



Sachbearbeitung	ABI - Ältere, Behinderte und Integration		
Datum	17.01.2012		
Geschäftszeichen	ABI-AL		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 08.02.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 28.03.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 046/12

Betreff: Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße
- Genehmigung des Gesamtnutzungs- und Baukonzepts (Vorprojekt) -

Anlagen: 1. Lageplan
2. Grundriss Bauzeichnungen
3. Kostenrahmen

Antrag:

1. Das Gesamtnutzungs- und Baukonzept für das Flüchtlingswohnheim Römerstraße 141 bis 149 entsprechend den Bauzeichnungen mit dem Kostenrahmen von 3 Mio. € wird genehmigt.
2. Das zentrale Gebäudemanagement wird mit der weiteren Planung - bis Planungsphase 3 der HOAI - Entwurfsplanung - beauftragt .
3. Deckung der Auszahlungen Finanzhaushalt Vorhaben 7.31400001
- Sanierung Flüchtlingswohnheim Römerstraße
4. Die geschätzten Folgekosten werden zur Kenntnis genommen.

Walter Lang

Ralf Michnick

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 2, BM 3, C 2, GM, KoKo, OB, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja
 Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400001			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	----- €
Auszahlungen	3.000.000 €	Kalkulatorischer Aufwand (108.000 €
		davon Abschreibungen	45.800 €
		...davon Kalkulatorische Zinsen (netto)	62.200 €
		Ersparnis durch energetische Ertüchtigung	25.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.000.000 €	Nettoressourcenbedarf	83.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt bis 2012</u>		Bis 2012	
Auszahlungen (Bedarf):	450.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3140-620	€
Verfügbar:	450.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	83.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.550.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.550.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Unterbringung Asylbewerber/Kontingentflüchtlinge/Spätaussiedler/Flüchtlinge

- Umbau und Sanierung der Gebäude Römerstraße 143 bis 149 sowie Teilsanierung 141 -

1. Allgemeines

Am 02.03.2011 wurde zuletzt im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales über die Aufnahme und Betreuung von Flüchtlingen (und Spätaussiedlern) in der Stadt Ulm im Jahr 2010 berichtet. Diesem lag die im Jahr 2008 festgelegte neue Unterbringungskonzeption mit einer Anpassung der vorgehaltenen Platzkapazitäten (aufgrund jahrelang rückläufiger Zugangszahlen), einer Personalreduzierung sowie der Aufhebung einer getrennten Unterbringung in der Gemeinschaftsunterkunft, der Anschlussunterbringung oder im Übergangwohnheim zu Grunde. Desweiteren wurde das Gebäude Römerstr. 141 umgewidmet zur Unterbringung von Wohnungslosen. Die Platzzahl für die Unterbringung von Flüchtlingen beträgt seither 118. Die Belegungsquote ist mit ca. 80 % relativ stabil, obwohl in den letzten beiden Jahren die Flüchtlingszugangszahlen in Deutschland wieder angestiegen sind. Dies hat nicht zuletzt damit zu tun, dass nach Ulm weniger Zuweisungen als nach dem Königsteiner Schlüssel festgelegt erfolgten, weil Ulm in den Vorjahren mehr Flüchtlinge aufgenommen hat als nach diesem Schlüssel erforderlich. Mit Ende des Jahres 2011 ist dieser ‚Überhang‘ abgebaut.

Nachdem in den letzten Jahren der Sanierungsbedarf der Flüchtlingsunterkünfte immer deutlicher sichtbar wurde, konnte im Haushalt 2011 zunächst eine Planungsrate in Höhe von 50.000 € eingestellt werden.

Nach dieser Planung wird infolge einer Flächenoptimierung die Platzkapazität durch die vorgesehene Sanierung um 20 auf 138 steigen. Die Mindestgröße von 4,5 qm pro Platz wird dabei weiterhin eingehalten.

Dem Sanierungskonzept liegt ein einfacher, aber robuster Mindeststandard zugrunde.

Es ist vorgesehen, die Baumaßnahme in 3 Bauabschnitten durchzuführen:

- BA 1 Haus Nr. 143 und Teilsanierung Haus Nr. 141
- BA 2 Haus Nr. 147 u. 149
- BA 3 Haus 145

In Haus Nr. 141 wurde im Jahr 2005 die Heizung erneuert und im Jahr 2009 kleinere Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich durchgeführt. Im Zuge der aktuellen Sanierung wird die Dachdeckung ausgetauscht; desweiteren werden die Fassade und die Fenster entsprechend den dargestellten Maßnahmen saniert.

Mit den Bauarbeiten soll begonnen werden:

- BA 1 Herbst 2012
- BA 2 Herbst 2013
- BA 3 Herbst 2014

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Herbst 2015 geplant.

Angabe von Kennzahlen :

- Baugrundfläche: 2778 qm
- Bruttorauminhalt: 9073 cbm
- Baukosten /pro qm Bruttogrundfläche: ca. 1110, €/qm
- Baukosten /pro cbm Bruttorauminhalt ca. 340, €/cbm

2. Raumprogramm

Die Unterbringung der o.g. Flüchtlinge erfolgt in den Häusern 143 – 149. Nach dem in der Anlage vorgelegten Raumprogramm wird in den Häusern eine Unterbringungskapazität von bis zu 138 Personen (davon 3 Plätze barrierefrei) erreicht.

