



Vorlage KT_17/2015
zur öffentlichen Sitzung des
Kreistags
am 11.12.2015

mit 24 Anlagen

An die
Mitglieder
des Kreistags

**Asylbewerberunterbringung
Erwerb, Umbau und Errichtung von Asylbewerberunterkünften
Sachstandsbericht und Vergabe**

I. Ausgangslage

Die prognostizierten Zahlen der Asylbewerberzugänge erreichen ungeahnte Ausmaße. Laut dem aktuellen Lagebericht des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind vom 01.11. – 22.11.2015 circa 29.000 Asylbewerber nach Baden-Württemberg gekommen. Hochgerechnet auf den ganzen Monat sind dies circa 39.000 Asylbewerber. Bei unserer Aufnahmequote müssten wir rechnerisch circa 2.300 Asylbewerber im Monat aufnehmen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat zudem sein Zuweisungsverfahren geändert. Angekündigt sind nun wöchentliche Zuweisungen von über 250 Asylbewerbern, egal ob wir Plätze haben oder nicht.

Wir haben zwar in den letzten zwei Jahren die Zahl der Unterkünfte von 10 auf 124 mit einer Kapazität von 3575 Plätzen steigern können, trotzdem mussten wir aus der Not heraus die kreiseigenen Sporthallen der Carl-Schäfer Schule in Ludwigsburg, des Berufsschulzentrums in Bietigheim, des Römerhügels und das städtische Liederkränzhaus in Bietigheim-Bissingen belegen.

Um die Unterbringung der zugewiesenen Flüchtlinge zu gewährleisten, müssen wir sehr schnell und immerwährend Unterkünfte bauen oder anmieten. Derzeit planen wir circa 35 verschiedene Objekte parallel. Da die Entscheidungen hierfür (Anmietung, Bauvergabe etc.) kurzfristig und laufend getroffen werden müssen, können wir nicht bis zur nächsten Sitzung abwarten. Viele Objekte wären nicht umsetzbar, da beispielsweise Investoren abspringen oder Baufirmen keine Kapazitäten haben. Deshalb bitten wir, dass uns der Kreistag die Möglichkeit einräumt, auch über die Hauptsatzung hinaus in erforderlichem Umfang Personal einzustellen, Räume anzumieten und Verpflichtungen einzugehen.

Die Entscheidungen werden zur nachträglichen Genehmigung vorgelegt. In den Fällen, in denen Verträge nicht unter den Vorbehalt des Kreistags gestellt werden können sondern rechtsverbindlich abgeschlossen werden (z.B. Bauvergabeentscheidungen), geben wir diese nachträglich zur Kenntnis.

II. Maßnahmen

1) Sachsenheim-Spielberg, Herzog-Ulrich-Str. 30 (Gasthof Ochsen) Anlagen 1, 2 (Lageplan und Grundriss)

In Sachsenheim-Spielberg bestand die Möglichkeit, den ehemaligen Gasthof Ochsen für die Asylbewerberunterbringung zu erwerben. Der Kaufvertrag ist vorbehaltlich der Zustimmung des Kreistags geschlossen worden. Es handelt sich um die Flurstücksnummern 2 und 3 mit der Gesamtfläche von über 1.600 m² (s. beiliegender Lageplan, Anlage 1). Vorgesehen war, den Gasthof samt Nebengebäuden abzureißen und mobile Wohneinheiten für 50 Personen zu errichten.

In der Sitzung am 24.04.2015 hat der Kreistag beschlossen, das Objekt zurückzustellen und auf den Ortschaftsratsrat zuzugehen, um die angedachte Planung und Personenzahl zu thematisieren. Es fanden daraufhin in den vergangenen Monaten Gespräche mit dem Ortschaftsratsrat und der Stadtverwaltung statt. Die Haltung des Ortschaftsrats war, den Ochsen zu sanieren, den Laden und das Schlachthaus abzureißen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen sowie in den beiden Gebäuden anstelle 50 nicht mehr als insgesamt 30 Flüchtlinge unterzubringen.

Der Ortschaftsratsrat verlangte, dass die Gemeinschaftsräume im ehemaligen Gaststättenraum von den Spielberger Bürgern mitgenutzt werden können, zum Beispiel als Versammlungsraum und für Feiernlichkeiten.

Die Kosten für den Abriss, den Neu- und Umbau sowie die Sanierung der bestehenden Bausubstanz, einschließlich aller Installationen, der Brandschutzmaßnahmen und der Beseitigung der Baumängel belaufen sich auf circa 1,5 Mio. Euro. Zuzüglich des Erwerbs in Höhe von 400.000 Euro betragen die Kosten insgesamt circa 1,9 Mio. Euro. Das ergibt Investitionskosten von 63.000 Euro pro Bewohner.

