Sitzungsvorlage

Datum: 05.01.2016

Drucksache Nr.: **16/0008**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	19.01.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Flüchtlingsunterbringung - Variantenentscheid zu den Ausstattungsqualitäten der Flüchtlingsunterkünfte

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Sankt Augustin nimmt das verwaltungsseitig mit der ZV und dem RPA abgestimmte Vergabeverfahren zur Beschaffung von mehreren Wohnanlagen zur Flüchtlingsunterbringung zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Sankt Augustin beschließt, dass die Ausschreibung der Flüchtlingsunterkünfte in der Ausstattungsqualität der Variante 0 vorgenommen wird.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Sankt Augustin beschließt, dass die Ausschreibung der Flüchtlingsunterkünfte in der Ausstattungsqualität der Variante 1 vorgenommen wird.
Zudem bittet der HAFA den Rat der Stadt Sankt Augustin, die hierfür zusätzlich benötigten Gelder in Höhe von voraussichtlich 6.100.000,- € für das Haushaltsjahr 2016 bereitzustellen.

Sachverhalt / Begründung:

Zu 1.)

Die Ausschreibung der zu errichtenden Flüchtlingsunterkünfte soll als „Freihändige Vergabe“ mit vorgeschalteter Bieterauswahl realisiert werden.

Hierzu hat die Verwaltung in Ergänzung der „Anbieterliste für den Bau von Flüchtlingsunterkünften der Landesregierung“ weitere Anbieter recherchiert und bzgl. ihrer Arbeitskapazitäten des nächsten Halbjahres und deren Leistungsfähigkeit hin überprüft.

Mit Feststehen der Bieterliste zu Mitte Januar 2016 werden alle geeigneten Bieter dieser

Liste mittels Angebotsaufforderung und Setzen einer Kalkulationsfrist von 14 Tagen aufgefordert, ein Angebot auf die „Funktionalbaubeschreibung“ der Stadt Sankt Augustin abzugeben. Dabei ist die Funktionalbaubeschreibung grundstücksneutral gehalten, da die Grundstücksentscheidungen zu diesem Verfahren aus zeitlichen Gründen parallel laufen müssen.

Nach Sichtung und Wertung der Angebote soll entsprechend des Preisspiegels, den Kapazitäten der Unternehmen sowie im Einklang mit der maximalen Bebaubarkeit der ausgewählten Grundstücke im Stadtgebiet dann jeweils ein grundstücksbezogener Auftrag an die Bieter gehen. Dabei kann - je nach Kapazität und Grundstücksauslastung - auch ein Bieter mehrfach den Zuschlag auf sein Angebot erhalten, um für die Realisierung der benötigten 1.500 Plätze zur Flüchtlingsunterbringung das wirtschaftlichste Ergebnis für die Stadt Sankt Augustin zu erzielen.

Auf Verweis des Leiters des RPA an den zuständigen Prüfer wurde mit diesem das Vergabeverfahren am Mittwoch, den 23.12.2015, besprochen. Das Vergabeverfahren als „Freihändige Vergabe mit vorheriger Bieterprüfung“ steht im Einklang mit dem Vergabeerleichterungserlass vom 06.08.2015 des Landes Nordrhein-Westfalen und wird daher von RPA und ZV mitgetragen.

Zu 2.)

Auf Bitte der FlüAG-Politik hin, wurde seitens der Verwaltung die Möglichkeit einer Ausstattungsänderung der Flüchtlingsunterkünfte in Hinblick auf die Themen Kosten und Termine geklärt.

Im Rahmen der Vorstellung und der baufachlichen Beurteilung der Varianten 0, Wohnanlage mit zentralen Toiletten- und Duschanlagen, und Variante 1, Wohnanlage mit dezentralen Toiletten- und Duschanlagen in den Wohnräumen der Flüchtlinge, wurde mit folgenden allgemeinen Daten zum Zwecke der Vergleichbarkeit der Varianten gearbeitet. Gleichzeitig stellt dies auch die Variante 0, wie in der bislang gelebten bzw. weiter anhand der Bedürfnisse der Flüchtlinge weiterentwickelten Praxis der Ausschreibungen der Verwaltung dar. Dies heißt konkret:

1. Innerhalb jedes 2-geschössigen Einzel-Baukörpers (5 Stück bei 300 Plätzen) einer Gesamtwohnanlage mit den Abmessungen von ca. 15 x 25 m finden 16 Wohnbereiche mit jeweils 4 Personen Platz (4-Bettbelegung pro Raum).
2. Auf jedem Geschoss befinden sich ein getrennter Damen- und Herren-Duschbereich sowie eine getrennte Damen- und Herren-Toilette
3. Es wird davon ausgegangen, dass auf jedem Geschoss jeweils 8 Wohnräume für Flüchtlinge liegen.

