von rd. 133.000 EUR liegt vor.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine Ausschreibung im öffentlichen Verfahren mit einzelnen Gewerken nach VOB/A vorgesehen.

Die Kosten für die Anmietung über 6.300 EUR p.a. können aus im Ergebnishaushalt 2023 veranschlagten Mitteln finanziert werden.

Die Baukosten in Höhe von 3,5 Mio. EUR fallen im Finanzhaushalt an und können im Umfang von 0,6 Mio. EUR aus Einsparungen im Ergebnishaushalt bei den Leichtbauhallen – ebenfalls Teilhaushalt 1 – und im Umfang von 2,9 Mio. EUR über eine überplanmäßige Auszahlung finanziert werden. Die Deckung erfolgt aus den Überschüssen der Vorjahre.

Im April 2022 hat die Verwaltung für diese damals geplante Maßnahme bereits bei der KfW ein Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. EUR aus dem Förderprogramm für Geflüchtete beantragt. Die Abruffrist für das Darlehen endet am 25. Mai 2023. Die Verwaltung hält sich offen, für die Maßnahme das verhältnismäßig zinsgünstige Darlehen abzurufen und über die vorgenannten Einsparungen und Mehrerträge den anderweitigen Kreditbedarf zu reduzieren.

Die Frage der Kostenübernahme wird noch mit dem Regierungspräsidium (RP) Freiburg abgestimmt; bei Zustimmung des RP ist die Kostenübernahme in der nachlaufenden Spitzabrechnung sichergestellt.

Anlagen

entfällt

Art der Aufgabe

☐ Staatliche Aufgabe ☒ Selbstverwaltungsaufgabe ⇩

☒ Pflichtaufgabe

☐ Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen

☐ keine Auswirkungen

☒ Auswirkungen auf Ziel/Kennzahl:

Nr.: 11 Bezeichnung: Bereitstellung von Raumressourcen

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
☒ einmalig ☐ laufend ☐ mehrjährig	3,5 Mio. EUR	2023/2024
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig	3,5 Mio. EUR	über Spitzabrechnung
Nettoauswirkungen	0 EUR	…

☐ Mittel sind im Haushalt 2023 NICHT veranschlagt

Für diese Maßnahme sind im Haushalt 2023 keine finanziellen Mittel eingeplant.

Die Finanzierung der Baukosten in Höhe von 3,5 Mio. EUR kann über Minderausgaben im Teilhaushalt 1 (0,6 Mio. EUR bei den Leichtbauhallen) und im Umfang von 2,9 Mio. EUR über eine überplanmäßige Auszahlung finanziert werden. Die Deckung erfolgt aus den Überschüssen der Vorjahre.

Bei Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg ist die Kostenübernahme in der nachlaufenden Spitzabrechnung sichergestellt.

Für die Miete des Grundstücks belaufen sich die jährlichen Kosten auf 6.300 EUR.