



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1198

Der Oberbürgermeister

V/65-651-bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.11.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	28.11.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	06.12.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.12.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Flüchtlingsunterkunft Sandstraße
- Ersatzbauten

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt den Neubau von Ersatzbauten für die Gebäude Nr. 69, 69a, 69b in der Sandstraße zur Unterbringung von Flüchtlingen. Am Standort Sandstraße sollen weiterhin 450 Plätze bereitstehen.
2. Die Maßnahme wird in einem EU-Verfahren mit Totalunternehmerausschreibung gemäß VOB/A ausgeschrieben und vergeben.
3. Durch die Festlegung auf diese Vergabeart entfällt im Weiteren die Beratung und Beschlussfassung eines sonst üblichen Baubeschlusses.
4. Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltes 2017. Sollte aus tatsächlichen Gründen ein frühzeitigerer Beginn der Baumaßnahme notwendig werden, so ist eine Einzelfallfreigabe gem. § 82 GO NRW bei der Kommunalaufsicht zu beantragen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Märtens

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Burghard, Astrid / FB 65 / 6523

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Flüchtlingsunterkunft Sandstraße

- Überplanung des Gesamtstandortes mit Errichtung von Ersatzbauten

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel werden mit dem Haushalt 2017 bei der Finanzstelle 65000170011129 Finanzposition 783100 in Höhe von 18,15 Mio. € bereitgestellt.

2016:	150.000,00 €	Sachkonto 783100
2017:	5.000.000,00 €	Sachkonto 783100
2018:	10.000.000,00 €	Sachkonto 783100
2019:	3.000.000,00 €	Sachkonto 783100

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	ja	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die Nachbarschaft wird über das Vorgehen schriftlich informiert. Die Vorlage wird den Anwohnern im engen Radius um die Einrichtung zur Verfügung gestellt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Der Rat der Stadt Leverkusen hat die Verwaltung mit Beschluss vom 27.06.2016 mit Vorlage Nr. 2016/1100 „Unterbringung und Integration von Flüchtlingen in Leverkusen“ beauftragt, in die weiteren Planungen zur Realisierung des Ersatzbaus der Gemeinschaftsunterkunft Sandstraße einzusteigen.

Bestandssituation:

Die 2-geschossigen Bestandsgebäude mit der Nr. 69a, 69b und 69 sind in Modulbauweise errichtet, eine sogenannte Raumzellenbauart.

Die Bestandsgebäude in der Sandstraße weisen erhebliche Bauschäden, sowohl im Innenbereich wie auch an der Fassade, auf. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Die Bausubstanz ist marode, die räumliche Situation in der Unterbringung und in den sanitären Einrichtungen ist beengt und nicht dauerhaft zumutbar. Die gemeinschaftlichen Sanitärräume, die weder in verschiedene geschlechtliche Räumlichkeiten getrennt sind noch den hygienischen Standards entsprechen, sind in einem sehr schlechten Zustand.

Durch die oben beschriebene bauliche Situation der Einrichtung wird aktuell im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten bereits ein sukzessiver temporärer Freizug der oben genannten Gebäudeteile realisiert.

Ersatzbauten:

Am Standort Sandstraße sollen deshalb Ersatzbauten zur Flüchtlingsunterbringung entstehen. Die Anzahl von ca. 450 Plätzen soll weiterhin bestehen bleiben. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Bedarfsfall durch eine auf dem Grundstück realisierbare Ausbaureserve als auch durch eine engere Belegung weitere 100 Personen aufzunehmen (Reserve). Das Gebäude Sandstraße Nr. 65/67 wurde in Massivbauweise errichtet und soll deshalb nicht abgerissen werden. Nach Fertigstellung der Ersatzbauten soll dieses Gebäude saniert werden.

Konzeptstudie zum Gesamtstandort:

Neben den ca. 5 einzelnen Unterkunftsgebäuden soll ein Verwaltungs- und Betreuungsgebäude mit zentralem Aufenthalt, Wasch- und Trockenräumen für die Bewohner entstehen. Die Verwaltungs- und Betreuungsgebäude beinhalten Schulungs- und Beratungsräume, die in die Verwaltung eingegliedert werden. In der aktuellen Planung sind einzelne Gebäudeteile, die z. T. gemeinschaftlich erschlossen werden, vorgesehen. Eine Kontrollfunktion übernehmen die jeweiligen Hausmeister, Einrichtungsbetreuung und Sicherheitsdienst, dessen Räume mit Blickkontakt zum Außenbereich und Innenbereich angeordnet sind. Eine kontrollierbare und isolierte Notunterkunft für auffällige Bewohner ist im Betreuungsbereich eingegliedert. Die Ausgestaltung der eigentlichen Unterkunftsgebiete soll in einer wohnungsähnlichen Struktur erfolgen. Ein eigener Zugang zu den Wohneinheiten über Laubengänge ist geplant.

