Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	14.06.2024	**2024/126**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Technischer und Umweltausschuss	öffentlich	24.06.2024
Kreistag	öffentlich	15.07.2024

Tagesordnungspunkt 1

Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden;
Ersatzneubau GU Kasernenstr. 60/2 (3. BA) in Radolfzell - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. **Der Errichtung des Ersatzneubaus GU Kasernenstr. 60/2 (3. BA) auf dem Flst. Nr. 1296/25 in der Kasernenstraße 60-62 in Radolfzell wird zugestimmt.**
2. **Die erforderlichen Mittel in Höhe von rd. 3,7 Mio. EUR (für den 3. BA) werden, wie in der Finanzplanung 2024 vorgesehen, in den Folgejahren im Haushalt veranschlagt.**
3. **Das Architekturbüro Poth und Zimmermann aus Radolfzell wird mit den Architektenleistungen beauftragt. Die Auftragssumme beläuft sich auf rd. 205.000 EUR. Die Beauftragung erfolgt stufenweise zunächst bis Leistungsphase 7 (Vergabe).**

Historie und Sachverhalt

Allgemeine Situation

Aktuell (Stand 31. Mai 2024) verfügt der Landkreis über eine Gesamtkapazität von insgesamt 1.872 Plätzen in der vorläufigen Unterbringung. Die Gesamtkapazität setzt sich zusammen aus 1.215 Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften (GU) und 657 Plätzen in Notunterkünften (NU) inklusive Leichtbauhallen.

Die Unterbringung von Geflüchteten soll im Regelfall in Gemeinschaftsunterkünften und nur im Ausnahmefall in Notunterkünften erfolgen.

Dazu erfordert es die Errichtung bzw. den Bau von eigenen Gemeinschaftsunterkünften, welche dem Landkreis dauerhaft für die Aufgaben der vorläufigen Unterbringung zur Verfügung stehen.

In Singen wurde 2016 der Neubau Worblinger Straße errichtet. In Radolfzell wird seit 2017 die Liegenschaft Kasernenstraße entwickelt und in Konstanz soll die bestehende GU Steinstraße überplant werden, wenn der finale Bauabschnitt der Kasernenstraße abgeschlossen ist und die personellen Kapazitäten im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf den angestrebten Rückbau der Notunterkünfte, insbesondere der Leichtbauhallen ist die Schaffung von regulären Unterbringungsplätzen in Gemeinschaftsunterkünften dringend und erforderlich.

Aufgrund der Gesamtsituation hinsichtlich der vorhandenen und benötigten Kapazitäten erscheint es sinnvoll, die geplante Baumaßnahme möglichst schnell umzusetzen, da während der Bauzeit des Objekts vorübergehend 36 Plätze in der Kasernenstraße entfallen, welche aktuell noch durch die Kapazitäten der Notunterkünfte kompensiert werden können.

GU Kasernenstraße, Radolfzell

Auf dem Grundstück der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft 60-62 in Radolfzell, Flst. Nr. 1296/25 befinden sich das sanierte, ehemaligen Offizierscasino, der Anfang 2019 fertiggestellte Neubau 60/3, der 2022 fertiggestellte Ersatzneubau 60/1 und der verbleibender Holzschnellbau 60/2 aus den 1990er Jahren. Der verbleibende Holzschnellbau ist stark baufällig, unwirtschaftlich im Unterhalt und sollte aus Gründen der Betriebssicherheit erneuert werden.

Für die Gemeinschaftsunterkunft Kasernenstraße wurde eine Gesamtplanung entwickelt, die bauabschnittsweise realisiert werden soll bzw. schon realisiert wurde. Ausstehend ist lediglich der dritte und letzte Bauabschnitt (BA) – der Ersatzneubau 60/2 mit den dazugehörigen Außenanlagen.

Bisherige Beratung in den Gremien

In den Sitzungen vom 24. April 2023 und am 8. Mai 2023 haben der Sozialausschuss und der Verwaltungs- und Finanzausschuss die Umsetzung des 3. Bauabschnitts (Ersatzneubau 60/2) der GU Kasernenstraße in Radolfzell vor (Drucksachen-Nr. 2023/087) beschlossen. In der Folge wurden die erforderlichen Mittel im Haushalt 2024 ff. eingeplant und die ersten planerischen Schritte umgesetzt, so dass nun die Entscheidung zum Baubeschluss getroffen werden kann.

Stand der Planung

Der Ersatzneubau 60/2 ist der dritte und letzte Bauabschnitt der GU Kasernenstraße in Radolfzell. Die Genehmigungsplanung des Gebäudes 60/2 ist im Zuge der Genehmigungsplanung des Gebäudes 60/1 (2. BA) erfolgt. Die Baugenehmigung liegt vor.