Nach reiflicher Überlegung und erneuter Abwägung der Kosten und der geringen Zahl der Personen, die wir unterbringen könnten, möchten wir von unserer Absicht, den ehemaligen Gasthof Ochsen zu erwerben, zu sanieren und umzubauen, absehen. Momentan werden uns aufgrund der Erleichterungen im Baugesetzbuch sowie nach der neuen Grundlagen im Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vermehrt Grundstücke angeboten. Dadurch können wir Asylbewerberunterkünfte mit einer Platzkapazität zwischen 100 und 200 Personen mit Investitionskosten von circa 12.000 Euro pro Bewohner errichten. Die Eigentümer und die Stadt haben wir über unsere Absicht informiert.

2) Oberstenfeld, In den Schafwiesen Anlagen 3, 4, 5 (Lageplan, Grundriss, Ansicht)

Der Landkreis hat das circa 1.840 m² große Grundstück Flurstücksnummer 3462/3 für zunächst fünf Jahre angemietet. Auf dem Gelände werden 26 eingeschossige Wohneinheiten in Stahl für 80 Personen errichtet, mit Gemeinschaftsräumen für Sanitär-, Küchen-, Büro- und Technischeinheiten. Die Baugenehmigung ist erteilt. Kurzzeitig wurde hier über den Einsatz von Zelten nachgedacht, was wegen des anstehenden Winters verworfen wurde. Trotz der angespannten Lage auf dem Markt für mobile Wohneinheiten ist es gelungen, einen Hersteller aus dem Ausland zu finden, der kurzfristig

liefern konnte. Um die Umsetzung des Projektes nicht zu verzögern und nicht weitere Sporthallen belegen zu müssen, war die Verwaltung gezwungen, den Auftrag über 592.927,02 Euro aus der großen Not und der Eile heraus entgegen den Vergabevorschriften direkt an die Firma Ecolog, Düsseldorf zu vergeben. Die Heizungsinstallationen wurden ebenfalls direkt an die Firma Scharr Tec GmbH, Stuttgart für 134.945,07 Euro vergeben. Die Firma war bereit, unverzüglich in die Planung einzusteigen und ohne Verzögerung zu beginnen. Die Arbeiten kommen gut voran. Die Anlage wird voraussichtlich Mitte Dezember 2015 bezugsfertig sein.

Die Gesamtkosten werden sich auf circa 1 Mio. Euro belaufen. Das entspricht 12.500 Euro pro Bewohner, bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner. Zum Vergleich bei der höherwertigen mobilen Stahlbauweise in Bietigheim-Bissingen in der Carl-Benz-Straße liegen die Kosten bei gleicher Belegungsdichte bei 13.600 Euro. Dieser Preis wurde in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren vor rund einem Jahr erzielt.

3) Gerlingen, Siemensstraße 36 auf dem Gelände des Baubetriebshofs Anlagen 6, 7, 8, 9, 10 (Lageplan, Grundriss, Ansichten)

Der Landkreis hat mit der Stadt Gerlingen einen Grundstücksnutzungsvertrag, Flurstücksnummer 1976, über eine Teilfläche von circa 1.400 m² geschlossen. Geplant sind zweigeschossige mobile Wohneinheiten in nachhaltiger Holzbauweise für die Unterbringung von circa 180 Personen samt Gemeinschaftssanitärräumen und Gemeinschaftsküchen. Auch hier war die Verwaltung gezwungen, zu reagieren und folgende Aufträge ohne Vergabeverfahren direkt zu vergeben:

1. Fa. Rems-Murr-Holzhaus GmbH, Großerlach-Grab, veredelter Massivholzbau, 1.099.718,27 Euro
2. Fa. Käfer GmbH, Leonberg, Sanitärarbeiten 121.175,55 Euro

Ein schnelles Handeln war erforderlich und unerlässlich, da das Ende der wöchentlichen Zuweisungen von über 250 Asylbewerbern vom Regierungspräsidium nicht abzusehen ist.

Weitere Vergaben, wie die Malerarbeiten, Erd-, Grab- und Kanalarbeiten, Dämmarbeiten, Verlegung der Fernwärmeleitung, Innenausbau der Module, Installationsarbeiten, Versetzung der Zaunanlage, Heizungsarbeiten, Elektroinstallationen, Sanitärarbeiten waren in der Zuständigkeit der Verwaltung. Die Baumaßnahme hat bereits begonnen. Die Arbeiten kommen gut voran. Die Anlage soll Ende des Jahres 2015 bezugsfertig sein.