Darüber hinaus wurden folgende allgemeine Annahmen im Rahmen der Vergleichbarkeit der Varianten 0 und 1 getroffen:

1. Alle durch Einbau der Bäder in den Wohnräumen der Flüchtlinge entfallenden Schlafplätze in den jeweiligen Zimmern sind bis zur vollständigen Erreichung der benötigten 1.500 Plätze an anderer Stelle mittels Neubau weiterer Flüchtlingswohnanlagen zu kompensieren.
2. Die geschlechterspezifische Verteilung der Flüchtlinge wurde mit 50 % Männer zu 50 %

Frauen je Geschoss in einer Wohneinheit angenommen.

3. Verglichen wurden aufgrund des Punktes 2. nur die Belegungszahlen der Duschen und Toiletten für Frauen, da hier die Toilettenbelegung die kritischste Kennzahl darstellt (Männer mit Urinalen und Toiletten unkritisch).
4. Die evtl. Minderkosten für den Entfall der Zentralen Dusch- und Toilettenanlagen inklusive zugehöriger Leitungsführung bei Variante 1 gegenüber Variante 0 müssen im Wege der Herstellung von 16 benötigten Leitungssystemen zur Medienversorgung und Entsorgung (Heizungswasser, Warm- und Kaltwasser, Schmutzwasser) in Falle der Variante 1 wieder ausgegeben werden (16 Wohnräume = 16 Bäder).
Da sich die Minderkosten des Funktionsentfalls in Variante 1 gegenüber den Mehrkosten für die reine Leitungsanbindung der dezentralen Bäder in Variante 1 aufheben, werden innerhalb des Kostenvergleiches nur die reinen Herstellungskosten der Bäder in den Wohnräumen der Flüchtlinge betrachtet. Minderkosten können somit nicht ausgewiesen werden.
5. Für die Herstellung eines Badezimmers mit der sanitärer Ausstattung 1 x Toilette, 1 x Dusche, 1 x Handwaschbecken, 1 x Spiegel und 1 x Heizung sowie der Vorgabe des umlaufend wandhohen Fliesenbalges wurden inklusive Arbeitslohn pauschal 5.000,- € in Ansatz gebracht. Dieser Kostenkennwert entspricht einem Bad mit niedriger Ausstattungsqualität in Bezug auf die Sanitärobjekte. Zum Vergleich kann hier ein Kostenkennwert von privat üblichen ca. 8.000,- € für eine vergleichbare Badausstattung herangezogen werden.

Verglichen wurden innerhalb der Varianten 0 und 1 sowohl die Kosten als auch die Projektrealisierungszeiträume sowie die Kennwerte bei der Belegung von Duschen und Toiletten pro Person. Dies führte zu folgenden Ergebnissen:

Variante 0

Belegungskennzahlen

Je Geschoss 8 Zimmer, davon 4 Zimmer (50%) á 4 Frauen = **16 Frauen**
Bei **6 Toiletten** für Frauen je Geschoss ergibt sich
eine Belegungskennzahl von 16 Frauen / 6 Toiletten = **2,66 Frauen je Toilette**

Flächenbilanz

Da keine Plätze innerhalb der Einzelräume durch Einbau eines Bades entfallen, bleibt die maximale Belegungszahl je Raum von 4 Personen erhalten.

Es müssen somit auch keine weiteren Projekte realisiert werden, um die benötigten 1.500 Plätze für die Flüchtlingsunterbringung zu erreichen.

Kosten

Kostenneutral gegenüber den geschätzten Projektkosten von 2.750.000,- € je Wohnanlage á 300 Personen

Realisierungszeitraum

Unverändert gegenüber den Annahmen des vorliegenden Rahmenterminplans

Variante 1Belegungskennzahlen

Bei **1 Toilette für 3 Frauen** je Bad im Einzelzimmer ergibt sich eine Belegungskennzahl von

3 Frauen je Toilette

Flächenbilanz

Je Geschoss 8 Zimmer, davon 4 Zimmer (50 %) á 3 Frauen = **12 Frauen**

Je Geschoss 8 Zimmer, davon 4 Zimmer (50 %) á 3 Männer = **12 Männer**

Durch Entfall von einem Platz innerhalb der Einzelräume durch Einbau eines Bades muss die maximale Belegungszahl je Raum von 4 Personen auf 3 reduziert werden.

Das ergibt ein Defizit von 8 Personen pro Geschoss gegenüber der Variante 0.

Je Baukörper mit seiner 2-Geschossigkeit bedeutet dies $8 \times 2 = 16$ Personen.

