

Sachbearbeitung	ABI - Ältere, Behinderte und Integration		
Datum	16.09.2014		
Geschäftszeichen	ABI-AI		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 08.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.10.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 341/14
<hr/>			
Betreff:	Umbau und Sanierung des Flüchtlingswohnheims Römerstraße - Genehmigung des Raumprogramms für die Gebäude Römerstr. 137 und 139 - (u.a. Antrag der CDU-Fraktion vom 19.08.2014, Nr. 134)		
Anlagen:	8		

**Antrag:**

1. Dem Raumprogramm für den Umbau und die Sanierung der Gebäude Römerstraße 137 und 139 für die Unterbringung von Flüchtlingen zuzustimmen.
2. Das Zentrale Gebäudemanagement mit der Planung bis Planungsphase 3 der HOAI zu beauftragen.
3. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 80.000 € zur Kenntnis zu nehmen.

Walter Lang

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

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	ja
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	nein

<b>MITTELBEDARF</b>			
<b>INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG</b> (Mehrjahresbetrachtung)		<b>ERGEBNISHAUSHALT laufend</b>	
<b>PRC: 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)</b> <b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.31400001</b>			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	2.030.000 €	Ordentlicher Aufwand	55.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	104.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	55.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	35.000 €
		Ersparnis durch energetische Ertüchtigung	10.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.134.000 €	Nettoressourcenbedarf	80.000 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt Entw. 2015</u>		Ab 2016	
Auszahlungen (Bedarf):	1.000.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei <b>PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge)</b>	45.000 €
Verfügbar:	1.000.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	0 €	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	35.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.030.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	30.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## 1. Allgemeines

Am 28.03.2012 wurde im Gemeinderat das Gesamtnutzungs- und Baukonzept für Umbau und Sanierung der Gebäude Römerstr. 141 bis 149 genehmigt (GD 046/12) und am 18.07.2012 der Baubeschluss gefasst (GD 257/12). Seither erfolgt die Realisierung der Maßnahme in 3 Bauabschnitten. Der Endausbau ist für November 2015 prognostiziert.

Nachdem die Flüchtlingszahlen auch in Ulm seit Oktober 2012 drastisch angestiegen sind, wurden im Frühjahr 2014 weitere 24 Plätze durch Containerwohnmodule am Standort Römerstraße geschaffen, diese werden nach dem Beschluss des FBA StBU vom 13.05.2014 (GD 175/14) noch einmal um weitere 24 Plätze aufgestockt. Die zusätzlichen Plätze stehen voraussichtlich ab November 2014 zur Verfügung stehen. Somit gibt es in der Gemeinschaftsunterkunft am Standort Römerstraße ca. 264 Plätze.

Sowohl das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge als auch das Regierungspräsidium Karlsruhe gehen in ihren aktuellen Prognosen davon aus, dass sich aufgrund der weltpolitischen Entwicklungen auf absehbare Zeit an den hohen Zugangszahlen von Asylbegehrenden voraussichtlich wenig ändern wird.

Deshalb beantragt die Verwaltung, im Bereich der Gemeinschaftsunterkunft Römerstraße durch die Erstellung weiterer Wohncontainer zwischen den Gebäuden 141/143 und 147/149 bis Mitte Januar 2015 zusätzliche Platzkapazitäten für weitere 36 Flüchtlinge zu schaffen (GD 304/14). Der FBA StBU wird in seiner Sitzung vom 30.09.2014 darüber entscheiden. Im Bereich der Römerstraße können damit insgesamt 300 Plätze mit der im Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) ab dem 01.01.2016 festgeschriebenen durchschnittlichen Wohn- und Schlaflfläche von 7 qm/Person vorgehalten werden.

Bereits in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderats vom 28.03.2012 wurde darauf hingewiesen, dass, sollte sich bei weiter steigenden Zuweisungszahlen herausstellen, dass die Kapazität ohne die Gebäude 137 und 139 auf Dauer nicht ausreichend sein wird, bedarfsabhängig zu gegebener Zeit über eine Sanierung in einem weiteren Bauabschnitt entschieden werden muss. Dieser Bedarf ist, wie dargelegt, nunmehr gegeben (Anlage 2). Allerdings befinden sich die beiden Gebäude Nr. 137 und 139 in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand.

