



HAUSHALTSVORLAGE

Ausführungsbeschluss

für die Maßnahme

Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber/-innen und Geduldete in Systembauweise auf einer Fläche im Gewerbepark Nordost, Braunstraße 26-28

(Außerplanmäßige Aufwendungen gem. § 79 (1) SächsGemO)

Bauvorhaben:	Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber/-innen und Geduldete in Systembauweise Braunstraße 26-28, 04347 Leipzig
Bauherrenamt:	Stadt Leipzig Dezernat V Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule Sozialamt Stadthaus, Burgplatz 1, 04109 Leipzig
Bauherr / Investor	LESG mbH Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH Salomonstr. 21, 04103 Leipzig
Vertretung Baufachamt:	LESG Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH Salomonstr. 21, 04103 Leipzig
Stand:	26.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen.....	4
1.1 Begründung der Notwendigkeit.....	4
1.2 Beschlüsse/ Handlungsgrundlagen.....	4
1.3 IST-Zustand.....	4
1.4 Alternativlösungen.....	5
1.5 Folgen bei Nichtbeschlussfassung.....	6
2 Beschreibung des Vorhabens.....	6
2.1 Umwelt- und Rahmenbedingungen / Bauplanungsrechtliche Einordnung.....	6
2.2 Erläuterung Projektkonzept.....	7
2.3 Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition	9
2.4 Eigentumsverhältnisse.....	9
2.5 Energiekonzept	9
2.6 Barrierefreies Bauen.....	9
2.7 Sicherheitskonzept.....	9
2.8 Bewirtschaftung und Soziale Betreuung in dem Objekt.....	9
3 Wirtschaftlichkeit	10
4 Investitionsaufwand.....	11
5 Einordnung in den städtischen Haushalt.....	12
5.1 Folgekosten.....	12
5.2 Aufwandsvergleiche.....	12
6 Zeitplan.....	12
7 Planungsbeteiligte.....	13

1 Grundlagen

1.1 Begründung der Notwendigkeit

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat seine Prognose der aufzunehmenden Flüchtlinge für 2015 verdoppelt. Die Landesdirektion Leipzig hat am 28.08.2015 die Prognose der noch in diesem Jahr in Leipzig aufzunehmenden Erstantragssteller auf 5.402 erhöht. Bislang lag die Prognose bei 2.701 Erstantragsstellern und ca. 350 Folgeantragsstellern. Das stellt die Stadt Leipzig vor enorme Herausforderungen bei der Unterbringung von Asylsuchenden.

