

Gemeinderatssitzung  
am 01.08.2018



Öffentlicher Teil  
Vorlage 2018-05-05

Bearbeiterin: Stephanie Tarakci  
Telefon: 07643/9107-15  
Az. 484.2

## TOP 5 Flüchtlingsunterbringung Rheinhausen: Vorläufige Schlussrechnung Flüchtlingsunterkunft Hauptstraße, Vertrag mit dem Landkreis Emmendingen

### I. Beschlussvorlage

#### A Problem und Ziel

1.

Die Fertigstellung der Flüchtlingsunterkunft vor der Rheinmatthalle hat sich durch Verzögerungen im Bauablauf, die der von der Gemeinde Rheinhausen beauftragte Generalunternehmer Günter Huber aus Achern zu verantworten hat, in die Länge gezogen. Der ursprünglich zugesagte Einzugstermin im August 2016 wurde nunmehr um rund zwei Jahre überschritten. Unter Hinzuziehung von zwei Bausachverständigen, die das Gebäude im allgemeinen und insbesondere das Dach näher untersucht haben, sowie anwaltlicher Unterstützung wurde eine Abnahme des Gebäudes seitens der Gemeinde Rheinhausen mehrfach verweigert. Nach Durchführung zahlreicher Nacharbeiten ist das Gebäude nach Einschätzung der von der Gemeinde Rheinhausen beauftragten Sachverständigen nunmehr abnahmefähig. Es ist beabsichtigt, das Gebäude zeitnah nun abzunehmen. Anschließend ist das Gebäude bezugsfertig.

Die Schlussrechnung des Herrn Huber weist Kosten für das Gebäude in Höhe von 910.598,51 EUR brutto aus. Hinzu kommen weitere Kosten, die nicht von dem am 11.08.2017 unterzeichneten Generalunternehmervertrag umfasst sind, wie Hausanschlusskosten für Wasser, Abwasser, Telekom, Erdgas, Internetanschlüsse, eine Überwachungskamera auf dem Dach für die Rheinmatthalle, in Absprache mit dem Landratsamt Emmendingen eine besondere Satellitenanlage, die auch den Empfang arabischer Sender ermöglicht, und Fernseher. Rechnet man diese Kosten hinzu, kommt man auf Gesteungskosten für den qm von ca. 1.560 EUR/qm Wohnfläche. Dies ist nach aktuellen Maßstäben nach wie vor ein sehr günstiger Qm-Preis.

Gegenüber dem ursprünglichen Angebot des Generalunternehmers in Höhe von 815.150 EUR weicht die vorliegende vorläufige Schlussrechnung um 95.448,51 EUR ab. Die Mehrkosten resultieren zum einen aus der Änderung des Heizungssystems (Erdgas statt Elektro), die der Gemeinderat nachträglich in Abstimmung mit dem Landratsamt Emmendingen beschlossen hat. Mit Schreiben vom 01.12.2016 hat der Generalunternehmer

die Mehrkosten mit 76.308,75 EUR angegeben, die sich während der Nutzungsdauer des Gebäudes amortisieren (54.323,50 EUR Mehrpreis Gasheizung/Warmwasser, Heizsegment – Heizkörper mit Thermostat, Pufferspeicher zzgl. 21.985,25 EUR für die Errichtung eines separaten Heiz- und Verteilerraums entsprechend den Brandschutzvorschriften). Diese Mehrkosten sind durch den Gemeinderatsbeschluss vom 22.06.2016 abgedeckt.

Zum anderen resultieren die Mehrkosten in Höhe von 19.139,77 EUR, die uns der Generalunternehmer ebenfalls bereits mit Schreiben vom 01.12.2016 angezeigt hat, aus erhöhten Anforderungen an die Fundamentierung des Gebäudes auf dem neuen, von der Gemeinde nach Ausschreibung und Vergabe geänderten Baugrundstück (MEZ-Areal statt wie ausgeschrieben und vergeben Pfarrgarten).

Die Gemeinde hat bezogen auf die Gesamtkosten von 910.598,51 EUR brutto bislang 52.070,26 EUR zurückbehalten. Ausbezahlt wurden Abschlagszahlungen entsprechend des Baufortschritts in Höhe von insgesamt 858.528,25 EUR. Aufgrund der verspäteten Bezugsfertigkeit des Gebäudes steht der Gemeinde Rheinhausen eine Vertragsstrafe gegen Herrn Huber in Höhe von mindestens 45.529,93 EUR zu.

Mehrere Abnahmeversuche mit Herrn Huber sind gescheitert. Zur Rechtsverfolgung wurden von der Gemeinde ein Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie zwei Sachverständigengutachter beauftragt, was bislang 7.084,14 EUR gekostet hat. Herrn Huber stehen damit keine weiteren Zahlungsansprüche gegen die Gemeinde zu. Umgekehrt hat die Gemeinde Rheinhausen einen Anspruch auf Zahlung der ihr entstandenen Rechtsverfolgungs- und Gutachterkosten.

