



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Pech, Dietrich
Vorlage Nr. 165/2024
Datum 17.10.2024

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|--|------------------------|------------|----------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 07.11.2024 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 21.11.2024 | |

Betreff:

Umbau des ehemaligen Polizeireviers zur Anschlussunterbringung - Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Anlagen:

Lageplan, Grundriss, Schnitte

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung für den Umbau des ehemaligen Polizeireviers zur Anschlussunterbringung von 130 Personen wird zugestimmt. Die Kostenberechnung in Höhe von 5.346.000 € brutto wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Umbau des ehemaligen Polizeireviers vorzubereiten und umzusetzen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

| Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag: | bis Jahr | Wirtschafts-/ HH-Jahr | Folgejahr | Folgejahr | Folgejahr | spätere Jahre | Gesamt |
|--|------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|
| I31400004050 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028-43 | Summe |
| | € | € | € | € | € | € | € |
| Ausgaben insgesamt: | 1.600.000 | 0 | 1.500.000 | 2.300.000 | | | 5.400.000 |
| davon geplant / bereitg.: | 1.600.000 | 0 | 1.500.000 | 1.900.000 | | | 5.000.000 |
| davon nicht geplant: | | | | 400.000 | | | 400.000 |
| Einnahmen insgesamt: | | | | 320.000 | 320.000 | 4.760.000 | ca.5.400.000 |
| davon geplant / bereitg.: | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| davon nicht geplant : | | | | 320.000 | 320.000 | 4.760.000 | ca.5.400.000 |
| Saldo (Eigenanteil): | | | | | | | 0 |
| davon geplant / bereitg.: | | | | | | | 0 |
| davon nicht geplant : | | | | | | | 0 |
| ggf. laufende Folgekosten (jährlich): | | | | | | | |

* Bei den Einnahmen wurde von einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personenverbund/Wohnung bei 7 qm Wohnfläche pro Person bei 80% Belegung der Kapazitäten und einer Mietdauer von 17 Jahren ausgegangen. Diese Zahlen sind lediglich geschätzte Prognosen und die Belegung, sowie Personenzusammenstellungen können Schwankungen unterliegen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Lörrach muss im Rahmen ihrer Pflichtaufgaben jedes Jahr geflüchtete Menschen aus den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises aufnehmen. Dies ist zur gerechten Verteilung innerhalb des Landkreises über eine Aufnahmequote geregelt.

Nachdem in den vergangenen Jahren die Quote der Zuweisungen zurückgegangen ist, hat der Krieg in der Ukraine und die darüber hinaus instabile Weltlage im vergangenen Jahr dafür gesorgt, dass der Zugang von Flüchtlingen sehr stark gestiegen ist. Die Aufnahme-Quote für das Jahr 2024 beträgt 257 Personen.

Die Stadt Lörrach befindet sich im Stadtgebiet weiterhin auf der Suche nach Räumlichkeiten, in denen Geflüchtete untergebracht werden können. Nachdem die Polizei ihr ehemaliges Revier an der Bahnhofstrasse 6 aufgrund des erschwerten Arbeitsumfelds durch das in die Jahre gekommene Gebäude aufgeben musste, steht dieses leer. Mit dem für das Gebäude zuständige Amt für Vermögen und Bau des Landes Baden-Württemberg konnte die Stadtverwaltung im Frühjahr 2023 einen Vertrag für eine kostenfreie Anmietung des Objekts mit einer Laufzeit von 10 Jahren schließen.

Nach der Grundlagenermittlung und deren Auswertung durch das Architekturbüro Herzog sowie der darauf aufbauenden Grobkostenschätzung ging die Stadt Lörrach in weitere Verhandlungsgespräche mit dem Amt für Vermögen und Bau. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt konnte eine zusätzliche Option zur Laufzeitverlängerung von zwei Mal mit jeweils 5 Jahren als Ergebnis erzielt werden. Somit kann die Stadt das Objekt für insgesamt bis zu 20 Jahren mietzinsfrei anmieten.

Mit der Beschlussvorlage 204/2022 vom Oktober 2022 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das ehemalige Polizeirevier an der Bahnhofstrasse 6 als Flüchtlingsunterkunft zu prüfen und sofern möglich, für eine Nutzung als Flüchtlingsunterbringung herzurichten.

Mit der Beschlussvorlage 153/2023 vom 11.07.2023 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, die Vorbereitung zur Vergabe für die Planerleistungen zu treffen, sowie die erforderlichen Planerleistungen zu vergeben. Die Grobkostenschätzung ging zu diesem Zeitpunkt von etwa 5 Mio. € bei einer erreichbaren Kapazität von ca. 100 bis 120 Personen aus.

