

**Nr.: 181-XVI./2021**

■ <b>Dezernat</b>	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	24.06.2021
■ <b>Fachbereich</b>		
■ <b>Verfasser/-in</b>	Willi, Alexander , Christian Schlosser	
■ <b>Telefon</b>	07621 410-1000	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
Verwaltungsausschuss	öffentlich	14.07.2021
Kreistag	öffentlich	21.07.2021

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Rheinfeld: Fortschreibung des Kostenrahmens**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Aufgrund des in der Vorlage geschilderten Sachverhalts wird der Kostenrahmen für den ersten Bauabschnitt um 475.000 € angehoben. Der Kostenrahmen für den zweiten und dritten Bauabschnitt wird im Folgejahr um 125.000 € erhöht.

2. Die in der Vorlage dargestellte Refinanzierung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

## Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	6	Soziales und Arbeit
Produktgruppe	31.40	Soziale Einrichtungen
Produkt(e)	31.40.06	Soziale Einrichtungen für Flüchtlinge und Asylbewerber/innen (Vorläufige Unterbringung)
	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		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.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Jeder Flüchtling in jeder GU verfügt über den ihm gesetzlich zustehenden Wohn- und Schlafraum.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ <b>Klimawirkung:</b>	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> keine
■ <b>Personelle Auswirkungen:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, ggf. Erläuterung		
■ <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
	475.000 €	€	€	2021

### Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung			5.475.000	4.625.000	2.500.000	
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung			5.000.000	4.500.000	2.500.000	

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

In 2021: Deckung durch nicht in 2021 in Anspruch genommene (bzw. nicht abgeflossene) Investitionsmittel in anderen Bereichen. Veranschlagung der Mehrkosten im Haushalt 2022.

Perspektivisch: Jährliche Erstattung durch das Land. Außerdem Absenkung der Mietkosten (Erläuterung siehe Vorlage)

## Begründung

---

### ■ Sachverhalt

#### **Allgemeines:**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 18.11.2020 den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für ca. 350 Personen auf einem Grundstück in der Schildgasse in Rheinfeldern beschlossen. Hinsichtlich näherer inhaltlicher Hintergründe wird auf die Vorlage Nr. Nr. 346-XVI./2020 verwiesen.

Das Bauvorhaben soll in drei Bauabschnitten erstellt werden. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen laut Kostenberechnung rund 12 Mio. € (Baukostenindex 2020). Der erste Bauabschnitt (bestehend aus Haus 1, Haus 2 und Nebengebäude) ist mit Gesamtkosten von ca. 5 Mio. € veranschlagt.

#### **Gutachten zur Tragfähigkeit des Bodens:**

Das Baugrundstück des ersten Bauabschnitts liegt im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, welche bis in die 1950er Jahre als Abfalldeponie genutzt wurde. Die Kiesgrube wurde vollständig mit Deponiematerial gefüllt und anschließend mit einer Schicht aus Mutterboden abgedeckt. Dem Fachbereich Planung & Bau und dem FB Umwelt des LRA lag ein geologisches Gutachten mit einer Bewertung der Altlasten vor, jedoch ohne Angaben zur Tragfähigkeit des Bodens. Zur Klärung der Tragfähigkeit des Bodens wurde daher ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten erbrachte das Ergebnis, dass die zunächst vorgesehene Flachgründung im Oberboden nicht realisierbar ist. Der Baugrund des ersten Bauabschnittes besteht aus einer mehrere Meter mächtigen Abfallschicht und ist nicht tragfähig. Somit ist bautechnisch eine Tiefgründung in tragfähige Bodenschichten unterhalb der Abfallschicht erforderlich, beispielsweise mit Gussrammpfählen. Die Gründung muss in einer Tiefe von ca. 5-10 Metern erfolgen.

Der Baugrund der Bauabschnitte 2+3 eignet sich hingegen für die vorgesehene Flachgründung.

#### **Untersuchung der Risiken und Mehrkosten: Ergebnisse eines Gutachtens:**

Damit die Leistungen korrekt ausgeschrieben werden können und der erhöhte Aufwand für Gründung und Entsorgung im Vorfeld beziffert werden kann, wurden weitere Bodenproben durchgeführt und ein neues Konzept für die Gründung erstellt.

Dabei wurden auch die Bauabschnitte 2+3 auf Schadstoffe im Baugrund untersucht. Nach Ergebnis der Analysen sind im Bereich des ersten Bauabschnitts hohe Belastungen im Aushubmaterial zu erwarten, während in den Bauabschnitten 2+3 die Belastungen deutlich geringer ausfallen.