Bislang wurden zur Errichtung der Flüchtlingsunterkunft 986.396,15 EUR gebucht (2016: 41.895,43 EUR, 2017: 942.216,77, 2018: 2.283,95 EUR). Die Gemeinde Rheinhausen hat zur Finanzierung des Objekts am 08.02.2017 einen Kredit in Höhe von 1.000.000 EUR aufgenommen. Die größten Kostenpositionen sind:

- 858.528,25 EUR Huber
- 16.822,19 EUR Telekom-/Stromanschluss
- 1.705,70 EUR Erdgasanschluss
- 1.992,00 EUR 8 Fernseher
- 86.429,77 EUR Erschließungskosten
- 7.084,14 EUR Gutachterkosten
- 13.834,10 EUR Baunebenkosten (u.a. Versicherung, Baustrom, Baugenehmigung, Vermessung)

Noch ausstehend sind die Kosten für die Herstellung der Internetanschlüsse und die Möblierung der Wohnungen (Hochbetten, Tische, Stühle, Küchen, Elektrogeräte wie Waschmaschine, Trockner). Hierzu liegt uns ein Angebot des Landkreises Emmendingen auf Vollmöblierung der Flüchtlingsunterkunft aus Beständen des Landkreises zu einem Pauschalpreis von 9.000 EUR insgesamt vor.

2.

Seit der Entscheidung zur Errichtung der Flüchtlingsunterkunft haben sich die tatsächlichen Rahmenbedingungen zur Unterbringung von Flüchtlingen grundlegend geändert. Ursprünglich sollte die Flüchtlingsunterkunft Hauptstraße 98 dem Landkreis Emmendingen zur Vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen dienen. Die Flüchtlingskrise des Jahres 2015 konnte zwischenzeitlich weitgehend bewältigt werden, so dass der Landkreis Emmendingen Überkapazitäten an Unterbringungseinrichtungen hat, die er zeitnah abzubauen hat.

Landrat Hurth schlägt der Gemeinde Rheinhausen in einem Schreiben vom 16.07.2018 daher vor, auf den Abschluss eines Mietvertrags für die neu errichtete Unterkunft einvernehmlich zu verzichten. Das Gebäude könnte somit von der Gemeinde direkt nach

Fertigstellung zur Erfüllung ihrer Verpflichtung zur Anschlussunterbringung sowie ggf. auch für andere Zwecke wie beispielsweise die Obdachlosenunterbringung genutzt werden. Nach Berechnungen des Amtes für Aufnahme und Integration des Landkreises Emmendingen hat die Gemeinde Rheinhausen bis Ende 2018 36 Flüchtlinge kommunal unterzubringen. Die Flüchtlingsunterkunft ist konzipiert zur Unterbringung von maximal 48 Flüchtlingen. Der Gemeinde fließen für die Anschlussunterbringungen Mietzahlungen z.B. durch die Übernahme der Unterkunftskosten durch das Jobcenter zu.

Sollte die Finanzierung des Objekts nicht durch die Erträge aus der Vermietung gedeckt werden können, so würde der Landkreis Emmendingen den Abmangel ausgleichen. Der Landkreis würde in diesem Fall ein evtl. entstehendes Defizit auf Anforderung und gegen Nachweis halbjährlich an die Gemeinde Rheinhausen erstatten. Die Gemeinde Rheinhausen würde nach schriftlicher Mitteilung von Landrat Hurth finanziell nicht schlechter gestellt werden als bei einer Erfüllung des ursprünglichen Vertrags nach dem Herbolzheimer Modell.

Bei einem einvernehmlichen Verzicht auf eine Fortsetzung des ursprünglichen Vertrags nach dem Herbolzheimer Modell würde der Landkreis Emmendingen das von ihm von privat angemietete weitere Objekt in Rheinhausen weiter zur Vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen nutzen. Ihre Verpflichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen würde die Gemeinde mit der Flüchtlingsunterkunft Hauptstraße 98 erfüllen.

3.

Die Gemeinde Rheinhausen hat für die Aufnahme von Flüchtlingen und Obdachlosen eine Miete für die Wohnungen festzusetzen. Die Miethöhe hat sich einerseits an der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum zu orientieren, andererseits soll die Miete mindestens die der Gemeinde zur Errichtung des Gebäudes entstandenen Kosten bezogen auf einen Abschreibungszeitraum des Objekts von 25 Jahren abdecken.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 643,74 qm (Wohnung 1 80,52 qm, Wohnung 2-8 jeweils 80,46 qm). Nach Kenntnis der Verwaltung werden in Rheinhausen aktuell Wohnungen zwischen 6 EUR/qm bei sanierungsbedürftigen Gebäuden bis 10 EUR/qm für den Erstbezug und gehobene Ausstattung neu vermietet.

