

**Nr.: 346-XVI./2020**

|                        |  |            |
|------------------------|--|------------|
| ■ <b>Dezernat</b>      | I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung | 27.10.2020 |
| ■ <b>Fachbereich</b>   | Planung & Bau                                |            |
| ■ <b>Verfasser/-in</b> | Blattmann, Gerhard                           |            |
| ■ <b>Telefon</b>       | 07621 410-1300                               |            |

| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Status</b> | <b>Datum</b> |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Verwaltungsausschuss  | öffentlich    | 11.11.2020   |
| Kreistag              | öffentlich    | 18.11.2020   |

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Rheinfeldern**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurfsplanung zum Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Rheinfeldern zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Lörrach wird zugestimmt.
2. Der Ausführung des Bauvorhabens wird – vorbehaltlich der bis zur Kreistagssitzung vorzulegenden Kostenberechnung – zugestimmt (Baubeschluss).
3. Das Bauvorhaben soll in Holzständerbauweise durch einen Generalunternehmer ausgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die dafür notwendigen Ausschreibungen vorzunehmen und die Vergabe dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Bezug zum Haushalt

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| Teilhaushalt  | 6                    | Soziales und Arbeit   |
| Produktgruppe   | 31.40                | Soziale Einrichtungen   |
| Produkt(e)  | 31.40.06<br>11.24.01 | Soziale Einrichtungen für Flüchtlinge und Asylbewerber/innen (Vorläufige Unterbringung<br>Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Modernisierungen und Sanierungen<br>Der Landkreis stellt zusammen mit seinen Kommunen zeitgemäße Unterkünfte und angemessene Beratung und Betreuung für alle zugewiesenen Flüchtlinge zur Verfügung und ermöglicht hierdurch ein menschenwürdiges Leben<br>Jeder Flüchtling in jeder GU verfügt über den ihm gesetzlich zustehenden Wohn- und Schlafraum |
| Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)  |                      |   |
| Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?) |                      |   |
| Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):   |                      |   |

|  |   |   |                                  |                                |
|--|---|---|----------------------------------|--------------------------------|
| ■ <b>Klimawirkung:</b>                                       | <input checked="" type="checkbox"/> positiv | <input type="checkbox"/> neutral  | <input type="checkbox"/> negativ | <input type="checkbox"/> keine |
| ■ <b>Personelle Auswirkungen:</b>                            | <input type="checkbox"/> nein               | <input checked="" type="checkbox"/> Zusätzliche Aufgabe der Bauherrenfunktion |                                  |                                |
| ■ <b>Finanzielle Auswirkungen:</b>                           | <input type="checkbox"/> nein               | <input checked="" type="checkbox"/> ja,                                       |                                  |                                |
| <input type="checkbox"/> <b>im Ergebnishaushalt</b>          | Aufwand                                     | Ertrag  | einmalig in                      | wiederkehrend                  |
|  | €   | €   |                                  |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>im Finanzhaushalt</b> | Investitionskosten brutto                   | Zuschüsse u. ä.   | Investitionskosten LK netto      | zeitliche Umsetzung            |
|  | 12.000.000                                  | €   | €                                | 2021 -2023                     |

### Mittelbereitstellung - in EUR -

| ErgebnisHH        |                 | Zeilen-Nr. | 2019 | 2020 | 2021      | 2022      | ab 2023   |
|-------------------|-----------------|------------|------|------|-----------|-----------|-----------|
| Bedarf            | Erträge         |            |      |      |           |           |           |
|                   | Personalaufwand |            |      |      |           |           |           |
|                   | Sachaufwand     |            |      |      |           |           |           |
|                   | Kalk. Aufwand   |            |      |      |           |           |           |
| Plan              | Erträge         |            |      |      |           |           |           |
|                   | Personalaufwand |            |      |      |           |           |           |
|                   | Sachaufwand     |            |      |      |           |           |           |
|                   | Kalk. Aufwand   |            |      |      |           |           |           |
| FinanzHH investiv |                 | Zeilen-Nr. | 2019 | 2020 | 2021      | 2022      | ab 2023   |
| Bedarf            | Einzahlung      |            |      |      |           |           |           |
|                   | Auszahlung      |            |      |      |           |           |           |
| Plan              | Einzahlung      |            |      |      |           |           |           |
|                   | Auszahlung      |            |      |      | 5.000.000 | 4.500.000 | 2.500.000 |

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

## Begründung

---

- Sachverhalt

### I. Ausgangslage / Notwendigkeit des Projektes

#### Ausgangslage Anfang 2020:

Das Land Baden-Württemberg hat den Landkreis zu Beginn des Jahres 2020 aufgefordert,

- die Notunterkunft GU Römerstr. 79 bis Ende Sommer 2020 zu räumen,
- ein langfristiges Konzept für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen zu entwickeln,
- und den Standort GU Schildgasse zu modernisieren und zu ertüchtigen.

