



06.10.2015

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

**Bau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber in 79798 Jestetten;
- Zwischenbericht**

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	21.10.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss nimmt vom Zwischenbericht zum Bauvorhaben Gemeinschaftsunterkunft Jestetten und den erfolgten Auftragsvergaben Kenntnis.

Sachverhalt:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft mit 60 Plätzen (basierend auf 7,0 qm/Bewohner; bei vorübergehender zu Grundelegung von 4,5 qm/Bewohner ergeben sich 90 Plätze) für Flüchtlinge und Asylbewerber in Jestetten auf dem kreiseigenen Grundstück in der Hombergstraße beschlossen. Im Vorgriff auf diesen Beschluss hatte der Verwaltungs- und Finanzausschuss in der Sitzung am 25.02.2015 den Planungsauftrag für die Gemeinschaftsunterkunft bereits an das Büro Schanz Architekten, Hohentengen, vergeben.

Zeitablauf

02.02.2015	Auslobung des Planungswettbewerbes, Ausgabe der Unterlagen an die beteiligten fünf Architektenbüros
20.02.2015	Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten
23.02.2015	Sitzung des Beurteilungsgremiums für die Wettbewerbsarbeiten
25.02.2015	Vergabe des Planungsauftrages durch den Verwaltungs- und Finanzausschuss an das Büro Schanz-Architekten, Hohentengen
11.03.2015	Grundsatzbeschluss des Kreistags zum Bau der Gemeinschaftsunterkunft in Jestetten
31.03.2015	Einreichung des Bauantrages beim Bürgermeisteramt Jestetten und beim Baurechtsamt des Landratsamtes
23.04.2015	Öffentliche Ausschreibung der ersten Arbeiten (Erd-, Entwässerungs-, Beton- und Stahlbeton- sowie Maurerarbeiten)
11.05.2015	Erteilung der Baugenehmigung durch das Baurechtsamt des Landratsamtes
27.05.2015	Erteilung der Teil-Baufreigabe durch das Baurechtsamt
29.05.2015	„Erster Spatenstich“ zum Beginn der Bauarbeiten

Ausblick

23.10.2015	Fertigstellung Rohbau ohne Vormauerungen
28.02.2016	Fertigstellung Bauwerk

Durch eine hervorragende Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Architekt und Kreistag ist es gelungen innerhalb von nur vier Monaten das Bauvorhaben vom Planungswettbewerb über die Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien, das Baugenehmigungsverfahren, die Ausschreibung und Vergabe erster Arbeiten bis hin zum „ersten Spatenstich“, dem Beginn der Bauarbeiten, zu führen. Seitdem wurden zahlreiche weitere Gewerke geplant, ausgeschrieben und vergeben. Der Rohbau wird in diesen Tagen fertig gestellt und mit dem Innenausbau wurde begonnen.

Allen Beteiligten, den beauftragten Handwerksfirmen und insbesondere dem Architektenbüro von Herrn Peter Schanz mit seinen Mitarbeiterinnen, gilt großer Dank für die bislang geleistete Arbeit. Nur durch eine intensive und bevorzugte Beschäftigung mit diesem Bauvorhaben konnte dieser bislang außergewöhnlich kurze Zeitablauf sowie der große Planungs- und Baufortschritt erreicht werden.

Nach § 4 Ziffer 2 der Hauptsatzung sind die beschließenden Ausschüsse für den Vollzug des Haushaltsplanes einschließlich der Vergabe von Aufträgen, soweit im Einzelfall der Betrag von 80.000 Euro überschritten wird, zuständig.

Durch Beschluss des Bauausschusses vom 09.07.1974 wurde die Verwaltung zur Verfahrensvereinfachung bei Ausschreibungen zur Vergabe von Bauleistungen an den jeweils preisgünstigsten Bieter – nach vorheriger Prüfung der Angebote – ermächtigt; der Ausschuss ist jeweils in der nächsten Sitzung über die Vergabeentscheidung zu informieren.

Im Rahmen dieses Bauvorhabens wurden aufgrund dieser Ermächtigungen folgende Vergabeentscheidungen mit einem Auftragswert von mehr als 80.000 EUR getroffen:

Kostengruppen nach DIN 276	Gewerk	Anzahl ein- gereicher Angebote	Zuschlag an Auftragnehmer	Firmensitz	Auftrags- summe
300	Rohbauarbeiten	6	Gottfried Ritter	79790 Küssaberg	406.285,12 €
335	Fassade	5	Josef Wehrle GmbH	79853 Lenzkirch	123.721,07 €
345	Innenputz- u. Trockenbauarbeiten	4	Manfred Würth GmbH	79793 Wutöschingen	151.323,37 €
370	Fensterarbeiten	4	Fensterbau Vogelbacher GmbH	79774 Albbruck	96.308,37 €
419	Sanitäre Installation	2	Maier Sanitärtechnik GmbH	79725 Laufenburg	107.148,37 €
423	Heizungsinstallation	3	Hauser GmbH	79798 Jestetten	85.625,97 €
444	Elektroinstallation	3	Elektro Abend GmbH	79798 Jestetten	155.890,00 €
520	Asphalt- u. Pflasterarbeiten	3	Ritzmann oHG	79771 Klettgau	131.667,54 €

Kostensituation

Im Rahmen des Planungswettbewerbes war durch das Architektenbüro Schanz für den Entwurf folgende Kostenschätzung nach DIN 276 vorgelegt worden, die auch Grundlage für die Entscheidungen in den Gremien war:

	Schanz Architekten	Berechnung der Verwaltung auf Basis BKI
Kubatur	4.288 cbm	4.288 cbm
Baukosten/cbm	306 EUR	340 EUR
KG 300+400 (Bauwerk, Techn. Anlagen)	1.312.000 EUR	1.457.920 EUR
KG 500 Außenanlage	105.000 EUR	105.000 EUR
Zwischensumme	1.417.000 EUR	1.563.920 EUR
KG 700 Baunebenkosten (20%)	283.400 EUR	312.784 EUR
Kostenschätzung Summe brutto (BKI = Baukosteninformationsdienst)	1.700.400 EUR	1.876.704 EUR
<i>fortgeschrieben auf 4.392 cbm</i>	<i>1.738.742 EUR</i>	<i>1.917.936 EUR</i>

Eine solche erste Kostenschätzung im Rahmen eines Planungswettbewerbes ist naturgemäß stets noch etwas grob, da noch nicht alle Anforderungen und Details beschrieben und definiert sind und birgt dadurch noch Unsicherheitsfaktoren. So führen folgende Maßnahmen zu höheren Kosten:

- Einhausung des Fluchttreppenhauses Ost auf Wunsch der Gemeinde Jestetten mit Auswirkungen auf die Gesamtgröße des Gebäudes (vom Kreistag so beschlossen; Maßnahme ist erheblich teurer als angenommen)
- Verlängerung des Gebäudes um 60 cm wegen Wandstärke bei Treppeneinhausung und wegen dickerer Zimmertrennwände
- dadurch Veränderung der Kubatur von 4.288 cbm auf 4.392 cbm
- Zusätzlicher Eingang auf der Nordseite des Gebäudes mit Anbindung an die Hombergstrasse
- Schaffung eines vollwertigen, barrierefreien Zugangs mit Rampe auf der Südseite des Gebäudes
- Sehr hoher Schallschutz (es müssen Anforderungen wie in einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb eingehalten werden)

Die Kostenschätzung aus der Wettbewerbsphase musste daher im Rahmen einer ersten Kostenberechnung bereits auf 1.792.610 EUR angepasst werden.

Die Ergebnisse der erfolgten Ausschreibungen zeigen, dass aufgrund der aktuellen Baukonjunktur und Marktsituation von höheren Preisen als erwartet auszugehen ist. Weitere Maßnahmen wirken zusätzlich Kosten erhöhend:

- Ausführung des Außenschopfs wärmegeklämmt, da Nutzung als Lagerraum für Matratzen, Bettwäsche, Decken, Handtücher, etc.
- Im Hinblick auf die Nutzungszeit des Gebäudes von mehr als 30 Jahren wurde versucht nachhaltig zu bauen und möglichst Folgekosten bei der Gebäudeunterhaltung zu minimieren sowie mögliche Beschädigungen durch die Bewohner zu vermeiden:
 - Wartungsarme Holz-Alu-Fenster anstatt von Kunststoff-Fenster (Gefahr giftiger Dämpfe bei einem möglichen Brandfall)
 - Vorgehängte hinterlüftete Fassade aus Faserzementplatten anstatt verputztes Wärmedämmverbundsystem
 - Einbau von Stahlzargen-Türrahmen
 - Verwendung massiver Kalksandstein-Trennwände
 - Fußbodenheizung an Stelle von Heizkörpern
 - 8 Stand-WCs an Stelle von Sitz-WCs
 - Elektrisch betriebene Rollläden
 - Einbau fester Duschköpfe mit Druckknopfarmaturen
 - Einbauleuchten
 - Massiv gemauerte und geflieste WC-Trennwände an Stelle von Melaminharz beschichteten Spanplatten-Trennwänden
- Sehr guter Energiestandard. Der Heizwärmebedarf liegt bei unter 30 kW, das entspricht einem „3 I – Haus“. Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden dadurch ohne weitere Maßnahmen bereits erfüllt.

Die angedachte Installation einer 10 kW-Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch würde zusätzliche Kosten von 24.000 EUR verursachen. Damit könnten jährlich ca. 10.000 kWh Strom eingespart werden. Bei einer jährlichen Einsparung von 2.700 EUR ergäbe sich eine Amortisation nach 9 Jahren.

Die Erfahrungen des Sozial-Dezernates aus dem Betrieb bestehender Gemeinschaftsunterkünfte wurden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Dadurch wird das Gebäude teilweise auf einem höheren Niveau gebaut als für ein „einfaches“ Wohnen notwendig, was jedoch langfristig im Hinblick auf die Folgekosten wirtschaftlicher ist.

Für den Bau der Gemeinschaftsunterkunft Jestetten ist daher von Baukosten (KG 300, 400, 500, 700) in Höhe von rd. 1,9 Mio EUR auszugehen. Unter Berücksichtigung des BKI und der veränderten Kubatur bleibt das Bauvorhaben damit aber weiterhin im unteren Bereich.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Im Haushalt 2015 sind für den Neubau von Asylbewerberunterkünften bei der Kostenstelle I31404200001 / 78710000 insgesamt 2,5 Mio. EUR veranschlagt. Nach Abzug des Investitionskostenzuschuss für die Stadt Wehr stehen für den Bau einer Gemeinschaftsunterkunft in Jestetten somit bis zu 2,0 Mio. EUR haushaltsrechtlich zur Verfügung. Dieser Rahmen wird nicht überschritten.

Dr. Martin Kistler
Landrat