Bisher wurden die Flüchtlinge in abgeschlossenen Wohnungen mit 2-3 Zimmern untergebracht, die sich max. 8-9 Personen teilten. In einem Zimmer konnten dabei je nach Größe bis 4 Personen untergebracht werden.

An dem Konzept der kleinen Wohngruppen wird festgehalten, da sich die Unterbringung in kleineren Einheiten bewährt hat. Es wurde jedoch versucht, die Zimmer so zuzuschneiden, dass nur noch höchstens 3 Personen in einem Zimmer untergebracht werden. So gibt es zukünftig nur noch 1, 2 und 3 Bett-Zimmer.

2.1 Zimmer

Nach der Sanierung wird es folgende Zimmerverteilung geben

- 1-Bett-Zimmer: 21 (ca. 15 % der Gesamtkapazität)
- 2-Bett-Zimmer: 39 (ca. 57 % der Gesamtkapazität)
- 3-Bett-Zimmer: 12 (ca. 26 % der Gesamtkapazität)
- 2-Bett-Zimmer: 1 barrierefrei (ca. 2 % der Gesamtkapazität)
- 1-Bett-Zimmer: 1 barrierefrei

Die Zimmergrößen variieren von 6,40 m² (1-Bett-Zimmer) bis 17,43 m² (3-Bett-Zimmer).

2.2 Wohnbereich / Wohngruppe

In einer Wohngruppe können nach der Sanierung max. bis zu 8 Personen untergebracht werden. Ein Wohnbereich besteht dann höchstens aus 5 Zimmern, meistens jedoch nur aus 2 bis 4 Zimmern. Ein Wohnbereich umfasst:

- 1 Küche (ca. 5,5 - 9,3 m²)
- 1 Sanitärbereiche (mit jeweils 1 Toilette und 1 Dusche)

Insgesamt wird es in den Häusern 143 bis 149 **21** solcher Wohnbereiche/-gruppen geben.

Zusätzlich wird es einen Wohnbereich im Erdgeschoß geben, der barrierefrei erreichbar ist. Hier sind 3 Plätze vorgesehen. Dieser Wohnbereich ist ebenfalls mit Küche und Sanitärbereich ausgestattet.

2.3 Bereich Verwaltung / Sozialberatung / Hausmeister / Sonstiges

Die Räumlichkeiten der Verwaltung und der Sozialberatung werden sich nach der Sanierung auf einer Ebene im Erdgeschoss der Häuser 145 und 149 befinden. Außerdem befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene im Haus 145 das Büro des Hausmeisters sowie Schulungs-/Veranstaltungsräume für die Bewohner.

Dies sind im Einzelnen:

- 2 Warteräume
- 6 Büroräume
- 1 Besprechungsraum
- 2 kleinere Schulungs-/Veranstaltungsräume *)
- 1 großer Schulungs-/Veranstaltungsraum *)

- Toiletten
- Teeküche
- Lagerräume

*) 2 kleinere Schulungs-/Veranstaltungsräume werden bisher u.a. als „Internetcafé“ genutzt, das für die Bewohner zu bestimmten Zeiten zur Verfügung steht. Einer der Räume ist dauerhaft mit PCs ausgestattet. Dies soll so beibehalten werden.

*) Im großen Schulungsraum finden größere Veranstaltungen wie z.B. Deutschkurse, Hausaufgabenbetreuung usw. statt. Diese Kurse werden von der Sozialberatung organisiert, daher wird der Raum auch überwiegend von der Sozialberatung genutzt. Auch dies soll nach aktuellem Stand so beibehalten werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Nach dem beiliegenden Kostenrahmen (Anlage 3) nach DIN 276 werden Gesamtkosten von 3.000.000 € ermittelt.

Bei der Maßnahme 7.31400001 sind 3.000.000 € veranschlagt.

Genehmigte Gesamtkosten	Ansatz bis 2012	Planung 2013	Planung 2014	Planung 2015
3.000.000	450.000	1.000.000	1.000.000	550.000

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren Folgekosten an. Durch die energetische Erhöhung werden bei den Energiekosten rechnerische Einsparungen in Höhe von ca. 25.000 € jährlich erwartet.

Mit den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wird der derzeitige Bedarf von 118 Plätzen (respektive 138) gedeckt.

Die Gebäude 137 und 139, die entsprechend der „Unterbringungskonzeption ab 2009“ für die Unterbringung von Flüchtlingen aus damaliger Sicht künftig nicht mehr benötigt werden und an die Abteilung Gebäudemanagement (GM) abzugeben wären (vgl. GD 298/08), werden während der Bauphase als Ausweichunterkünfte benutzt. Solange wird der Vollzug dieses Beschlusses ausgesetzt.

Sollte sich in den kommenden Jahren aufgrund wieder steigender Zuweisungszahlen herausstellen, dass die Kapazität von 138 Plätzen auf Dauer nicht ausreichend ist, muss bedarfsabhängig zu gegebener Zeit über einen weiteren Verbleib im Fachbereich Bildung und Soziales sowie eine Sanierung in einem weiteren Bauabschnitt entschieden werden.

4. Folgekostenschätzung

In der Tabelle sind die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten für das Bauvorhaben dargestellt:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.340.000	80 Jahre	29.300
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	660.000	40 Jahre	16.500
Summe Abschreibung				45.800
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>3.000.000</u> 2	4,15 %	62.200
Summe Kalkulatorische Kosten				108.000
Einsparung durch energetische Ertüchtigung / Jahr				25.500
Summe Folgekosten				83.000