Die GU Römerstraße war Mitte Juni 2020 noch mit rd. 90 Personen belegt. 50 Personen konnten ab Mitte August 2020 in die GU in Schopfheim-Fahrnau verlegt werden, die aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Schopfheim bis längstens 31.08.2021 mit 64 Plätzen zur vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden kann. Die entstehenden Kosten für die Nutzung der GU Schopfheim-Fahrnau werden vom Land übernommen. Weitere 35 Personen, welche die Nutzungsberechtigung für die vorläufige Unterbringung bereits verloren hatten (sogenannte Fehlbeleger), konnten dank der Unterstützung der Städte und Gemeinden im Landkreis in die Anschlussunterbringung zugewiesen werden. Auf diese Weise konnte die Notunterkunft ‚GU Römerstraße 79‘ inzwischen aufgegeben werden.

#### Beschlussfassung des Kreistags am 22.07.2020

Vor dem Hintergrund des Vorgesagten hat der Kreistag in seiner Sitzung vom 22.07.2020 (vgl. Vorlage Nr. 186-XVI./2020) ein Gesamtkonzept zur künftigen vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen. Kernpunkt dieses Beschlusses ist, dass der langfristige Bedarf für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Lörrach in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg auf 450 Plätze festgelegt wird.

Dieser Bedarf soll an zwei Standorten realisiert werden. Der Standort Schildgasse in Rheinfelden, der seit vielen Jahren besteht und sich sehr gut bewährt hat, soll modernisiert und künftig ein Fassungsvermögen von rund 350 Plätzen haben. Zum zweiten Standort mit 100 geplanten Plätzen finden aktuell Gespräche statt, über deren Ergebnis zu gegebener Zeit informiert wird. In dieser Vorlage geht es nun zunächst um den Standort Rheinfelden.

Da die Nutzung der GU Schopfheim-Fahrnau nur bis Ende August 2021 möglich ist, ist in Bezug auf den Standort Rheinfelden Eile geboten, da eine (teure bzw. neue) Übergangslösung nach dem Wegfall der GU Schopfheim-Fahrnau vermieden werden sollte.

Aus diesem Grund hat der Kreistag am 22.07.2020 die Verwaltung beauftragt, schnellstmöglich die Planungen für die Schaffung der ersten rund 100 (von 350) Plätzen am Standort Rheinfelden aufzunehmen.

#### Einheitliches Gesamtkonzept für die Unterbringung am Standort Schildgasse

Hauptinhalt des in gleicher Sitzung beschlossenen Gesamtkonzeptes (siehe Seite 6 der Vorlage Nr. 186-XVI./2020) war, dass in Rheinfelden

- neue Unterkünfte mit 350 Plätzen in Holzständerbauweise mit einer Nutzungsdauer von rund 20 Jahren errichtet werden sollen,
  - davon in einem ersten Schritt (2021) die Errichtung von mindestens 100 Plätzen bis zum August 2021 erfolgen soll, um mit diesen Plätzen die in der GU Schopfheim-Fahrnau wegfallenden Plätze zu ersetzen,
  - anschließend ein sukzessiver Abbau der alten, sehr maroden Unterkünfte und Aufbau
-

- neuer Unterkünfte in Holzständerbauweise, mit einem Platzvolumen von ca. 250 Plätzen zuzüglich Verwaltungs-, Betreuungs- und Veranstaltungsräumen erfolgen soll, und somit nach Abschluss aller Bauabschnitte 350 Plätze als Ersatz für die bisherigen, sehr maroden Gebäude zur Verfügung stehen.

Mit der Umsetzung der vorgenannten Punkte (Bauabschnitt I: 2021, Bauabschnitt II: 2022, Bauabschnitt III: 2023) wären die Vorgaben des Regierungspräsidiums erfüllt, sofern auch noch für die restlichen 100 Plätze an einem zweiten Standort eine Lösung gefunden werden kann.