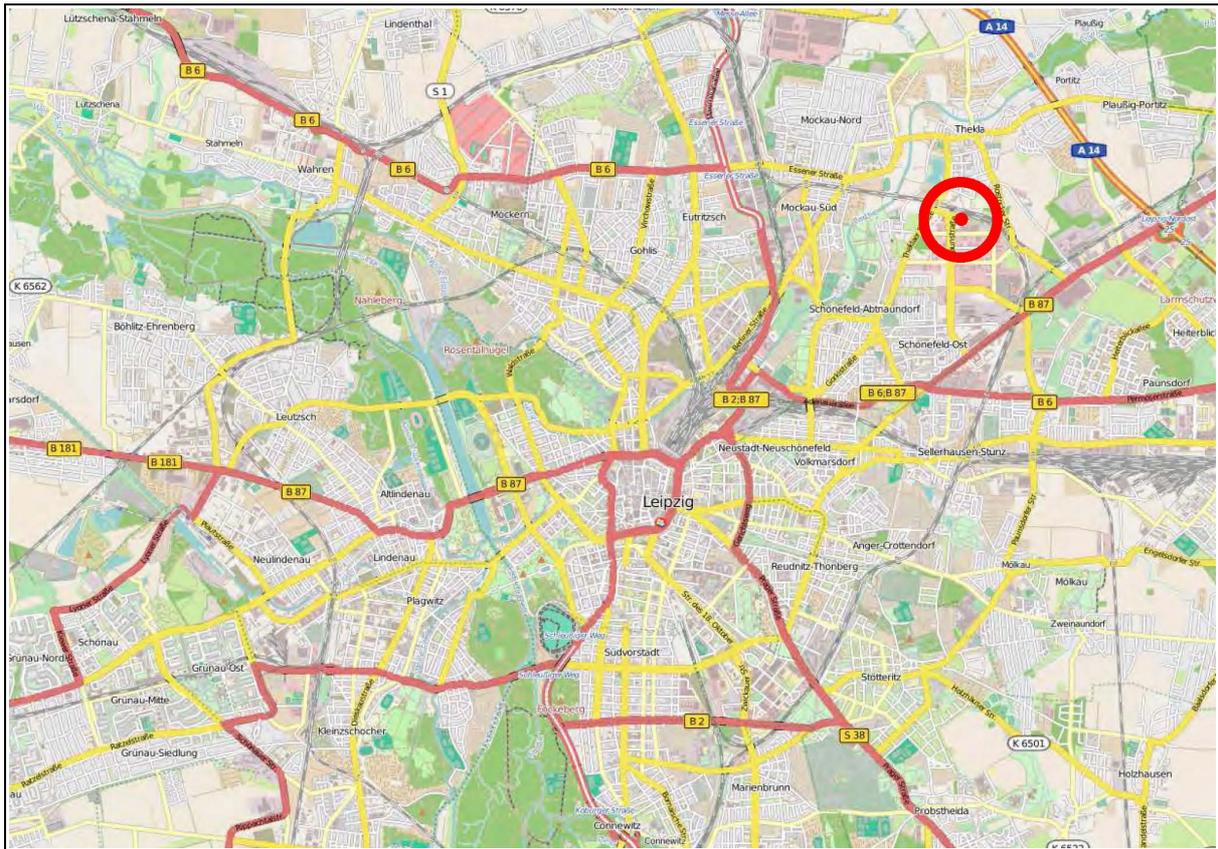
Alle verfügbaren Platzkapazitäten für die Unterbringung von Asylsuchenden und Geduldeten in Erstunterbringungseinrichtungen, Wohnhäusern, Übergangsheimen und -wohnungen sowie in Pensionen sind derzeit ausgelastet. Die vorhandenen Kapazitäten reichen nicht aus, um die angekündigten Flüchtlinge aufnehmen zu können. Insofern sind zwingend entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine vergleichbar schnelle Umsetzung versprechen und die dringend benötigten Platzkapazitäten zumindest teilweise untersetzen können.

1.2 Beschlüsse/ Handlungsgrundlagen

Die Aufnahme von Flüchtlingen ist für die Kommunen in Sachsen eine Pflichtaufgabe nach Weisung. Die konkrete Ausgestaltung in Leipzig erfolgt auf der Grundlage von Beschlüssen der Ratsversammlung, dem Konzept "Wohnen für Berechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Leipzig" (RBV-1293/12 vom 18.07.2012) sowie der Fortschreibung des Konzeptes (RBV-1826/13 vom 21.11.2013).