Die Gesamtkosten werden sich auf circa 1.950.000 Euro belaufen. Das entspricht rund 10.600 Euro pro Bewohner bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner. Im Vergleich zu vorliegenden Richtpreisangeboten hat sich die Vorgehensweise als wirtschaftlich und schnell herausgestellt.

4) Hemmingen, Patronatstraße (neben der bestehenden Obdachlosenunterkunft) Anlagen 11, 12, 13, 14, 15 (Lageplan, Grundriss, Ansichten)

Der Gemeinderat hat beschlossen, das gemeindeeigene Grundstück mit der Flurstücksnummer 1740/3 dem Landkreis für die Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung zu stellen. Auf dem circa 650 m² großen Grundstück sind zweigeschossige mobile Wohneinheiten in nachhaltiger Holzbauweise für die Unterbringung von circa 60 Personen samt Gemeinschaftssanitärräumen und

Gemeinschaftsküchen geplant. Das Baugenehmigungsverfahren ist eingeleitet. Auch hier war die Verwaltung gezwungen, zu reagieren, und folgenden Auftrag ohne Vergabeverfahren direkt an die Firma:

Rems-Murr-Holzhaus GmbH, Großerlach-Grab, veredelter Massivholzbau,
für 430.377,52 Euro

zu vergeben.

Auch in diesem Fall musste die Verwaltung aufgrund der angekündigten Zuweisungen des Landes schnell handeln. Wir mussten dringend auf Firmen zugreifen, bei denen die Kapazitäten noch nicht vollständig ausgeschöpft waren. Die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte sind bereits komplett nachverdichtet, so dass die landesrechtlichen Vorgaben mit mindestens 4,5 m² Wohn- und Schlaffläche pro Person vollständig ausgeschöpft sind. Die Verwaltung wird verschiedene Firmen im Wege der Direktvergabe mit dem Ausbau beauftragen, die in der Lage sind, unverzüglich zu planen und zu bauen. Die Anlage wird voraussichtlich Ende des Jahres 2015 bezugsfertig sein.

Die Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf circa 695.000 Euro belaufen. Das entspricht rund 11.600 Euro pro Bewohner bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner. Im Vergleich zu den vorliegenden Richtpreisangeboten, hat sich die Vorgehensweise als wirtschaftlich herausgestellt.

5) Ludwigsburg – „Reuteallee“

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 24.04.2015 beschlossen, die mobilen Wohneinheiten in Ludwigsburg „Reuteallee“ mit einem Kostenaufwand in Höhe von 4,5 Mio. Euro zu errichten. Auf dem Grundstück sind zweigeschossige Wohneinheiten für 120 Asylbewerber und zusätzliche 5 Krankenzimmer und Schulungsräume geplant. Die Ausstattung und Konzeption mit Einzelappartements lässt eine hochwertige Nachnutzung, beispielweise für Studentenwohnraum zu. Die schlüsselfertige Erstellung der Unterkunft wurde öffentlich ausgeschrieben. 26 Bieter haben die Unterlagen abgeholt. Drei Bieter haben ein prüfbares Angebot abgegeben. Die Bierrangfolge stellt sich wie folgt dar:

1.	Fa. Muny, Kornwestheim	5.249.804 Euro
2.	Fa. Weizenegger, Bad Wurzach	6.155.907 Euro
3.	Fa. Kleusberg, Remseck	6.908.207 Euro

Um den Fertigstellungstermin im August 2016 nicht durch den 6 wöchigen Sitzungsvorlauf der Kreisgremien zu verzögern, wurde die Firma Muny bereits von der Verwaltung beauftragt, damit diese bereits mit den Vorbereitungen beginnen kann. Die Firma ist als zuverlässig und leistungsfähig bekannt. Die Gesamtkosten mit Außenanlagen und Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt 5.536.000 Euro. Das entspricht unter Berücksichtigung der zuzüglichen Sonderräume (Quarantänräume, behindertengerechte Zimmer, Schulungsräume und etc.) rund 30.000 Euro pro Bewohner. Die Gesamtmehrkosten in Höhe von 1.036.000 Euro sind der angespannten Marktsituation und dem schnellen Fertigstellungstermin geschuldet.