### **Aktuelle Situation in der GU Schildgasse/Rheinfeldern**

Auf dem Grundstück befinden sich unter anderem 7 Gebäude, die vom Land Baden-Württemberg im Jahr 1990 in Holzständerbauweise errichtet wurden. Der bauliche Zustand der Gebäude ist sehr schlecht und der weitere Betrieb unwirtschaftlich und energetisch in höchstem Maße ineffizient. Die Unterbringungsverhältnisse sind für die betroffenen Menschen nicht zufriedenstellend. Diese Häuser müssen deshalb sukzessive abgebrochen und – wie oben ausgeführt - durch Neubauten ersetzt werden.

Auf dem Gelände befindet sich auch eine Containeranlage, die im Jahr 2013 in Betrieb genommen wurde und die ebenfalls stark abgenutzt ist. Die Containerplätze sollen ebenfalls im Zuge der Erweiterung/Modernisierung ersetzt werden.

## **II. Bauliche Umsetzung des Projektes**

### **Planungsauftrag durch den Kreistag am 22.07.2020**

Mit Beschluss vom 22.07.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, unverzüglich die Planungen für die Schaffung von 100 Plätzen am Standort Schildgasse vorzunehmen. Dies mit dem Ziel, mindestens 100 Plätze durch die Realisierung eines ersten Bauabschnitts bis August 2021 geschaffen zu haben, um eine (teure neue) Übergangslösung zur Ablösung der bisherigen Übergangslösung in Schopfheim-Fahrnau zu vermeiden.

### **Bauweise: Errichtung in Holzständerbauweise durch Generalunternehmer**

Bereits im Juli 2020 hatte die Verwaltung (vgl. Vorlage Nr. 186-XVI./2020) dargelegt, dass eine Umsetzung des Projektes in Form einer angemieteten Containerlösung nicht wirtschaftlich wäre, da die voraussichtlichen Kosten (11,3 Mio. € für eine zehnjährige Mietdauer) in ähnlicher Höhe anfallen würde wie bei einer Erstellung der Unterkünfte in Holzständerbauweise. Der Erstellung der Unterkünfte in Holzständerbauweise kann jedoch eine deutlich längere Nutzungszeit (von mindestens 15-20 Jahren) bei vergleichbaren Kosten (Annahme im Juli 2020: rund 12 Mio. €) zugrunde gelegt werden. Die dieser Vorlage nun aktuell beigefügte Kostenschätzung (siehe Anlage 1) bestätigt, dass die Kosten für eine Umsetzung in Holzständerbauweise tatsächlich voraussichtlich bei rund 12 Mio. € liegen werden. Aktuell wird eine Kostenberechnung erstellt, die allerdings voraussichtlich erst kurz vor der Kreistags-Sitzung fertiggestellt sein wird und deshalb noch nachgereicht werden muss.

Eine andere Bauweise (als in Form von Containern oder – wie vorgeschlagen – im Rahmen einer Holzständerbauweise) kommt aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Eilbedürftigkeit nicht in Betracht, weshalb eine Durchführung in Holzständerbauweise und eine Umsetzung dieser Bauweise im Rahmen einer Generalunternehmer-Beauftragung vorgeschlagen wird. Die Holzrahmenkonstruktion kann im Betrieb des (durch eine Ausschreibung ermittelten) Auftragnehmers vorgefertigt werden und die Module können dann auf der Baustelle zusammengesetzt werden, was den Bauablauf enorm beschleunigt. Aus vorgenannten Gründen war die Durchführung in Holzständerbauweise bereits Bestandteil des im Juli 2020 beschlossenen Konzeptes.

## **Architektenleistungen**

Die Verwaltung hatte bereits 2015 einen Architektenwettbewerb für die damals geplante Gemeinschaftsunterkunft in Lörrach- Haagen durchgeführt, die dann allerdings aufgrund zurückgehender Flüchtlingszahlen nicht gebaut wurde. Der Entwurf des Architekturbüros K9 GmbH überzeugte damals die gesamte Jury, dem Büro wurde seinerzeit der Auftrag für die Planungsleistungen erteilt. Das Bauvorhaben wurde damals bis zur Werkplanung durchgeführt.

