

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-4 vi		23/035/01	23.01.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BVUA	07.02.2023	Entscheidung öffentlich	
Beschlussvorlage Stiftung Altenhilfe Anschlussunterbringung in der Stadt Reutlingen - Herrichtung und Nutzung des Gebäudes Ringelbachstraße 59 (Behnisch Bau) als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete			
Bezugsdrucksache 22/006/024.1, 22/009/07			

Beschlussvorschlag

1. Der Nutzung und der Herrichtung von Teilflächen des Gebäudes Ringelbachstraße 59 in den Ebenen 0 und -1 von Bauteil C zur temporären Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit Kosten von 700.000 € wird zugestimmt. Die Mittel sind im Haushaltsplan 2023/2024 der Stiftung Altenhilfe enthalten.
2. Die Stiftung Altenhilfe erhält von der Stadt Reutlingen eine kostendeckende Miete für die Herstellung und den Betrieb der Liegenschaft sowie die Grundstücksnutzung.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.3140.024.00	700.000,00			Umbaukosten StAH
2023	HH AH, 3140-AH	- 101.500,00			Mieteinnahme StAH ab Mai 2023
2024 - 2028	HH AH, 3140-AH	- 152.250,00			Mieteinnahme StAH

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
-----	------	-------------	------------	-------------

Kurzfassung

Es ist damit zu rechnen, dass sich bis Jahresende ca. 4.000 Flüchtlinge aus der Ukraine im Landkreis Reutlingen aufhalten werden. Nach dem üblichen Verteilschlüssel entfallen davon dann ca. 1.600 Personen auf die Stadt Reutlingen. Ein Großteil dieser Personen sind durch die Stadt Reutlingen nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz unterzubringen. Darüber hinaus steigt auch die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge aus anderen Ländern deutlich an.

Die Stiftung Altenhilfe Reutlingen richtet aus diesem Anlass das Gebäude Ringelbachstraße 59 (Behnisch-Bau) zur temporären Gemeinschaftsunterbringung für bis zu 70 Personen her und vermietet dieses zum Zweck der Unterbringung an die Stadt Reutlingen.

1. Sachverhalt

Seit März 2022 wurde der Gemeinderat regelmäßig ausführlich über die Zahl an Geflüchteten, mit der im Landkreis Reutlingen und in der Stadt Reutlingen in naher Zukunft zu rechnen ist, informiert.

Aufgrund der angespannten Unterbringungssituation wurde, wie in GR-Drs 22/006/024.1 angekündigt, neben vielen anderen Gebäuden im städtischen und privaten Eigentum, auch das Gebäude Ringelbachstraße 59 (Behnisch-Bau) geprüft, ob bzw. unter welchen Umständen es sich zur temporären Unterbringung von Geflüchteten nutzen lässt. Hierbei wurden in erster Linie abermals die baurechtlichen und brandschutztechnischen Belange in den Fokus genommen, auch auf Antrag der WiR Fraktion vom Mai 2022, diese Gebäude als Wohnraum für Geflüchtete zu nutzen. Mittelfristig soll der architektonisch preisgekrönte und unter Denkmalschutz stehende Behnisch-Bau veräußert, saniert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

2. Baumaßnahme

In der Sitzung des BVUAs am 05.12.2022 wurde das Ergebnis der erneuten Prüfung vorgestellt. Demnach ist es bau- und brandschutzrechtlich vertretbar, die Ebene 0 und -1 von Bauteil C temporär als Gemeinschaftsunterkunft zu nutzen. Entscheidend ist in erster Linie, dass die künftige Nutzergruppe, anders als die bisherigen Heimbewohnerinnen und -bewohner, zur Eigenrettung in der Lage ist. Voraussetzung für die Unterbringung von rd. 60-70 Geflüchteten ist die Umsetzung einer Reihe von baulichen und organisatorischen Maßnahmen wie u.a. die Bereitstellung der Rettungswege, die Aktualisierung der Brandmeldeanlage, die Erstellung einer Brandschutzordnung in den entsprechenden Sprachen, ein absolutes Rauchverbot sowie die Beauftragung eines Security Dienstes.

Die betroffenen Bereiche werden mit möglichst geringem baulichen Aufwand nutzbar gemacht. Da das Gebäude seit 2015 weitgehend außer Betrieb genommen ist, ist die vorhandene Trinkwasserinstallation aus hygienischen Gründen nicht mehr nutzbar. Um eine Neuinstallation der Trinkwasserversorgung zu vermeiden, werden Sanitärcontainer im Tiefhof aufgestellt. Dies spart Zeit und Geld, da die Stadt über entsprechende Container verfügt (Beschaffung im Zuge der letzten Flüchtlingswelle). Ansonsten wird auf beiden Ebenen je eine Gemeinschaftsküche eingebaut, undichte Fensterelemente repariert oder ausgetauscht, die Lüftungs- und Brandmeldeanlage instandgesetzt, eine Gerüsttreppe errichtet und in einigen Bereichen Maler- und Bodenbelagsarbeiten ausgeführt.

