

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-4 vi		<b>23/035/03</b>	22.02.2023
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>	<b>Ergebnis</b>
BVUA	09.03.2023	Entscheidung öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Anschlussunterbringung in der Stadt Reutlingen - Anmietung des Gebäudes Ringelbachstraße 225 von der Bruderhaus Diakonie			
<b>Bezugsdrucksache</b> 22/006/024.1, 22/009/07			

### Beschlussvorschlag

1. Der Anmietung des Gebäudes Ringelbachstraße 225 von der Bruderhaus Diakonie zum Zwecke der Anschlussunterbringung von Geflüchteten, mit einer Jahreskaltmiete von 332.916 € und jährlichen Nebenkosten in Höhe von 155.859 €, wird zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023		83.229,00 38.964,00			anteilige Miete und Nebenkosten
2024		332.916,00 155.859,00			Miete Nebenkosten

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	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 Stadt Reutlingen mietet zum Zweck der Anschlussunterbringung die Obergeschosse 1 bis 6 von Gebäude Ringelbachstraße 225 für längstens 7 Jahre von der Bruderhaus Diakonie an.

## 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 mietet die Stadt Reutlingen die Obergeschosse 1 bis 6 des Gebäudes Ringelbachstraße 225 von der Bruderhaus Diakonie für längstens 7 Jahre an. Das 7-geschossige Gebäude steht seit einigen Jahren weitgehend leer, lediglich im Erdgeschoss nutzt die Bruderhaus Diakonie noch einzelne Büro-/Besprechungsräume. Die Bruderhaus Diakonie plant das Gebäude mittelfristig von Grund auf zu sanieren oder durch ein neues Gebäude zu ersetzen. Bis dahin stellt sie es der Stadt Reutlingen zur Unterbringung von Geflüchteten oder Obdachlosen zur Verfügung.

Für diesen Zweck werden die betroffenen Stockwerke von der Bruderhaus Diakonie mit möglichst geringem Aufwand nutzbar gemacht. Hierfür sind in erster Linie eine Gerüsttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten, die Brandmeldeanlage zu ertüchtigen, die Sanitärräume und Küchen wieder funktionsfähig herzustellen sowie in verschiedenen Räumen die Wand- und Bodenbeläge auszubessern oder zu erneuern. Außerdem sind das undichte Dach und die Fassade zu reparieren. Insgesamt investiert die Bruderhaus Diakonie einen hohen 6-stelligen Betrag, der über die Miete refinanziert werden muss.

Auf den 2.743 m<sup>2</sup> Nutzfläche können rd. 100 Personen untergebracht werden.

## 2. Kosten

Die monatliche Kaltmiete, inklusive Refinanzierungs-, Instandhaltungs- und Kapitalkosten, beträgt 27.743 €. Hinzu kommen monatliche Nebenkosten in Höhe von pauschal 12.243 € bzw. 4,50 €/m<sup>2</sup>. Inklusive städtischem Aufwand für Mieterreparaturen und Gemeinkosten ergibt sich eine monatliche Warmmiete von 40.731 €.

### Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf:

A	Aufwand
Miete	332.916 €
Gebäudeunterhalt / Schönheitsreparaturen / Gemeinkosten	7.743 €
<b>Gesamtkosten A, jährlich</b>	<b>340.659 €</b>
B	
Betriebskosten (Reinigung, Müll, Wasser, Strom) Liegenschaft	148.116 €
Personal-/Betreuungskosten Liegenschaft	0 €
<b>Gesamtkosten B, jährlich</b>	<b>148.116 €</b>
<b>Gesamtkosten A und B</b>	<b>488.775 €</b>

Die Berechnung der Folgekosten ist in Anlage 2 detailliert dargestellt.

### **Kostenkennwerte**

Ausgehend von einer Belegung mit 100 Personen ergibt sich eine Monatskaltmiete von rd. 277 € pro Person bzw. inkl. Nebenkosten eine Monatswarmmiete von rd. 407 € pro Person. Bezogen auf die 2.743 m<sup>2</sup> Mietfläche ergibt sich eine Kaltmiete von 10,11 €/m<sup>2</sup> bzw. eine Warmmiete von 14,85 €/m<sup>2</sup>.

### **3. Finanzierung**

Die Finanzierung der Miete, sowie der Nebenkosten in Höhe von jährlich 488.775 € erfolgt aus zu Verfügung stehenden Mitteln im Teilhaushalt des Gebäudemanagements in Höhe von 270.000 €. Die weiteren Kosten in Höhe von 218.775 € werden über die Deckungsreserve zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der allgemeinen Finanzwirtschaft finanziert.

Aufgrund der prognostizierten Belegung, kann mit Einnahmen aus der Nutzungsentschädigung in Höhe von circa 367.200,00 € / Jahr gerechnet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die vorgelegte Satzung am 28.02.2023 durch den Gemeinderat genehmigt wird.

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

### **4. Terminplan**

Vorgesehen ist eine Anmietung ab Belegung ab Herbst 2023.

gez.  
Kathrin Berger

Anlage 1 Grundrisse  
Anlage 2 Folgekostenberechnung