Ausgehend von Baukosten in Höhe von 1.038.466,57 EUR, dem eingebrachten Grundstückswert (Bodenrichtwert von 125 EUR/qm x ca. 1.000 qm Grundfläche einschließlich Gebäudeumgriff = 125.000 EUR), Zinskosten in Höhe von 129.116,65 EUR ergibt sich eine Gesamtbelastung der Gemeinde Rheinhausen von 1.292.583,22 EUR. Außerdem kommen noch Möblierungskosten in Höhe von 9.000 EUR, sowie Kosten für die Bepflanzung, Pflasterung der Außenanlage, Anschaffung eines Fahrradabstellraums in Höhe von ca. 60.000 EUR hinzu. Für die erkennbar zu erwartende besondere Abnutzung des Gebäudes (häufig wechselnde Mieter, Belegung mit bis zu 6 Personen je Wohnung) wird ein erhöhter Instandhaltungsaufwand in Höhe von 259.616,64 EUR (25 % der Gebäudeanschaffungskosten) angesetzt, sodass die Gesamtbelastung der Gemeinde Rheinhausen 1.621.199,86 EUR beträgt. Dieser Betrag geteilt durch ca. 640 qm Wohnfläche und 25 Jahre und nochmals geteilt durch 12 Monate ergibt einen monatlichen Mietpreis von rund 8,50 EUR/qm (genau 8,44 EUR/qm).

## **B Lösung**

Der Gemeinderat erkennt die vorliegende Schlussrechnung über die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft in Höhe von 910.598,51 EUR an.

Das bezugsfertige Gebäude wird entgegen der ursprünglichen Absicht nicht dem Landkreis Emmendingen zur Vorläufigen Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden, sondern dieses dient der Gemeinde Rheinhausen zur Erfüllung ihrer Verpflichtung

zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen. Daneben kann die Gemeinde die Wohnungen bzw. Zimmer für eine Unterbringung obdachloser Personen nutzen. Der Bürgermeister ist zu beauftragen, die Wohnungen für eine Vermietung zu möblieren.

Der Mietpreis beträgt für die Wohnungen in der Flüchtlingsunterkunft Hauptstraße 98 8,50 EUR/qm.

### **C Alternativen**

– Übernahme des vom Landkreis Emmendingen angemieteten Objektes.

### **D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Die Gemeinde Rheinhausen hat am 08.02.2017 einen Kredit in Höhe von 1.000.000 EUR zur Finanzierung der Flüchtlingsunterkunft aufgenommen. 80 Prozent der Gestehungskosten werden in 20 Jahren vom Landkreis Emmendingen abgesichert und vorrangig durch Mieteinnahmen durch das Jobcenter und andere Einrichtungen getragen. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Differenz durch jährliche Sonderzahlungen der Gemeinde in Höhe von 10.000 EUR in den kommenden 20 Jahren getragen wird, so dass das Gebäude bereits im Jahr 2037 abbezahlt ist.

### **E Sonstige Kosten**

Keine.

### **F Verweis auf Anlagen**

Keine.

### **G Beschlussvorschlag**

1.

Der Gemeinderat erkennt die vorliegende Schlussrechnung des Generalunternehmers Huber über die Errichtung der Flüchtlingsunterkunft Hauptstraße 98 in Höhe von 910.598,51 EUR an. Aufgrund des Verzugs des Generalunternehmers bei der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen keine weiteren über die bereits geleisteten Abschlagszahlungen hinausgehenden Zahlungen.

2.

Die Gemeinde Rheinhausen und der Landkreis Emmendingen beenden den Vertrag nach dem Herbolzheimer Modell über die von der Gemeinde Rheinhausen errichtete Flüchtlingsunterkunft, Hauptstraße 98. Der Landkreis Emmendingen verpflichtet sich im Gegenzug gegenüber der Gemeinde Rheinhausen, einen entstehenden Abmangel auf Anforderung und gegen Nachweis halbjährlich auszugleichen, sofern die Finanzierung des Objekts nicht durch die Erträge aus der Vermietung gedeckt werden können. Hierzu schließt die Gemeinde Rheinhausen mit dem Landkreis Emmendingen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung bzw. einen entsprechenden Vertrag.

3.

Die Gemeinde Rheinhausen belegt das Gebäude Hauptstraße 98 mit Flüchtlingen, die ihr vom Landkreis Emmendingen zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden. Daneben können auch Obdachlose untergebracht werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Wohnungen bezugsfertig zu möblieren. Der Mietpreis wird mit 8,50 EUR/qm Wohnfläche festgesetzt.