

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: pg		15/035/07 zu TOP 7 nÖ BVUA 17.09.15		10.09.2015
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	17.09.2015	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	22.09.2015	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiA	24.09.2015	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	29.09.2015	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Umbau und Sanierung des 1. und 2. Obergeschosses des ehemaligen Altenpflegeheims Ringelbach, Bauteil Bellinostraße, zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden in der Stadt Reutlingen				
Bezugsdrucksache 14/098/01; 14/098/01.2; 15/035/05; 15/035/05.1; 15/035/06				

Beschlussvorschlag

I Stiftung Altenhilfe

1. Dem Umbau und der Sanierung des 1. und 2. Obergeschosses des ehemaligen Altenpflegeheims Ringelbach, Bauteil Bellinostraße, zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden wird zugestimmt.
2. Die Kosten gem. vorliegender Berechnung des Arch.-Büros Kautt, Reutlingen belaufen sich auf:

437.000 EUR einschl. MWSt. für die baulichen Maßnahmen.
3. Im Haushaltsplan der Stiftung Altenhilfe werden in den Jahren 2015 und 2016 auf der Haushaltsstelle 2.4000.9430.000-0104 Mittel in Höhe von 437.000 € für bauliche Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt über eine Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage. Die Finanzierung wird durch einen Nachtragshaushalt für die Stiftung Altenhilfe sichergestellt.
4. Die Stiftung Altenhilfe erhält von der Stadt Reutlingen eine kostendeckende Miete für die Herstellung und den Betrieb der Liegenschaft sowie die Grundstücksnutzung.

II Stadt Reutlingen

1. Die Stadt Reutlingen schließt mit der Stiftung Altenhilfe einen Mietvertrag zur Refinanzierung der aufgewendeten Mittel und der entstehenden Folgekosten ab.
2. Die im Haushaltsplan der Stadt Reutlingen für die Ausstattung benötigten zusätzlichen Mittel in Höhe von 28.000 EUR werden im Rahmen des Gesamtbudgets des Sozialamts gedeckt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2015	2.4000.9430.000-0104	50.000,00	Außerpl.		Planungskosten
2016	2.4000.9430.000-0104	387.000,00	Außerpl.		Herstellungskosten
2016	1.4350.6280.000	28.000,00	Überpl.		Ausstattungskosten. Kauf und Finanzierung über städtischen Haushalt.

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2015	2.9100.3100.000-0001	50.000,00		Veranschlagung Nachtragshaushalt Rücklagenentnahme
2016	2.9100.3100.000-0001	387.000,00		Veranschlagung Nachtragshaushalt Rücklagenentnahme
2016	1.4350.6280.000	28.000,00		Deckung Budget Amt 50

Begründung

1. Sachstand

Durch die weiter ungebremsst anhaltenden Flüchtlingsströme, die auf Europa und damit auch auf die Bundesrepublik Deutschland einwirken, sind die unteren Aufnahmebehörden (in Reutlingen das Landratsamt Reutlingen) weiter in hohem Maße zu einer vorläufigen Unterbringung und in der Folge die Städte und Gemeinden zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten im Rahmen der Anschlussunterbringung verantwortlich und entsprechend gesetzlich verpflichtet.

Die Stadt Reutlingen wird nach heutigem Stand im Jahr 2016 für mindestens 600 Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung Unterbringungsmöglichkeiten schaffen müssen. Familiennachzüge sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die Bereitstellung von privaten Unterkunftsmöglichkeiten ist nicht annähernd ausreichend für die Zahl an Flüchtlingen und auch die vorhandenen Möglichkeiten der städtischen Gebäude sind erschöpft. Aus diesem Grunde sind weitere Standorte zur Unterbringung von Flüchtlingen untersucht und auf ihre Eignung geprüft worden, darunter der Standort des ehemaligen Altenpflegeheims Ringelbach, Bauteil Bellinostraße (s. Anlage 1).

Dort werden Unterbringungs- und Betreuungsmöglichkeiten für ca. 100 Personen geschaffen. Dazu werden die Stockwerksebenen 1 und 2 entsprechend umgebaut und saniert, das Erdgeschoss wird im Rahmen der vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen durch das Landratsamt Reutlingen bereits verwendet. Mit der Belegung im Rahmen der Anschlussunterbringung werden im Gebäudeteil Bellinostraße des früheren Altenpflegeheims rd. 90 Personen leben. Zur Vorbereitung der Maßnahme wird die Bevölkerung in einer öffentlichen Veranstaltung informiert.

2. Baubeschreibung

Das Bauwerk wurde in den Jahren 1927 – 1929 errichtet und diente bis zu seiner Stilllegung im Jahr 2013 als Altenpflegeheim (ehemals Städtisches Altersheim Reutlingen). Im Frühjahr 2014 wurde das Gebäude dann wieder im Rahmen der vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen durch das Landratsamt Reutlingen im Erdgeschoss ertüchtigt und wird seit Sommer desselben Jahres als Flüchtlingsunterkunft verwendet.

Die drängende Situation zur kurzfristigen Aufnahme von Flüchtlingen in der sog. Anschlussunterbringung durch die Stadt Reutlingen macht es derzeit zwingend erforderlich, weitere Bereiche des Gebäudes in Betrieb zu nehmen und als Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen (s. Anlage 2, 3). Insgesamt wird eine Fläche von rd. 960 m² vorbereitet.