Für den Ersatzneubau 60/2 gab es Anfang 2024 bereits drei Planungstermine. Bei diesen Terminen wurden die aktuellen Kostenberechnungen und Honorarangebote von den Fachplanern angefordert. Zusätzlich wurden aus den Erfahrungswerten der Gebäude 60/3 und 60/1 Optimierung bei der Ausführung des Gebäudes 60/2 eingeplant und die geplante Wärmeerzeugung überprüft.

Ausführung in Massivbauweise

Im Rahmen der Planung des Gebäudes 60/1 (2. BA) wurde bereits geprüft, ob der Ersatzneubau 60/1 (2. BA) in Holzbauweise statt Massivbauweise geplant und ausgeführt werden sollte. Gemäß der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksachen-Nr. 2019/201/1) wurde die Ausführung des Ersatzneubaus 60/1 (2. BA) aus zeitlichen und wirtschaftlichen Gründen in Massivbauweise empfohlen. Diese Vorgehensweise hat der Technische und Umweltausschuss am 17. Februar 2020 sowie der Kreistag (Drucksachen-Nr. 2020/128/1) am 19. Oktober 2020 bestätigt. Auch das Gebäude 60/2 (3. BA) soll, im Hinblick auf die bereits getroffenen Abwägungen zum Gebäude 60/1 (2. BA), in Massivbauweise ausgeführt werden.

Wärmeerzeugung

Seit der Planung des ersten Gebäudes 60/3 ist vorgesehen, dass auch der Ersatzneubau 60/2 an die Heizanlage des Gebäudes 60/3 angeschlossen wird. Die Gasheizung und der Technikraum im Gebäude 60/3 wurde damals für beide Gebäude ausgelegt und entsprechend errichtet. Die Gasheizung wird durch eine thermische Solaranlage unterstützt, welche ca. 35% des Energiebedarfs für die Wärmeerzeugung deckt.

Es wurden zwei weitere Varianten für die Wärmeerzeugung des Neubaus 60/2 betrachtet: Eine Hybridvariante, bei der ein 20 kW Wärmepumpe die bestehende Gasheizung unterstützt und eine Variante, bei der ein 41 kW Wärmepumpe den gesamten Wärmebedarf des Neubaus 60/2 deckt. Diese Varianten wurden nach Abwägung aller Faktoren, darunter Investitionskosten, Betriebskosten und die Aussicht auf die kommunale Wärmeplanung der Stadt Radolfzell, verworfen.

Das Gebäude wird wie geplant an die Wärmeerzeugung des Gebäudes 60/3 angeschlossen. Die thermische Solaranlage auf dem Gebäude 60/3 wird wie geplant um Solarkollektoren für das Gebäude 60/2 ergänzt. So werden die vorhandenen Installationen genutzt und der Wärmebedarf des Gebäudes am wirtschaftlichsten gedeckt.

Das gesamte Dach des Neubaus 60/2 wird mit einer Photovoltaikanlage bedeckt. Das Potential der Dachflächen, für die Erzeugung regenerativer Energien, wird maximal ausgeschöpft.

Alle Investitionen, die im Hinblick auf die Wärmeerzeugung getätigt werden, bleiben nutzbar, sollte man sich in Zukunft für eine andere Form der Wärmeerzeugung, wie eine Wärmepumpe oder den Anschluss an die Kommunale Wärmeplanung, entscheiden.

Nach Auskunft der Stadtwerke Radolfzell ist die Anbindung der Kasernenstraße an die kommunale Wärmeplanung in 7 bis 10 Jahren geplant. Langfristig erscheint es vorstellbar, alle Gasheizungen der GU Kasernenstraße 60-62 durch die Anbindung aller Gebäude an die kommunale Wärmeversorgung zu ersetzen. Im Hinblick auf das Betriebsverbot von Gaskesseln ab 1. Januar 2045 ist der ganzheitliche Umschluss der GU Kasernenstraße in den nächsten 20 Jahren realistisch.

Beauftragung der Planer

Das Architekturbüro Poth und Zimmermann aus Radolfzell war bereits für die zwei vorrangegangenen Ersatzneubauten 60/3 und 60/1 (1. BA und 2. BA) mit der Planung beauftragt. Im Rahmen des Ersatzneubaus 60/1 wurde für das Gebäude 60/2 bereits die LPH 1 bis 4 durch das Architektenbüro Poth und Zimmermann erbracht und abgerechnet. Das Architekturbüro Poth und Zimmermann soll auch für den dritten Bauabschnitt mit den verbleibenden Leistungsphasen beauftragt werden. Die voraussichtlichen Honorarkosten liegen bei rd. 205.000 EUR brutto. Durch die Berücksichtigung von Wiederholungsleistungen konnte das Honorar optimiert werden. Die Beauftragung soll stufenweise zunächst bis Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) erfolgen.