Auf das Gesamtprojekt mit einer Größe von 5 Baukörpern bezogen (Personenkapazität von 300), ergibt sich so eine Gesamtunterdeckung von $5 \times 16 = 80$ Personen. Die Gesamtkapazität einer Wohnanlage sinkt somit von 300 Plätzen auf 220 Plätze.

In der Gesamtbetrachtung aller Projekte zur Erreichung der benötigten 1.500 Plätze ergibt sich daher Folgendes:

$80 \times 5 = 400$ Plätze Gesamtunterdeckung

Diese müssen mittels Neubau an anderer Stelle zusätzlich geschaffen werden. Ebenso sind hierzu weitere Grundstücke innerhalb des Standgebietes zu identifizieren und zu belegen.

Kosten

Je Bad mit einem Kostenansatz von 5.000,- € ergibt sich je Geschoss mit 8 Zimmern ein Mehrkostenaufwand von $8 \times 5.000,- € = 40.000,- €$.

Auf den Baukörper mit 16 Wohnräumen (=Bädern) bezogen, entstehen Mehrkosten von $2 \times 40.000,- € = 80.000,- €$.

Bei einer Projektzahl von 5 Projekten zur Erreichung der benötigten 1.500 Plätze ergibt sich somit ein **Gesamtkostenmehraufwand durch die Ausstattungsänderung** von $5 \times 80.000,- € = 400.000,- €$.

Zudem müssen in Folge der Gesamtunterdeckung von 400 Plätzen aus der Flächenbilanzierung 2 weitere Projekte realisiert werden. Dies bedeutet konkret:

geschätzten Projektkosten von 2.750.000,- € je Wohnanlage á nunmehr nur noch 220 Plätze (Platzreduzierung durch Bäder) gegenüber den üblichen 300 Plätzen aus Kalkulationsansatz + 80.000,- € Mehrkosten aus Anpassung

= $2.750.000,- € + 80.000,- € = 2.830.000,- €$ Mehrkosten je Projekt

Da 2 Projekte realisiert werden müssen, stehen somit $2.830.000,- € \times 2$ als Mehrkosten zu Buche. Konkret **5.700.000,- € für 2 Projekte**.

Inklusive des Mehrkostenaufwandes für die Anpassung von 400.000,- € über alle Projekte hinweg ergeben sich somit geschätzte Gesamtmehrkosten von

6.100.000,- €

Realisierungszeitraum

Es ist von einem um ca. 6 Wochen längeren Realisierungszeitraum gegenüber den Annahmen des vorliegenden Rahmenterminplans auszugehen.

Bewertung

Bei Variante 1 ist durch die geringere Zimmerbelegung und zimmergebundene Sanitärausstattung eine höhere Sozialverträglichkeit zu erwarten.

Allerdings stehen jedoch bei Variante 1 gegenüber Variante 0 Mehrkosten von 6.100.000,- €, längere Realisierungszeiträume mit dem Risiko einer Kapazitätsunterdeckung bei der Flüchtlingsunterbringung und ggf. notwendiger temporärer Belegung weiterer städtischer Einrichtungen eine negative Flächenbilanzierung mit Realisierungsnotwendigkeit weiterer 2 Projekte (400 Personen) und eine schlechtere Kennzahl in Hinblick auf die Belegung von Toiletten pro Person zu Buche.

Der Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/2017 einschließlich Änderungspapier der Verwaltung sieht für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften derzeit 15.500.000,- € vor. Mit den geschätzten Mehrkosten zur Ausstattungsänderung in Höhe von 6.100.000,- € müssten zur Realisierung aller Projekte haushälterisch 21.600.000,- € bereitgestellt werden. Bezüglich der hierin liegenden Risikopotentiale wird auf die der Sitzungsvorlage beiliegende Stellungnahme der Kämmerei verwiesen.

In Abwägung der begutachteten Kriterien fällt daher der Umsetzungsvorschlag der Verwaltung eindeutig zu Gunsten der Variante 0 aus.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtauszahlung für Variante 0 beziffert sich auf 15.500.000,- €, die die Verwaltung im Entwurf sowie im Änderungspapier zum Entwurf des Doppelhaushaltes 2016 / 2017 vorgesehen hat.

Die Gesamtauszahlung bei Entscheid für Variante 1 beziffert sich auf 15.500.000,- € zuzüglich 6.100.000,- € = insgesamt 21.600.000,- €.

Die hierfür - gegenüber Variante 0 - zusätzlich benötigten Gelder in Höhe von 6.100.000,- € müssen im Rahmen des Haushaltsplanes für 2016 bereitgestellt werden.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu

stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.