Ziel ist es, angemessene Aufenthaltsbedingungen für die erwarteten Flüchtlinge in Reutlingen zu schaffen. Die geplanten Nutzungseinheiten sollen mit einem guten Verhältnis zwischen individuell nutzbarer Fläche und den notwendigen Sanitär- und Küchenbereichen gestaltet werden. Der Anteil der Gemeinschaftsflächen ist so konzipiert, dass eine Betreuung in guter Form gewährleistet werden kann. Dazu sind unter anderem Räume für die ehrenamtliche Betreuung eingeplant.

Aufgrund der mehrmonatigen Nicht-Verwendung des Gebäudes müssen Renovierungsarbeiten im Innenbereich ausgeführt werden. Die bereits vorbereitete Haustechnik aus dem 1. Bauabschnitt im Erdgeschoss wird fortgeführt.

Außen erkennbare Veränderungen am Gebäude bilden sich durch die notwendigen Rettungswege nach Landesbauordnung Baden-Württemberg ab: An der Stirnseite des Baukörpers wird eine zusätzliche Fluchttreppe als Stahl-Konstruktion angesetzt. Für die baulichen Maßnahmen und für die geplante Nutzung ist ein baurechtliches und denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

3. Ausstattung

Die Kosten für die Ausstattung belaufen sich auf rd. 28.000 EUR und umfassen die Einrichtung sowie die Möblierung der Gemeinschafts- und der Verwaltungsräume. Die Kücheneinrichtung und küchentechnische Ausstattung ist in Kostengruppe 400 – Haustechnik berücksichtigt.

4. Bau- und Herstellungskosten

Die Bau- und Herstellungskosten für Sanierung der Stockwerksebenen 1 und 2 und die notwendigen baulichen Veränderungen bzw. sicherheitstechnischen Anforderungen sind nach DIN 276 wie folgt ermittelt:

KGr. 100 - Grundstück	959.400 EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	6.100 EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	199.300 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	145.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	9.100 EUR
KGr. 600 - Ausstattung	28.000 EUR

KGr. 700 - Nebenkosten	77.500 EUR
Gesamtkosten einschl. MWSt. 19%	1.424.400 EUR
Gesamtkosten ohne Grundstück	465.000 EUR

5. Folgekosten

Zur Nutzung als Flüchtlingsunterbringung im Bereich des Bauteils Bellinostraße werden als Netto-Grundfläche NGF zur Verfügung gestellt:

960 m².

Die jährlichen Folgekosten (s. Anlage 4) belaufen sich auf:

A	Aufwand
Kalkulatorische Kosten / Abschreibung	44.061 EUR
Gebäudeunterhalt / Instandhaltung	8.263 EUR
Gemeinkosten	13.336 EUR
Gesamtkosten A, jährlich	65.660 EUR
B	
Betriebskosten Liegenschaft	28.301 EUR
Personalkosten Liegenschaft	17.000 EUR
Gesamtkosten B, jährlich	45.301 EUR

Für die Betreuung der Liegenschaft durch einen Hausmeister sind Folgekosten in Höhe von jährlich 17.000 EUR dargestellt und berücksichtigt.

Für die Berechnung der jährlichen Instandhaltungskosten wurde der von der KGSt empfohlene Ansatz von 1,2% der Baukosten auf Grund der erwarteten, intensiven Beanspruchung auf 2,4% verdoppelt.

Der Betrieb und die Betreuung des 1. und 2. Obergeschosses des ehemaligen Altenpflegeheims Ringelbach erfolgt durch die Stadt Reutlingen. Von Seiten der Stiftung Altenhilfe wird das umgebaute und sanierte Gebäude zur Verfügung gestellt. Hierfür wird von Seiten der Stadt eine kostendeckende Miete entrichtet.

6. Finanzierung

Die Baukosten für die Sanierung der Stockwerksebenen 1 und 2 belaufen sich auf 437.000 €. Bisher sind hierfür keine Mittel im Haushalt veranschlagt. Das Investitionsvolumen der Maßnahme macht einen Nachtragshaushalt für die Stiftung Altenhilfe erforderlich. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt durch eine entsprechende Rücklagenentnahme in den Jahren 2015 und 2016.

Der Kauf und die Finanzierung der Ausstattung in Höhe von 28.000 € erfolgt durch das Budget des Amtes 50 im städtischen Haushalt.

Die Refinanzierung der von der Stadt an die Stiftung Altenhilfe zu zahlenden Miete und des zu beschaffenden Inventars ist mit dem Landratsamt Reutlingen im Rahmen der Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten für die Bewohner noch abzustimmen.

7. Terminplan

Die Umsetzung der Maßnahmen ist nach Beschlussfassung für die Monate November 2015 bis Mai 2016 geplant, sodass ab dem Sommer des Jahres 2016 die beiden Stockwerksebenen im 1. und 2. Obergeschoss bezogen werden können.

gez.

Peter Gebert

Anlage:

- Anlage 1: Lageplan / Luftbild
- Anlage 2: Grundrisse
- Anlage 3: Schnitte / Ansichten
- Anlage 4: Folgekosten-Berechnung