Aufgaben und Prozesse sollen so gestaltet werden, dass sie geordnet, effizient und in Eigenverantwortung ablaufen und dass humanitäre Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Die Unterkunftsgebiete sind zwei- bis dreigeschossig geplant, die Verwaltungs- und Betreuungsgebäude eingeschossig. Im Außenbereich werden Sport- und Spielflächen angeordnet. Die angrenzenden städtischen Flurstücke 14 und 15 werden in die

Planung mit einbezogen.

Maßnahmen:

- Abriss der vorhandenen drei zweigeschossigen Gebäuderiegel und der zwei kleinen unbenutzten abgängigen Containermodule sowie Rückbau der angemieteten Container.
- Generalsanierung der Hausanschlüsse und der technischen Erschließung.
- Errichten von Ersatzbauten in Riegelform mit wohnungsähnlichen Grundrissen, im Erdgeschoss in barrierefreier Ausgestaltung.
- Errichten eines eingeschossigen Betreuungs- und Verwaltungsgebäudes.
- Die Konstruktionsweise der Gebäude ist in Massivbauweise vorgesehen.
- Anpassung der Freianlagen einschließlich der das Bestandgebäude (Nr. 65 / 67) umfassenden Außenanlage.
- Im Außenbereich werden Sport- und Spielflächen angeordnet.

Raumprogramm:

Unterkünfte/Wohnräume: für ca. 450 Personen in wohnungsähnlichen Grundrissen

Caritas: 5 Einzelbüros
 2 Unterrichtsräume
 1 Bürolager

Einrichtungsbetreuer: 1 Einzelbüro

Hausmeister: 2 Büros
 1 Bürolager

Sozialräume: WC für Damen und Herren
 1 Aufenthaltsraum/Küche für Personal
 1 Notunterkunft
 1 Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum für die Bewohner

Waschraum: Zentraler Raum für Waschmaschinen und Trockner

Weitere Vorgehensweise:

Durch ein externes Planungsbüro wird eine Funktionalausschreibung für die weitere Planung und den Bau der Ersatzbauten gefertigt. Auf Grundlage der beschriebenen Bauaufgabe und der definierten Anforderungen erstellen dann die Bieter den Entwurf, der Teil der Angebote wird.

Die Verwaltung beabsichtigt, ein europaweites, zweistufiges Vergabeverfahren durchzuführen. Zunächst erfolgt ein Teilnahmewettbewerb. Nach Feststellung der Eignung werden 3 - 5 geeignete Bieter zur Abgabe von Angeboten zur schlüsselfertigen Errichtung der Anlage aufgefordert. Nach einer Verhandlungsrunde werden dann abschließend bis zu 3 Bieter ihr verbindliches Angebot abgeben. Entsprechend einer vorher festgelegten Bewertungsmatrix erfolgt dann die Auswahlentscheidung.

Der Bieter, der den Zuschlag erhält, übernimmt die weiteren Planungsleistungen (Entwurf, Genehmigungs- und Ausführungsplanung) sowie die Erstellung des Gebäudes.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Wegfall von Schnittstellen,
- Koordination der Planung und Bauausführung in einer Hand,
- Effizienzsteigerung,
- Know-how der Bieter kann genutzt werden,
- Kostensicherheit zu einem frühen Zeitpunkt,
- schnellere Realisierung.

Baubeschlussverfahren:

Durch die Festlegung auf die oben beschriebene Vergabeart entfällt im Weiteren die Beratung und Beschlussfassung eines sonst üblichen Baubeschlusses.

Energiestandard:

Die Planung und Ausführung erfolgt nach der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung, derzeit Stand 2016. Den Bietern ist freigestellt, durch ein anspruchsvolles Energiekonzept im Wettbewerb eine gute Bewertung ihres Angebotes zu erzielen.

Kosten:

Die Gesamtprojektkosten inklusive Mehrwertsteuer liegen laut Kostenschätzung bei 18.150.000 €. Diese Kostenschätzung wurde aufgrund von Kostenkennwerten vergleichbarer Bauvorhaben erstellt und kann im Weiteren noch um +/-10 - 30 % variieren. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine Entwurfsplanung vorliegt (diese übernimmt im weiteren Verfahren der Bieter), fehlen die Grundlagen für eine detaillierte Kostenberechnung.

Grober Rahmenterminplan:

01/2017 - 09/2017	Europaweites Vergabeverfahren
Herbst 2017	Vergabebeschluss und Zuschlagserteilung
Abbruch der Bestandsbauten:	Mitte 2017 - Ende 2017 (keine Leistung des Bieters, sondern getrennte Vergabe)
Baubeginn Ersatzbauten:	Frühjahr 2018
Fertigstellung:	Ende 2019

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen dieser Vorlage sind im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- 01_Übersichtsplan mit Abbruch
- 02_Vorentwurf Lageplan
- 03_Anlage Systemgrundriss
- 04_Anlage Systemgrundriss barrierefrei
- 05_Anlage Grobe Rahmenterminplan Ersatzbauten Sandstraße