1.3 IST-Zustand

Der Industrie- und Gewerbepark Leipzig-Nordost gehört zum wichtigen wirtschaftlichen Entwicklungsraum Nordost. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Leipzig erfolgte die Neuordnung des Areals. Dabei wurden entlang der Torgauer Straße in den 1990er Jahren moderne Gewerbeflächen erschlossen. Innerhalb des Gewerbeparks übernimmt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Braunstraße die Haupteerschließungsfunktion. Von hier ausgehende Erschließungsstraßen gliedern das Gebiet in eine klare Blockstruktur mit Grundstücken von 2.000 bis 30.000 m². Im Gebiet ist einen Nutzungsmix aus verschiedenen Dienstleistungs- und Serviceunternehmen, produzierenden Betrieben bis hin zum Spezialfachhandel zu finden. Die verfügbaren Freiflächen in Parzellen von bis zu 2,6 ha können kurzfristig genutzt werden und befinden sich zum Teil im Eigentum der stadteigenen LESG mbH, z.B. die Flurstücke 1095/1 u. 2 der Gemarkung Schönefeld an der Braunstraße 26-28 (Ostseite). Die am nördlichen Rand des Gebietes, westlich der Ansiedlung des BFW Bau Sachsen e.V. Überbetriebliches Ausbildungszentrum Leipzig, unweit der S-Bahn Station Thekla gelegene Fläche ist gut geeignet, um hier die temporäre Errichtung einer Bungalowanlage in Systembauweise für ca. 250 Personen mit einer Standzeit von ca. 5 Jahren zu errichten. Aufgrund der Bedeutung der Standortsuche nach Unterkünften für Asylbewerber wäre es vertretbar, die gewerbliche Vermarktung dieser Fläche vorübergehend auszusetzen.



↑ Leipzig – Stadtplanausschnitt (Ausschnitt <http://www.openstreetmap.de/karte.html>)



↑ Leipzig – Asyleinrichtung Gewerbepark Nordost, Lageplan (Katastrerauszug, Luftbild <http://stadtplan.leipzig.de>)

1.4 Alternativlösungen

Die Stadt Leipzig schöpft bereits alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen aus. Angesichts der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und

des Mangels an passenden Grundstücksflächen der Stadt Leipzig besteht derzeit keine alternative Lösung.

1.5 Folgen bei Nichtbeschlussfassung

Im Stadtgebiet fehlen weitere geeignete Plätze zur Unterbringung von Asylbewerbern.

2 Beschreibung des Vorhabens

Die LESG plant, dieses Vorhaben als Investorin mit eigener Projektsteuerung im Auftrag der Stadt Leipzig durchzuführen. Die Refinanzierung erfolgt durch einen monatlichen Zuschuss der Stadt Leipzig über einen Zeitraum von 5 Jahren.

2.1 Umwelt- und Rahmenbedingungen / Bauplanungsrechtliche Einordnung

Bei Einrichtung bzw. Errichtung von Objekten zur Unterbringung von Asylbewerbern ist die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Mindestanforderungen zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften und zur sozialen Betreuung (VwV – Unterbringung und soziale Betreuung) sowie sonstige rechtliche Vorgaben zu beachten.

Für das Baugebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbe- und Industriepark – Leipzig-Nordost“, 3. Änderung und Erweiterung der Stadt Leipzig, rechtskräftig seit 09.10.1999, - dort im Baugebiet GE 4:

- Art der baulichen Nutzung: Zulässig sind Vorhaben gemäß § 8 Abs. 1-3 BauNVO, das heißt Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,8, BMZ 8,0,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl: IV (nicht zwingend),
- Baugrenze im Abstand von 10 m zur Straßenverkehrsfläche,
- Anlage eines mindestens 3 m breiten Vegetationsstreifens entlang der Grundstücksgrenzen eines Baugrundstückes,
- welche an öffentliche Straßenverkehrsflächen oder an eine öffentliche Grünfläche angrenzen und
- Anlage eines 1,5 m breiten Vegetationsstreifens mit 25-50% Baum- und Strauchpflanzungen entlang sonstiger Baugrenzen.
- Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen und dürfen nicht versiegelt werden.
- Flächenbezogener Schalleistungspegel auf GE 4: tags 60 dB (A), nachts 55 dB (A).

