

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-3/mü		23/035/06		06.09.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	19.09.2023	Entscheidung	öffentlich	
FiWA	26.09.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Anschlussunterbringung in der Stadt Reutlingen – Herrichtung und Nutzung des Gebäudes Ringelbachstraße 59 (Behnisch Bau) als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete, zusätzliche Projektmittel				
Bezugsdrucksache 22/006/024.1, 22/009/07, 23/035/01				

Beschlussvorschlag

1. Den überplanmäßigen Projektmitteln in Höhe von 220.000 €, zur Herrichtung von Teilflächen des Gebäudes Ringelbachstraße 59 in den Ebenen 0 und -1 von Bauteil C zur temporären Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit neuen Kosten in Höhe von 920.000 €, wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung der zusätzlich notwendigen Mittel erfolgt aus liquiden Mitteln der Stiftung Altenhilfe.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.3140.024.00	220.000,00	Überpl.		Umbaukosten StAH
2023	HH AH, 3140-AH	101.500,00			Wegfall Mieteinnahmen
2024 - 2028	HH AH, 3140-AH	- 47.850			Höhere Mieteinnahme StAH

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.3140.024.00	220.000,00		Deckung aus liquiden Mitteln der StAH (Nachtragshaushalt 2023)
2023	HH AH, 31.40-AH	101.500,00		Nachtragshaushalt 2023

Kurzfassung

Die Fertigstellung der Bauarbeiten und die Belegung des Gebäudes verzögern sich auf voraussichtlich Ende 2023. Dies begründet sich durch den Abstimmungsbedarf im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, welches sich aufwändiger gestaltete, als zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage 23/035/01 zu erwarten war.

Zudem erhöhen sich die Baukosten von ursprünglich geplanten 700.000 € um 220.000 € auf 920.000 €. Grund hierfür sind die allgemeine konjunkturelle Lage und der Umstand, dass in umfangreicherem Maß als bislang bekannt, Schadstoffe vorgefunden wurden.

Sachstand

Am 07.02.2023 wurde in der Sitzung des BVUAs die Herrichtung und Nutzung von Teilflächen des Gebäudes Ringelbachstraße 59 zur temporären Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete beschlossen (GR-Drs 23/035/01). Da das Gebäude seit einigen Jahren ungenutzt war, erfolgten Planung und Kostenermittlung unter dem Vorzeichen, dass der Bauunterhalt seit der Räumung auf das Notwendigste reduziert und die technischen Anlagen weitestgehend außer Funktion gestellt waren. Um eine komplette Neuinstallation der Sanitäranlagen zu vermeiden, sieht die Planung die Aufstellung von gemeinschaftlich genutzten Sanitärcontainern vor. Das Baugenehmigungsverfahren für diese Containeranlage wurde am 16.02.2023 durch Einreichen des Bauantrags gestartet.

Ein höher als erwarteter Abstimmungsbedarf zwischen Antragsteller, Baurechtsbehörde und den weiteren, am Genehmigungsverfahren und an der Anhörung beteiligten Stellen, haben zu einer Verfahrensdauer von rund 5 Monaten geführt. Alle offenen Fragen konnten mittlerweile geklärt werden. Die Baugenehmigung wurde, unter Zulassung von Ausnahmen (LBO § 56 Abs. 4 Nr. 1: Gemeinschaftsunterkünfte, die der vorübergehenden Unterbringung ... dienen) am 13.07.2023, befristet auf eine Dauer von bis zu 5 Jahren, erteilt.

Mit den genehmigungsrelevanten Bauausführungen konnte im August 2023 begonnen werden. Die angepasste Terminplanung sieht, bei planmäßigem weiteren Verlauf, die Übergabe an das Sozialamt für Ende 2023 vor.

Bereits in GR-Drs 23/035/01 wurde auf die Kostenrisiken, die beim Bauen im Bestand existieren, hingewiesen.

Die Bestandsaufnahme vor Ort hat eine umfangreichere Schadstoffbelastung des Gebäudes zum Vorschein gebracht, als bislang erkennbar war. In fast jedem der untersuchten Bauteile wurden astbesthaltige Materialien festgestellt. Der fachgerechte Umgang mit diesen Schadstoffen führt zu einer Erhöhung des Aufwands und somit der Kosten, sowohl für Untersuchungen und Fachplanung, als auch für den daraus folgenden notwendigen Einsatz von Spezialfirmen. Eine Abstimmung dieser Maßnahmen mit der Gewerbeaufsicht beim Landkreis war erforderlich und ist erfolgt.

Weitere Kostensteigerungen sind in der aktuellen konjunkturellen Situation begründet. Die Ergebnisse der Ausschreibungen und Angebotseinholungen weichen zum Teil erheblich, aus den bereits genannten Gründen, von den beschlossenen Kosten ab. Die auf Stand Ende Juli 2023 fortgeschriebenen Gesamtkosten stellen sich in der Summe daher folgendermaßen dar:

Kostengruppe:		Kosten brutto Baubeschluss	Kostenfort- schreibung
KG 100 -	Grundstück	0 €	0 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	20.000 €	20.000 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	245.000 €	350.000 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	320.000 €	420.000 €
KG 500	Außenanlagen	15.000 €	8.000 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0 €	0 €
KG 700	Baunebenkosten	100.000 €	122.000 €
Gesamtkosten einschl. 19 % MWSt., gerundet		700.000 €	920.000 €

Finanzierung

Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 920.000 €. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2023 bei der Stiftung Altenhilfe in Höhe von 700.000 € planmäßig über das Projekt 7.3140.024.00 „AH Ringelbach, Umbau f. Flüchtlinge“.

Zur Finanzierung der zusätzlich notwendigen Mittel in Höhe von 220.000 € ist ein Nachtragshaushalt 2023 erforderlich. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben sowie der entfallenen Mieterträge 2023 kann aus liquiden Mitteln der Stiftung Altenhilfe erfolgen. Eine zusätzliche Kreditaufnahme ist nicht notwendig.

Ab 2024 werden sich die Mieterträge um 47.850 € pro Jahr erhöhen. Die Stiftung Altenhilfe erhält damit von der Stadt Reutlingen eine kostendeckende Miete in Höhe von jährlich 200.100 €.

gez.

Kathrin Berger