3. Kosten

Bau- und Herrichtungskosten

Die Baukosten wurden vom Gebäudemanagement unter Beteiligung der Fachplaner nach DIN 276 ermittelt.

Kostengruppe	Kosten brutto
KGr. 100 – Grundstück	0,00 €
KGr. 200 – Herrichten und Erschließen	20.000 €
KGr. 300 – Baukonstruktion	245.000 €
KGr. 400 – Haustechnische Anlagen	320.000 €
KGr. 500 – Außenanlagen	15.000 €
KGr. 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
KGr. 700 – Baunebenkosten	100.000 €
Gesamtkosten einschl. 19% MWSt. gerundet	700.000 €

Kostenrisiken

Risiko Bauen im Bestand

Der genaue Aufwand stellt sich erst mit der Bestandsaufnahme vor Ort heraus, wenn erkennbar wird, ob und welche Elemente wieder reaktiviert werden können, insbesondere bei den technischen Anlagen wie Lüftung, Heizung und Brandmeldeanlage.

Risiko Verfügbarkeit und Lieferzeiten:

Es bestehen Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Materialien und technischen Komponenten.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf:

A	Aufwand
Kalkulatorische Kosten	152.250 €
Gebäudeunterhalt / Instandhaltung	13.560 €
Gesamtkosten A, jährlich	165.810 €
B	
Betriebskosten (Reinigung, Müll, Wasser, Strom) Liegenschaft	91.800 €
Personal-/Betreuungskosten Liegenschaft	0 €
Gesamtkosten B, jährlich	91.800 €

Die Berechnung der Folgekosten ist in Anlage 2 detailliert dargestellt. Sämtliche anfallende Unterhalts- und Betriebskosten werden der Stadt in Rechnung gestellt.

Kostenkennwerte

Ausgehend von Baukosten in Höhe von 700.000 €, einer Nutzungsdauer von 5 Jahren und einer Belegung mit 70 Personen ergeben sich Investitionskosten von 10.000 € pro Person bzw. 2.000 € pro Person und Jahr. Dies entspricht einer Monatskaltmiete von 166,66 € bzw. inkl. Bauunterhalt und aller Nebenkosten einer Monatswarmmiete von 306,68 € pro Person.

4. Finanzierung

Stiftung Altenhilfe

Die Kosten für die Herrichtung von Teilflächen des Gebäudes Ringelbachstraße 59 in den Ebenen 0 und -1 von Bauteil C zur temporären Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete belaufen sich auf 700.000 €. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2023 bei der Stiftung Altenhilfe planmäßig über das Projekt 7.3140.024.00 „AH Ringelbach., Umbau f. Flüchtlinge“. Die Stiftung Altenhilfe erhält von der Stadt Reutlingen eine kostendeckende Miete in Höhe von jährlich 152.250 €. Die Mieteinnahme ist im Haushaltsplan 2023/2024 der Stiftung Altenhilfe eingeplant.

Da das Gebäude im Eigentum der Stiftung Altenhilfe steht, ist die Maßnahme gemäß Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ nicht förderfähig.

Stadt Reutlingen

Auf Seiten der Stadt Reutlingen entstehen für die Nutzung der Ringelbachstr. 59 als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete jährliche Mietkosten in Höhe von 152.250 €. Die Nebenkosten, samt der Gebäudeunterhaltung, belaufen sich auf ca. 105.360 € pro Jahr. Die jährlichen Gesamtkosten der Stadt in Höhe von ca. 257.610 EUR sind im Haushaltsplan 2023 eingeplant.

Entsprechend der Änderung der Satzung über die Benutzung von entsprechenden Unterkünften (GR-Drs 22/009/07) kann die Stadt beim jeweiligen Leistungsträger für Erwachsene 350 € / Monat und für Kinder und Jugendliche U 18 250 € / Monat geltend machen. Bei einer ausgeglichenen Belegung zwischen Erwachsenen und Kinder / Jugendlicher ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 98 %.

Die Finanzierung der Ausstattung und des Betriebs, erfolgt gemäß dem 7-Punkte-Plan aus dem Budget des Sozialamtes.

5. Terminplan

Um die Herrichtung und somit die Belegung kurzfristig umsetzen zu können, wurden/werden parallel zum Gremienlauf Angebote eingeholt und das Baugenehmigungsverfahren für den Containeranbau durchgeführt.

Vorgesehen ist eine Fertigstellung bis April 2023.

gez.
Katrin Berger

Anlage 1 Grundrisse
Anlage 2 Folgekostenberechnung