**6) Bietigheim-Bissingen, Geisinger Straße 1
Anlagen 16, 17, 18, 19 (Lageplan, Grundriss, Ansichten)**

Es handelt sich um ein 9.000 m² großes Grundstück mit der Flurstücksnummer 5774. Nach Abstimmung mit der Stadt Bietigheim-Bissingen besteht hier die Möglichkeit, Unterkünfte für 400 Bewohner und Sonderräume in nachhaltiger Massivholzbauweise herzustellen. Wir haben bereits einen Bauantrag gestellt. Da sich die Fa. Rems-Murr-Holzhaus GmbH, Großerlach-Grab, als schneller und verlässlicher Partner herausgestellt hat, empfehlen wir, die Anlage analog zur Vorgehensweise in Gerlingen direkt ohne weitere Vergabeverfahren an diese Firma zu vergeben. Die Zuständigkeit liegt beim Kreistag. Ein verbindliches Angebot über 2.858.594,32 Euro über den veredelten Rohbau und die Gründungsarbeiten liegt vor. Der Ausbau müsste ebenfalls in direkten Einzelvergaben ohne Vergabeverfahren durch die Verwaltung an Firmen erfolgen, die in der Lage sind, unverzüglich zu planen und zu bauen. Diese Vorgehensweise muss vom Verwaltungsausschuss und vom Kreistag gebilligt werden, da voraussichtlich verschiedene Gewerke die Verwaltungszuständigkeit übersteigen. Die Gesamtkosten liegen bei 4,7 Mio. Euro. Das entspricht rund 11.750 Euro pro Bewohner bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner und der Berücksichtigung der zusätzlichen Sonderräume, was einer wirtschaftlichen Unterkunft entspricht.

**7) Besigheim Gemeindegrundstück in der Jahnstraße
Anlagen 20, 21, 22, 23 (Lageplan, Grundriss, Ansichten)**

Die Gemeinde hat dem Landkreis ein 9.434 m² großes Grundstück in der Jahnstraße, gegenüber dem Besigheimer Freibad, für die Errichtung von Asylbewerberunterkünften angeboten. Auf dem Gelände kann der Landkreis nach der Absprache mit der Stadt für 250 Bewohner Asylunterkünfte errichten. Die vorläufige Planung auf dem Grundstück sieht vier Wohneinheiten vor. Drei Einheiten sollen für die vorläufige Unterbringung auf Kosten des Landkreises errichtet werden und eine Einheit wird die Stadt für die Zwecke der Anschlussunterbringung auf eigene Kosten errichten. Hier liegt ein Angebot der Firma Haak, Benningen, über eine vorgefertigte Holzmodulbauweise vor, das ein Wohnungskonzept mit 8-12 Personen pro Wohnung mit je 2 gemeinsamen Sanitärräumen und gemeinsamer Küche vorschlägt. Das Konzept hat die Stadt und die Landkreisverwaltung überzeugt. Die Fertigstellungszeit liegt bei rund 3 Monaten. Die Verwaltung soll ermächtigt werden, die Firma Haak, Benningen, mit der schlüsselfertigen Erstellung zu beauftragen. Die Gesamtkosten werden voraussichtlich rund 3,0 Mio. betragen. Hier kommt man auf rund 10.900 Euro pro Bewohner bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner, was für den Standard sehr wirtschaftlich ist.

**8) Marbach Gemeindegrundstück in der Bahnhofstraße
Anlage 24 (Lageplan, Grundriss und Ansichten identisch mit Anlagen 21, 22, 23)**

Der Gemeinderat hat beschlossen, das gemeindeeigene Grundstück mit der Flurstücksnummer 3850/6 dem Landkreis für die Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung zu stellen. Auf dem circa 2.000 m² großen Grundstück kann für rund 140 Bewohner gebaut werden. Die Stadt Marbach ist vom Unterkunfts-konzept der Firma Haak ebenfalls überzeugt. Auch hier liegt ein Angebot der Firma Haak, Benningen, über eine vorgefertigte Holzmodulbauweise in schlüsselfertiger Bauweise vor. Das Wohnungskonzept mit 8-12 Personen pro Wohnung mit je 2 gemeinsamen Sanitärräumen und gemeinsamer Küche entspricht dem Besigheimer Modell. Die Fertigstellungszeit liegt bei rund 3 Monaten. Die Verwaltung soll ermächtigt werden, die Firma Haak, Benningen, mit

der schlüsselfertigen Erstellung direkt ohne weiteres Vergabeverfahren zu beauftragen. Die Gesamtkosten werden voraussichtlich rund 1,95 Mio. Euro betragen. Hier kommt man auf rund 10.800 Euro pro Bewohner bei einer Belegung mit rund 5 m² pro Bewohner, was für den Standard sehr wirtschaftlich ist.