Die Verwaltung hat aus den nachfolgend genannten Gründen dem Architekturbüro K9 den Planungsauftrag für das aktuelle Projekt in Rheinfeldern erteilt:

1. Das Büro K 9 hatte bereits 2015 einen überzeugenden Entwurf für die damals geplante Gemeinschaftsunterkunft in Lörrach-Haagen erstellt. Viele der dort entwickelten Rahmenpunkte konnten in die nun zu planende GU in Rheinfeldern (nach entsprechender Modifikation) übernommen werden. Hierdurch war es dann sehr schnell möglich, die von der Verwaltung vorgegebenen Grundlagen in die Planung zu übertragen.
2. Die weitgehende Übernahme der seinerzeit geplanten Rahmenpunkte führt dazu, dass die Planung **schnell** voranging und dass auch das **Honorar günstiger** ausfallen konnte, als dies sonst normalerweise der Fall wäre. Der wirtschaftliche Vorteil besteht darin, dass für die Leistungsphase (LPH) 1 ein Prozent statt zwei zur Abrechnung kommen, für die LPH 2 drei statt sieben Prozent, für die LPH 3 zehn statt fünfzehn Prozent und für die LPH 6 fünf statt zehn Prozent, insgesamt also 15 Prozent an Architektenleistungen eingespart werden. In Summe sind dies schätzungsweise netto 42.000 Euro.

## **Entwurfsplanung**

Aufbauend auf den Entwurf für die Gemeinschaftsunterkunft in Lörrach- Haagen wurden die Gebäude der neuen Situation angepasst, damit die Gesamtbewohnerzahl von 350 Personen erreicht werden kann.

Gemäß dem Beschluss des Kreistages, wonach als erster Schritt Baukörper für 100 Personen geplant werden sollen, musste das Gesamtgrundstück betrachtet werden, ob überhaupt die Möglichkeit besteht, alle zugewiesenen Flüchtlinge und Asylbewerber in der neuen Gemeinschaftsunterkunft unterzubringen.

Gleichzeitig musste überprüft werden, ob es ausreichend Freiräume für Spiel- und Sportflächen zur Verfügung stehen.

Nachdem das städtebauliche Konzept erarbeitet worden ist und die nutzerbedingten Anforderungen erfüllt werden konnten, wurden die Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Umgebung in Rheinfeldern angepasst.

Der Baukörper (genauer gesagt: alle 5 Häuser) fügen sich in die Umgebung gut ein. Auch können alle Gebäude dreigeschossig gebaut werden. Jedes Gebäude besteht aus zwei Kubaturen mit einem gemeinsamen Treppenaufgang. Jedes Gebäude bekommt einen eher privaten Bereich und einen öffentlichen Bereich, in dem zum Beispiel notwendige Fahrradstellplätze platziert werden. Die Gebäude haben alle ein begrüntes Flachdach.

## **Ausführung in Bauabschnitten:**

Die Ausführung in Bauabschnitten eröffnet dem Landkreis die Möglichkeit, einen ersten Bauabschnitt auf der noch nicht bebauten Fläche vornehmen zu können. Das bedeutet, dass die bestehenden Gebäude auch während der Bauzeit weiter genutzt werden können.

Geplant ist, dass ein neuer Nutzungsvertrag mit der Fa. Energiedienst über einen neuen Zuschnitt des Grundstücks abgeschlossen wird. Der Landkreis bekommt zusätzliche unbebaute Flächen südlich des Bestandes hinzu, gibt im Gegenzug aber Flächen in östlicher Richtung an die Fa. Energiedienst zurück.

### **Bauabschnitt 1:**

In dem ersten Bauabschnitt sind 2 Gebäude und ein Nebengebäude geplant.

Im Gebäude 1 werden im Erdgeschoss die Verwaltung und die Gemeinschaftsräume untergebracht. Im Obergeschoss über den Gemeinschaftsräumen noch weitere Büros für den Wachdienst und der Sozialbetreuung. Über der Verwaltung im 1. OG dann eine Wohneinheit für 13 Personen und im 2. Obergeschoss dann 2 Wohneinheiten für jeweils 13 Personen. Insgesamt also Platz für 39 Personen.

Das Gebäude 2 soll als reines Wohngebäude für 77 Personen auf 3 Etagen und verteilt in 6 Wohneinheiten errichtet werden.

**Somit würden im ersten Bauabschnitt insgesamt Plätze für 116 Personen geschaffen.**

Das geplante Nebengebäude dient in erster Linie als Lagerfläche.

Dadurch, dass bereits im ersten Bauabschnitt die Verwaltung, die Gemeinschaftsräume und die Lagerflächen untergebracht werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die von der Fa. Energiedienst benötigte Fläche im Jahr 2022 zurückgegeben werden kann.

Eine Besonderheit des ersten Bauabschnitts liegt noch darin, dass gemäß dem Bodengutachten mit erhöhten Kosten für die Erdarbeiten gerechnet werden muss.