In ihrem Antrag Nr. 134/14 vom 19.08.2014 bittet die CDU-Fraktion um einen Bericht, wo und in welchem Umfang die Stadt Ulm Flüchtlinge unterbringen kann. Dazu wird die Verwaltung am 11. November 2014 den zuständigen Ausschüssen Bericht erstatten.

## 2. Raumprogramm

Nach der in Anlage 2 vorgelegten Konzeption können in den Gebäuden Römerstr. 137 und 139 nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen insgesamt 60 Plätze vorgehalten werden. Die vorliegende Planung gewährleistet, dass die in § 8 Abs. 1 Satz 4 FlüAG für die Flüchtlinge gesetzlich verankerte durchschnittliche Wohn- und Schlaflfläche von 7 qm/Person ab dem 01.01.2016 eingehalten wird.

### 2.1. Wohnbereich / Wohngruppe

Das Konzept der kleinen Wohngruppen hat sich bewährt, an ihm wird daher weiterhin festgehalten.

In beiden Gebäuden können jeweils 6 Wohngruppen untergebracht werden. Jede Wohngruppe kann mit 5 Personen belegt werden. Insgesamt können in den Gebäuden Römerstr. 137 und 139 somit 60 Flüchtlinge untergebracht werden (pro Gebäude 30 Personen).

Ein Wohnbereich umfasst jeweils:

2 bzw. 3 Wohn- und Schlafräume  
1 Küche (ca. 7 qm)  
1 Dusche (ca. 3 qm)  
1 Toilette (ca. 4,7 qm)  
1 Flur

## 2.2. Zimmer

In den Wohn- und Schlafräumen werden maximal 3 Personen untergebracht. Pro Gebäude sind jeweils

3 Ein-Bett-Zimmer, 9 Zwei-Bett-Zimmer und 3 Drei-Bett-Zimmer vorgesehen. Insgesamt können nach der Sanierung in beiden Gebäuden 30 Wohn- und Schlafräume (davon 6 Ein-Bett-Zimmer, 18 Zwei-Bett-Zimmer und 6 Drei-Bett-Zimmer) bereitgestellt werden.

Die Hälfte der Wohngruppen verfügt über jeweils ein 2-Bett-Zimmer und ein 3-Bett-Zimmer, die größeren Wohngruppen über jeweils ein 1-Bett-Zimmer und zwei 2-Bett-Zimmer.

Die Zimmergrößen variieren

bei den 1-Bett-Zimmern von 6,68 qm bis 9,96 qm,  
bei den 2-Bett-Zimmern von 13,87 qm bis 16,63 qm,  
bei den 3-Bett-Zimmern von 21,62 qm bis 23,35 qm.

## 3. Kosten und Finanzierung

### a) Kosten

Für den Umbau und die Sanierung der Gebäude Römerstr. 137 und 139 entstehen nach beiliegender Kostenschätzung des Zentralen Gebäudemanagements vom 01.08.2014 neue Gesamtauszahlungen in Höhe von 2.134.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau:	2.000.000 €
Einrichtung	30.000 €
Gesamtinvestitionskosten	2.030.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	104.000 €
Gesamtauszahlungen	2.134.000 €

### b) Finanzierung

Für den Umbau und die Sanierung der Gebäude Römerstr. 137 und 139 stehen im Entwurf des Finanzhaushalts 2015 bzw. der Mittelfristigen Finanzplanung bei Projekt-Nr. 7.31400001 Mittel in Höhe von 2.000.000 € (ohne Aktivierete Eigenleistungen) zur Verfügung. Für die unter a) genannten Gesamtinvestitionskosten entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 30.000 €. Die Deckung des zusätzlichen Finanzbedarfs wird entsprechend des voraussichtlichen Mittelabflusses im Haushaltsplan 2016 erforderlich sein bzw. sichergestellt.

4. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen neue Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. AEL	Hochbaukosten	2.104.000	40 Jahre	53.000
	Einrichtungskosten	30.000	15 Jahre	2.000
Summe Abschreibung				55.000
durchschnittl. Verzinsung inkl. AEL	Gesamtkosten		3, 308 %	35.000
Summe Kalkulatorische Kosten				90.000
Einsparung durch energetische Ertüchtigung / Jahr				10.000
Summe Folgekosten				80.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 3140-620 (Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose) ab dem Haushaltsjahr 2016.