III. Weitere Vorgehensweise:

Aus der Not heraus mussten wir in letzter Zeit einige Vorhaben direkt vergeben. Bei den kommenden Projekten sollen wieder ordentliche Vergabeverfahren mit Ausschreibungen durchgeführt werden. Um die zahlreichen Maßnahmen abwickeln zu können, beabsichtigt die Verwaltung in Zukunft, neben der gewerkweisen Vergabe auch wieder die schlüsselfertige Erstellung auszuschreiben. Durch das vorgeschriebene Vergabeverfahren verlängern sich die Projekterstellungszeiten um rund 3 Monate, da man zumindest funktionale Leistungsbeschriebe und Planungen erstellen muss, um vergleichbare Angebote zu bekommen.

IV. Finanzierung

Zusammen mit den bereits beschlossenen Maßnahmen (Großbottwar 1,85 Mio. Euro, Ludwigsburg Reuteallee mit 4,5 Mio. Euro, Remseck-Aldingen mit 1,45 Mio. Euro und Bietigheim-Bissingen Carl-Benz-Straße mit 0,97 Mio. Euro) ergibt sich für das Jahr 2015 ein Gesamtvolumen in Höhe von rund 23,4 Mio. Euro. Davon fließen voraussichtlich 7,9 Mio. Euro in 2015 ab. Die Deckung der 7,9 Mio. Euro stellt sich wie folgt dar:

Planansatz 2015 Asyl-Investitionen: 4,5 Mio. Euro

Die verbleibenden 3,4 Mio. Euro können über 2015 nicht benötigte Planansätze beim 2. Bauabschnitt des Kreishauses abgedeckt werden.

Von den verbleibenden 15,5 Mio. Euro (23,4 Mio. Euro abzgl. 7,9 Mio. Euro) werden in 2015 nur 12,3 Mio. Euro beauftragt (der Rest folgt zu Beginn 2016: ehemaliges Schulgebäude Großbottwar mit 1,8 Mio. Euro und anteilig Bietigheim-Bissingen, Geisinger Straße mit 1,4 Mio. Euro). Die aus den Vergaben 2015 resultierenden Verpflichtungsermächtigungen stehen im Asylbudget mit 2 Mio. Euro zur Verfügung. Der Rest mit 10,3 Mio. Euro wird über nicht benötigte Verpflichtungsermächtigungen aus anderen Bereichen abgedeckt.

Der Verwaltungsausschuss hat das Thema in seinen Sitzungen am 19.10.2015 und 30.11.2015 behandelt. Er empfiehlt dem Kreistag folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt,

1. a) vom Erwerb des ehemaligen Gasthofs Ochsen samt Bau eines weiteren Gebäudes abzusehen,
- b) die mobilen Wohneinheiten in den Schafwiesen in Oberstenfeld mit Gesamtkosten von 1 Mio. Euro zu errichten und stimmt den genannten Vergaben zu,
- c) die Wohneinheiten in der Siemensstraße 36 in Gerlingen mit Gesamtkosten von 1.950.000 Euro zu errichten und stimmt den genannten Vergaben zu,

- d) die Wohneinheiten in der Patronatstraße in Hemmingen mit Gesamtkosten von 695.000 Euro zu errichten und stimmt den genannten Vergaben zu,
 - e) den entstandenen Mehrkosten in Höhe von 1.036.000 Euro (neu mit 5.536.000 Euro) in Ludwigsburg „Reuteallee“ zuzustimmen,
 - f) die mobilen Wohneinheiten in der Geisingerstraße 1 in Bietigheim-Bissingen mit Gesamtkosten von 4,7 Mio. Euro zu errichten und stimmt einer Direktvergabe zu,
 - g) die mobilen Wohneinheiten in der Jahnstraße in Besigheim mit Gesamtkosten von 3,0 Mio. Euro zu errichten und stimmt einer Direktvergabe zu,
 - h) die mobilen Wohneinheiten in der Bahnhofstraße in Marbach mit Gesamtkosten von 1,95 Mio. Euro zu errichten und stimmt einer Direktvergabe zu.
2. Der Kreistag ermächtigt die Verwaltung, zur Bewältigung dieser Aufgabe selbständig, auch über die Hauptsatzung hinaus, in erforderlichem Umfang Personal einzustellen, Räume anzumieten und Verpflichtungen einzugehen. Dem Verwaltungsausschuss ist regelmäßig zu berichten. Die Entscheidungen sind zur nachträglichen Genehmigung vorzulegen.