Anhand der nachfolgend genannten Punkte können die Rahmenbedingungen für den Bau auf dem Grundstück wie folgt eingeschätzt werden:

#### **1. Sichere Nutzung des Grundstücks**

In der Altablagerung der Kiesgrube befinden sich teilweise gesundheitsgefährdende Stoffe. Damit eine sichere Nutzung des Grundstücks durch die künftigen Bewohner sichergestellt ist, wird die gesamte Fläche mit einem Geotextil abgedeckt. Darüber wird eine 20 cm starke, verdichtete Schotterschicht aufgebracht, sowie anschließend der Aufbau der Außenanlagen aus sauberem Bodenmaterial mit einer Schichtdicke von etwa 50 cm. Damit werden die geforderten Werte für Kinderspielflächen nach BBodSChV erreicht, sodass die Sicherheit der Bewohner gegeben ist.

## 2. Kann das Bebauungskonzept angepasst werden, um Risiken zu minimieren?

Um die Mengen des Aushubmaterials im Bereich des 1. BA zu minimieren, werden die Gebäude ca. 50 cm angehoben. Hauptsächlich ist somit geringer belastetes Aushubmaterial zu erwarten (DKII).

## 3. Mit welchen Mehrkosten ist bei der Gründung der Bodenentsorgung und den Sicherungsmaßnahmen zu rechnen?

### Gründung:

Durch die mangelnde Tragfähigkeit des Baugrunds im Bereich der Altablagerung ist eine Tiefgründung notwendig. Die Mehrkosten für die zusätzliche Gründung mittels Gussrammpfählen beträgt laut Richtpreisangebot ca. 120.000 €. Hinzu kommen zusätzliche Planungskosten von ca. 20.000 €. Weitere Mehrkosten sind möglich, da sich im Verlauf der Bauarbeiten herausstellen kann, dass zusätzliche oder längere Pfähle notwendig sind. Durch die Pfahlgründung muss die Bodenplatte stärker dimensioniert werden. Der Mehraufwand von Stahl und Beton liegt bei etwa 40.000 €. Es ergeben sich demnach **ca. 180.000 €** Mehrkosten für die Gründung.

### Aushub und Bodenentsorgung:

Laut der vorliegenden Beprobung vom 13.04.2021 ist mit Aushubmaterial der Klassifizierung DKII (Deponieklasse 2) bis DK IV (Deponieklasse 4) zu rechnen. Material der Klasse DK II kann in der Kreisdeponie Scheinberg entsorgt werden, höher belastetes Material muss zu einer Sondermülldeponie gebracht werden. Gegebenenfalls ist eine Verbrennung notwendig.

Die Bodenverhältnisse sind sehr heterogen, so dass sich der Grad der Belastung erst während des Aushubs genau bestimmen lassen wird. Damit bleibt ein Kostenrisiko erhalten; muss ein größerer Anteil des Aushubs in die Verbrennung, steigen die Kosten. Aufgrund der vorgenommenen Stichproben lassen sich jedoch folgende Annahmen zu den Mengen und Mehrkosten für Abfuhr und Entsorgung treffen:

### Bauabschnitt 1:

Deponieklasse	geschätzte Menge	Abfuhr + Entsorgung pro Tonne	Gesamtkosten für Abfuhr und Entsorgung
DK II	880 t	50 €	44.000 €
DK III / DK IV ohne Verbrennung	340 t	350 €	120.000 €
Aushub mit mineralischer Verbrennung	80 t	1.000 €	80.000 €
<b>Summe BA 1</b>			<b>244.000 €</b>

### Bauabschnitt 2+3:

Deponieklasse	Geschätzte Menge	Abfuhr + Entsorgung pro Tonne	Gesamtkosten für Abfuhr und Entsorgung
DK II	2.500 t	50 €	125.000 €

Die Erdarbeiten müssen gutachterlich begleitet werden. Der Aushub muss gesiebt werden und das Haufwerk muss vor der Abfuhr nach LAGA PN 98 beprobt werden. Durch eine Vorsortierung des Aushubs auf der Baustelle können die Kosten möglicherweise gesenkt werden. Die gutachterliche Begleitung und Beprobung wird mit 5.000 € angenommen.

Daraus ergeben sich folgende Mehrkosten für Abfuhr und Entsorgung bei BA 1:

Abfuhr und Entsorgung, belastet	244.000 €
Gutachterliche Begleitung und Beprobung	5.000 €
abzgl. Abfuhr + Entsorgung, ursprüngliche Berechnung, unbelastet	- 34.000 €
<b>Summe Abfuhr und Entsorgung</b>	<b>215.000 €</b>

#### Sicherung der Altlast:

Die Sicherungsmaßnahmen der Altlast mit Geotextil und Schotterschicht liegen bei etwa 30.000 €. Für zusätzliche Maßnahmen im Bauablauf (Baustelleneinrichtung mit Schwarz-Weiß-Bereich, Erstellung eines Arbeitsschutzkonzepts, SiGeKo-Begleitung) werden 50.000 € angenommen. Damit ergeben sich Mehrkosten für die Sicherung der Altlast für Bau und Betrieb von **80.000 €**.