Nach erfolgreicher, europaweiter Ausschreibung erfolgte Anfang 2024 die Planerbeauftragung des Architekten sowie des Elektroplaners. Die Aufträge übriger Fachplaner konnten ebenfalls vergeben werden.

Es wurden folgende Planer beauftragt:

- Architekt: Architekturbüro Herzog GmbH, Lörrach
- Elektrofachplaner: Planungsbüro Issler-ETEC, Grenzach
- HLS Planung: Planungsbüro Dieter Hierholzer GmbH, Todtnau
- Tragwerksplanung: Regio Ingenieure GmbH, Lörrach
- Brandschutzplanung: Jenne Brandschutzconsult GmbH, Müllheim

2. Umbau des ehemaligen Polizeireviers zu einer Anschlussunterkunft

Das Ziel für das ehemalige Polizeirevier ist es, nur die nötigsten Umbaumaßnahmen durchzuführen, um den gesetzlichen Standards gerecht zu werden.

Es müssen unter anderem umfangreichere Elektro- und Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Eine zusätzliche Aufgabenstellung ist der zu erbringende Blitzschutz, der nicht mehr ordnungsgemäß seine Funktion erfüllt und ausgetauscht werden muss. Die Baumaßnahmen werden zusätzlich durch die denkmalgeschützte Substanz erschwert. Durch die Nutzungsänderung als Beherbergungsstätte wird außerdem ein höherer Standard der Sicherheitsbeleuchtung notwendig. Die Elektroplanung macht aufgrund des bestehenden Zustands sowie des zu erbringenden gesetzlichen neuen Standards einen Umfang von etwa 1,4 Mio € brutto aus.

Die Nutzungsänderung des vormaligen Verwaltungsbaus zur Beherbergungsstätte hat einen hohen Bedarf an Sanitäreinrichtungen und Küchen zur Folge. Ursprünglich waren separate Container als Lösung im Hinterhof angedacht. Eine Prüfung der Variante einer hausintegrierten Lösung für die genannten Nutzungen ergab jedoch, dass diese sowohl im Bau als auch im laufenden Betrieb günstiger und nutzerfreundlicher ist. Mit der vorliegenden Planung kann eine Kapazität von 130 Unterkunftsplätzen erreicht werden.

Die Anwohnerschaft wird im November 2024 umfassendere Informationen über das Vorhaben erhalten.

3. Kosten Umbau

Die Kostenberechnung des Architekten und die Kostenberechnung der Fachplaner setzen sich wie folgt zusammen (Stand Oktober 2024) :

| | |
|--|--------------------|
| Kostengruppe 300 – Bauwerk / Baukonstruktion | 1.569.000 € |
| Kostengruppe 400 – Bauwerk / Technische Anlagen | 1.788.000 € |
| Kostengruppe 700 – Baunebenkosten | 1.175.000 € |
| <hr/> | |
| Kosten KGR 300 – 700 | 4.532.000 € |
| Sonstiges 10 % | 453.000 € |
| <hr/> | |
| Summe | 4.985.000 € |
| Kostensteigerung KG 300 bis 600 7%/a für 1,5 Jahre ca. | 361.000 € |
| Gesamtkosten brutto | 5.346.000 € |

Die Berechnung der Planer beziehen sich vorschriftsmäßig auf die aktuellen Submissionsergebnisse und Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Berechnungen bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit von 1 1/2 Jahren.

Für diesen Zeitraum wird eine Baupreissteigerung von 7% pro Jahr angesetzt.

Die Planung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe mit +/-30% Kostensicherheit erreicht, sodass sich die Gesamtkosten bis hin zu 6.950.000 € entwickeln können.

Bei Berechnung der Einnahmen wurden Annahmen über Durchschnittswerte der zu erwartenden Belegung getroffen. Diese sind immer abhängig von dem tatsächlichen Aufkommen und Verteilung der Geflüchteten in den nächsten Jahrzehnten und sind daher Richtwerte. Nach dieser Prognose bekäme die Verwaltung jährlich einen Betrag von 320.000€ und über den Nutzungszeitraum von 17 Jahren ca. 5.400.000€.

4. Mittelbereitstellung

Im Haushalt 2023 wurden auf dem Investitionsauftrag I31400004050 für die Maßnahme Mittel in Höhe von 1.600.000 € bereitgestellt. Diese sollen in das Jahr 2025 übertragen werden. Die übrigen Mittel in Höhe von 3.746.000 € sind im Finanzplan für 2025 und 2026 vorzusehen.

5. Termine

Die Bauarbeiten sollen im ersten Halbjahr 2025 beginnen und voraussichtlich Sommer 2026 abgeschlossen werden.

Dietrich Pech
Projektleiter

Jana Jankovic
Teamleitung Finanzen Hochbau

Robert Schäfer
Fachbereichsleiter Hochbau