Auch die weiteren Fachplaner (Heizung, Lüftung und Sanitär, Elektro, Statik, etc.) sollen unter Berücksichtigung von Wiederholungsleistungen beauftragt werden. Damit können Synergien genutzt werden, da das Planungsteam die Gegebenheiten vor Ort bereits kennt.

Die voraussichtlichen Honorarkosten belaufen sich für das Ingenieur Büro Jauch aus Radolfzell (Hei-

zung, Lüftung und Sanitär-Planung) auf rd. 73.000 EUR brutto, für das Ingenieur Büro Djebbar aus Radolfzell (Elektro-Planung) auf rd. 50.000 EUR brutto, für das Ingenieur Büro Relling aus Singen (Statik) auf rd. 64.000 EUR brutto und für das Architekturbüro Zimmermann (Freianlagen) auf rd. 25.000 EUR brutto.

Die Vergabe der Architektenleistung fällt in die Zuständigkeiten des Technischen und Umweltausschusses. Die Vergabe der weiteren Fachplanerleistung fällt in die Zuständigkeit der Verwaltung. Die Beauftragungen werden nach einem positiven Baubeschluss durch Kreistag sowie die Zustimmung durch das Regierungspräsidium Freiburg erteilt.

Anzahl der untergebrachten Personen

Gemäß der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 2019/201) zum Bauantrag für die Gebäude 60/1 und 60/2 sollten im Ersatzneubau 60/2 63 Plätze geschaffen werden. Im Laufe der Genehmigungsplanung 2020 entfielen bereits 3 Plätze zu Gunsten eines notwendigen Technikraums. Im Hinblick auf den Start des Ersatzneubaus 60/2 wurden im Vorfeld geringfügige Umplanungen an dem Gebäude 60/2 vorgenommen. Die Gesamtzahl der Plätze verringert sich so um zwei weitere Plätze von 60 auf 58 Plätze. Der Wegfall von diesen zwei Plätzen wird im Hinblick auf mehr Stauraum für Kinderwagen und eine kleinere Wohnung für Quarantänezwecke in Kauf genommen. Die Umplanung ist mit dem Amt für Migration und Integration abgestimmt und wird von diesem begrüßt.

Für den Ersatzneubau muss der letzte Holzschnellbau aus den 1990er Jahren abgerissen werden. Hierdurch entfallen für den Zeitraum der Bauphase 36 Plätze, welche mit den Kapazitäten der umliegenden Unterkünfte, insbesondere der Notunterkünfte kompensiert werden können.

Finanzielle Auswirkungen und Zeitschiene

Die Kostenberechnungen liegen vor und belaufen sich auf insgesamt rd. 3,7 Mio EUR. Zur Finanzierung der erforderlichen Planung in 2024 wurden im Haushalt 200.000 EUR berücksichtigt zusätzlich stehen noch Restmittel aus dem zweiten Bauabschnitt zur Verfügung.

Die Mittel von rd. 3,7 Mio. EUR sollen in den kommenden Jahren wie folgt bereitgestellt werden:

Ansatz 2024 200.000 EUR

Ansatz 2025 2.000.000 EUR

Ansatz 2026 1.500.000 EUR (als VE)

Die Finanzierung wird zunächst durch den Landkreis übernommen. Das Regierungspräsidium Freiburg hat der geplanten Maßnahme zugestimmt und die Kostenübernahme im Rahmen der Spitzabrechnung erteilt.

Der Grobzeitplan sieht den Beginn der Arbeiten Anfang 2025 und die Fertigstellung Mitte 2026 vor.

Anlagen

Anlage 1 - Übersichtsplan der Bauabschnitt
Anlage 1 - Übersichtsplan der Bauabschnitte

Anlagen

Anlage 1 - Übersichtsplan der Bauabschnitte

Art der Aufgabe

☐ Staatliche Aufgabe ☒ Selbstverwaltungsaufgabe - Pflichtaufgabe

☐ Selbstverwaltungsaufgabe - Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen *(siehe Strategietabelle)*

☐ keine Auswirkungen

☒ Auswirkungen auf:

Strategie-Nr.: … Handlungsfeld: …

Leistungsziel: …

Maßnahme: Bereitstellung von Raumressourcen

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig	rd. 3,7 Mio. EUR	2024/2025/2026
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☒ mehrjährig	rd. 3,7 Mio. EUR	Spitzabrechnung nachlaufend
Nettoauswirkungen	0 EUR	

☒ Mittel sind im Haushalt 2024 veranschlagt (bisher 4,0 Mio. EUR)

Im Haushalt 2025 ff. werden die Ansätze gemäß der aktuellen Planung angepasst.

Eine Kostenübernahme im Rahmen der Spitzabrechnung ist durch das Regierungspräsidium Freiburg sichergestellt.