### **Bauabschnitt 2 und 3**

Die Gebäude 3 – 5 sind identisch mit dem Gebäude 2. Dieses gibt die Möglichkeit und die wirtschaftliche Lösung, dass die Ausschreibung analog zum Gebäude 2 auch hierfür verwendet werden kann.

Geplant ist, dass der 2. Bauabschnitt 2022 und der 3. Bauabschnitt 2023 realisiert werden.

### **Projektaufbau:**

Projektleitung: Dezernat I, Fachbereichsleitung Planung & Bau

Projektbeteiligte: Dezernat V, Fachbereichsleitung Aufnahme & Integration

Projektsteuerung: externe Projektsteuerung (muss noch engagiert werden).

Vorgeschlagen wird eine regelmäßige Berichterstattung durch die Projektleitung in der (um dieses Bauvorhaben erweiterten) Lenkungsgruppe ‚Bau zweiter Standort LRA‘, die dann in ‚Lenkungsgruppe ‚Neubauvorhaben‘ umfirmiert.

### **Projekttablauf / Terminplan:**

Sofern der Kreistag den Baubeschluss am 18.11.2020 fassen sollte, könnte Mitte Dezember (sofern bis dahin die Baugenehmigung vorliegt) bis zum 09.02.2021 die Ausschreibung des Bauvorhabens an interessierte Generalunternehmer erfolgen. Der Vergabeentscheid (für den 1. Bauabschnitt) ist für die Kreistagssitzung am 24.03.2021 vorgesehen. Baubeginn wäre dann Ende April 2021, die Fertigstellung ist für Ende August 2021 vorgesehen. Nähere Einzelheiten sind dem als Anlage 2 beigefügten Projekttablaufplan zu entnehmen.

### **Kostenkalkulation**

Eine Kostenschätzung ergibt Gesamtkosten in Höhe von rund 12.000.000 €.

Für den ersten Bauabschnitt wird mit Kosten in Höhe von 5.000.000 €, für den zweiten Bauabschnitt (Gebäude 3 und 4) werden Kosten (Stand Oktober 2020) von 4.500.000 € und für den dritten Bauabschnitt (Gebäude 5 und Sportfläche) Kosten in Höhe von 2.500.000 € erwartet.

Bei dem vorgenannten Kostenrahmen handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die nach der HOAI erforderliche Kostenberechnung muss noch erarbeitet werden und kann voraussichtlich bis zur Kreistagssitzung nachgereicht werden.

### **Kostenbeteiligung des Landes**

Das Land BW hat verbindlich erklärt, dass es im Jahr 2020 noch eine nachlaufende Spitzabrechnung für die vorläufige Unterbringung akzeptieren wird. Jedoch ist für das Land die möglichst schnelle Rückkehr zur pauschalen Ausgabenerstattung priorisiertes Ziel.

Der Landkreistag strebt im Wege des Kompromisses eine Mischlösung an, wonach für eine Übergangszeit die Kosten für die Liegenschaften und die Leistungen bei Krankheit weiterhin spitz abgerechnet werden können. (Positiv ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass das Regierungspräsidium Freiburg einer Abschreibung über nur 15 Jahre zugestimmt hat.)

Zum jetzigen Zeitpunkt kann allerdings keine verbindliche Aussage darüber getroffen werden, ob die Kostenerstattung für die liegenschaftsbezogenen Kosten der vorläufigen Unterbringung mit der Neufassung des FlüAG künftig weiterhin – wie vom Landkreistag favorisiert – im Rahmen der Spitzabrechnung erfolgt oder - wie vom Land favorisiert - über eine Pauschale.

Das Land bekennt sich jedoch für den Bereich der vorläufigen Unterbringung zum Grundsatz der Konnexität (Art. 71 Absatz 3 Landesverfassung BW); wonach die Aufwendungen der Landkreise für diese übertragenen staatlichen Pflichtaufgaben grundsätzlich übernommen werden. Nach Sachlage ist damit sichergestellt, dass es eine Kostenerstattung für die liegenschaftsbezogenen Kosten der vorläufigen Unterbringung nach einer der beiden Varianten (Spitzabrechnung oder Pauschale) auch künftig geben wird.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Will  
Dezernent Finanzen & zentrales  
Management

---

Elke Zimmermann-Fiscella  
Dezernentin Soziales & Jugend

- Anlagen
  - Kostenschätzung
  - diverse Unterlagen zur Entwurfsplanung