Zur Umsetzung des Vorhabens müssen folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes beantragt werden:

- Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen im nordwestlichen Teil des Grundstückes werden überschritten. Deshalb wird eine Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen beantragt.
- Grünordnerische Festsetzungen

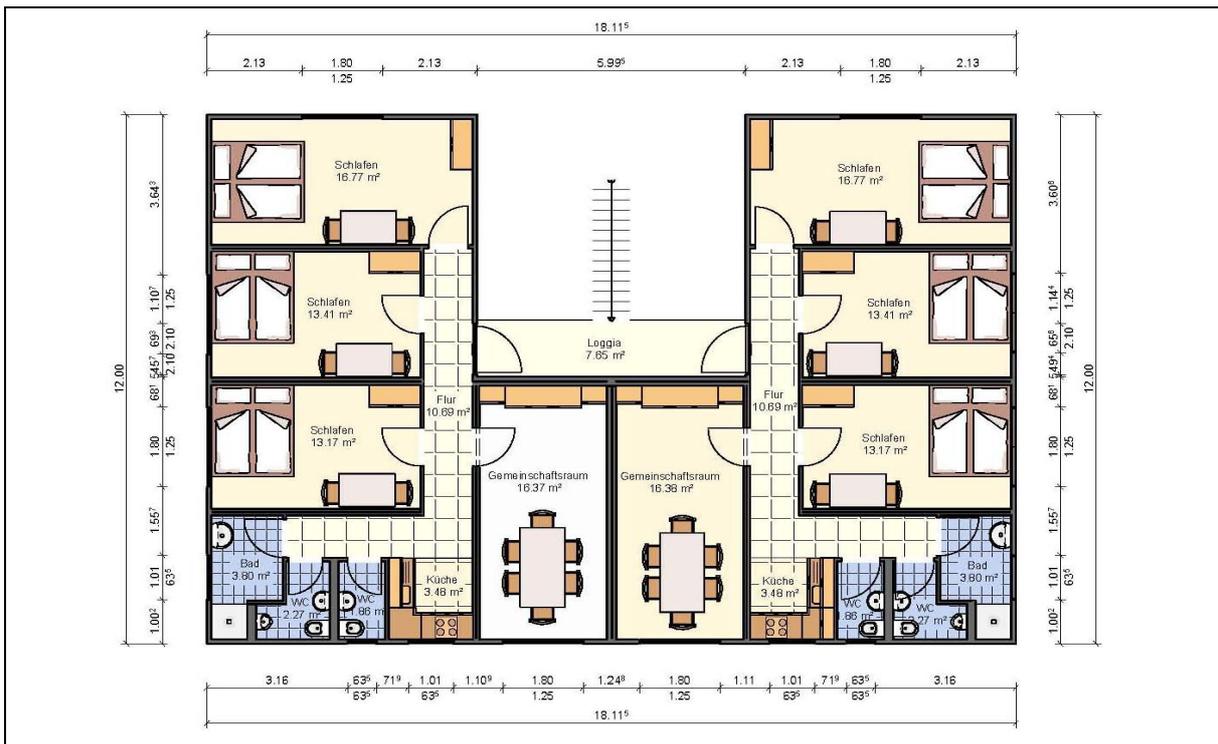
Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Standzeit der Bungalows in Systembauweise wird deshalb darum gebeten die genannten, im Textteil des Bebauungsplanes beschriebenen Maßnahmen (siehe oben), nicht durchführen zu müssen. Die 10 Bungalows sollen von der LESG gekauft und nach Ende der Standzeit umgesetzt oder weiterverkauft werden. Eine Vollversiegelung der Standfläche der Standfläche ist nicht vorgesehen.



↑ Übersicht Grundstück / potentielles Baufeld – Aufstellungskonzept links Planungsbeschluss / rechts Ausführungsbeschluss

2.2 Erläuterung Projektkonzept

Die zusammen ca. 10.200 m² großen Flurstücke bieten ausreichend Platz für die Errichtung von 10 zweigeschossigen, baugleichen Bungalow-Anlagen für bis zu 26 Bewohner einschließlich Freiflächen und Nebenanlagen. Der geplante Komplex soll eine Kapazität für 250 Menschen bieten.