#### **Zusammenfassung der Mehrkosten:**

**BA I, Tiefgründung, hoch belastet:** **gesamt 475.000 €**,

aufgeteilt auf folgende Positionen:

Gründung:	180.000 €
Abfuhr + Entsorgung BA 1	215.000 €
Sicherung der Altlast:	80.000 €

**BA 2, Flachgründung, geringer belastet** **gesamt 125.000 €**

Abfuhr + Entsorgung 125.000 €

#### **4. Wer trägt die Mehrkosten?**

In Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin konnte eine sehr gute Lösung gefunden werden. Der Grundstückseigentümerin sei an dieser Stelle gedankt. Die Lösung besteht darin, dass die Grundstückseigentümerin einer Änderung des Grundstücksmietvertrages dergestalt zugestimmt hat, dass die monatliche Miete während der gesamten Mietlaufzeit (von 25 Jahren) um monatlich 1.580 € reduziert wird, was für die 25-jährige Gesamtlaufzeit (300 Monate) einen Mietertragsverzicht von 474.000 € bedeutet, wodurch die voraussichtlichen Mehrkosten des Bauabschnittes I gedeckt sind.

Aus Sicht des Landes Baden-Württembergs bzw. des Regierungspräsidiums bedeutet dies für den Bauabschnitt I, dass sich zwar die Baukosten (und somit die jährlich zu erstattenden Abschreibungen) während der Gesamtlaufzeit um 475.000 € erhöhen, dafür sich aber die (ebenfalls zu erstattenden) Mietkosten für das Grundstück in gleichem Zeitraum um diesen Betrag absenken. Insgesamt bleibt es also auch für das Land bei einer wirtschaftlichen Lösung.

Hinsichtlich der generellen Refinanzierung des Neubaus (aus Landkreissicht) sei auf den Schlussabsatz der Vorlage Nr. 346-XVI./2020 (für die Sitzung am 18.11.2020) verwiesen. Dort wird dargelegt, dass die Refinanzierung aktuell im Rahmen einer Spitzabrechnung (in Form einer jährlichen Erstattung der Abschreibungen und der Grundstücksmietkosten) erfolgt. Ob bzw. wann das Land eines Tages die Spitzabrechnung durch eine Pauschalierungslösung ersetzen wird, ist derzeit offen. Doch kann auch in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass der Landkreis seine Kosten dem Grunde nach durch jährliche Zahlungen erstattet bekommt. Für den Ergebnishaushalt ist die Investition daher neutral (ggf. mit Ausnahme von Zinsaufwendungen).

#### **Fazit:**

Durch die Altlast im Bereich des ersten Bauabschnitts der GU Rheinfeldern sind Mehraufwendungen für eine tragfähige Gründung und die Entsorgung des Aushubmaterials notwendig. Nach den vorliegenden Erkenntnissen können die Gebäude jedoch bautechnisch standsicher umgesetzt werden. Durch die Optimierung der Planung kann die Menge des belasteten Aushubs und die damit verbundenen Mehrkosten reduziert werden, sodass der Mehraufwand für den ersten Bauabschnitt mit rund 474.000 € angenommen werden kann.

Im Bereich des zweiten und dritten Bauabschnittes ist der Baugrund tragfähig und es sind nur geringe Schadstoffbelastungen im Baugrund zu erwarten. Die hier anfallenden Mehrkosten für die Entsorgung von anfallendem KKII-Material liegen bei schätzungsweise 125.000 €.

Für die gesamte Baumaßnahme (Bauabschnitte 1 bis 3) ergeben sich zusätzliche Kosten von ca. 600.000 €.

Das Bauvorhaben ist umsetzbar. Die Mehrkosten liegen (gegenüber den erwarteten Gesamtkosten von 12 Millionen €) bei rund 5 % und sind außerdem zum größten Teil (474.000 €) durch Einsparungen bei der Grundstücksrente refinanziert, zumal die Gesamtinvestition ohnehin mit dem Land abgerechnet werden kann. Da kein geeigneter Alternativstandort vorhanden ist, erscheint die weitere Planung und der Bau der GU in der Schildgasse als gute Lösung.

Auf der Grundlage der Juli-Entscheidung des Kreistags über die Aktualisierung des Kostenrahmens kann dann im September die Ausschreibung des Bauvorhabens vorgenommen werden. Eine Vergabeentscheidung ist für die Kreistagssitzung am 1. Dezember 2021 vorgesehen, sodass mit einem Bezug des Neubaus bis spätestens Ende 2022 zu rechnen ist.

---

Marion Dammann  
Landrätin

---

Alexander Willi  
Dezernent