↑
Grundriss Einzel-Bungalow

Im Zuge des Grundsatz- und Planungsbeschlusses wurden Varianten einfacher, kompakter Baukörper eingebracht, die eine gute einfache Wohnqualität am Standort bieten können. Während des weiteren Planungsprozesses wurden aufgrund der hohen Nachfrage an Containermodulen alternative Baukonzepte geprüft, die eine kurzfristige Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit bei Gewährleistung hoch qualitativer Standards bieten können. Dabei wird nun die Bebauung in OSB-Fertigteilplattenbauweise favorisiert, die alle genannten Kriterien erfüllen kann. OSB-Platten sind mehrschichtig aufgebaute Flachpressplatten aus Holz-Mikrofurnieren sog. Strands gemäß DIN EN 300 mit besten technischen Eigenschaften (hinsichtlich Festigkeit, Langlebigkeit und Sicherheit insbesondere Brandschutz). Die geplanten Gebäude werden komplett vorgefertigt, können somit auf der Baustelle kurzfristig montiert werden und erhalten eine Außenfassade aus Sandwichpaneelen, erreichen somit in Verbindung mit der Fernwärmenutzung den Energiestandard der EnEV 2016. Nach Ablauf der Nutzungszeit ist eine komplette Demontage und Wiederverwendung möglich. Die gesamte Bruttogrundfläche der Bungalow-Anlagen auf dieser Basis beträgt ~3.850 m².

Das Konzept setzt folgende Standards für Gemeinschaftsunterkünfte konsequent um:

- Sicherheitsvorkehrungen und deren angemessene optische Gestaltung sind am Standort in geeignetem Maß umsetzbar.
- Die gute Lage und Verkehrsanbindung des Standortes ermöglicht eine angemessene Integration in das urbane Leben der Stadt Leipzig.
- Es werden Unterkünfte auf **kleinerer** Wohngruppenbasis geschaffen.
- Die Mindestwohnfläche je Bewohner beträgt mehr als 7,5 m².
- Ein Wohn-/Schlafraum wird mit max. 2 Bewohnern belegt.
- Je Bungaloweinheit werden **4 Wohneinheiten für 6-7 Bewohner** jeweils mit Sanitäreinrichtungen, Küche und Aufenthaltsraum zur Verfügung gestellt.
- Der Zugang zu Medien (Funk/Fernsehen) erfolgt über eine zentrale Satellitenanlage.
- Der ständige Zugang zu einem Telefon wird gewährleistet.
- Der Gesamtkomplex ermöglicht eine soziale Betreuung, die sich an den individuellen Problemlagen der Bewohner/-innen orientiert.



↑
Perspektive Einzel-Bungalow

Für die Gestaltung der Außenanlagen wird ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Die Erschließung des Gebiets wird über die Braunstraße erfolgen.

2.3 Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition

Die Stadt kommt der Pflichtaufgabe nach, geeignete Unterkünfte für Asylbewerber zu schaffen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentum:	LESG mbH
Gemarkung:	Schönefeld
Flurstücks-Nr.:	1095/1 und 1095/2
Größe in m ² :	7.814 m ² + 2.403 m ² = ca. 10.217 m ²

2.5 Energiekonzept

Die Planung der Interimsbauten erfolgt unter den Gesichtspunkten einer effizienten Gesamtinvestition mit folgenden Zielen:

- möglichst niedrige Investitionskosten,
- möglichst niedrige Betriebskosten,
- hohe Funktionalität,
- wirtschaftliche Betriebsführung.

Prinzipiell wird für die Planung der Gebäude die zukünftige EnEV 2016 zu Grunde gelegt.

2.6 Barrierefreies Bauen

Der Neubauten werden im Erdgeschoss barrierefrei errichtet.

2.7 Sicherheitskonzept

Hinsichtlich der Sicherheitsausstattung wird vorgeschlagen, den für die in RBV-1825/13 gesetzten Standard der Kategorie I zur Anwendung zu bringen.

2.8 Bewirtschaftung und Soziale Betreuung in dem Objekt

Neben der reinen Nutzung des Objektes bedarf es eines Angebotes an sozialer Betreuung sowie einer Bewirtschaftung der Unterkunft. Zudem wird das Objekt – wie im Punkt 2.7 dargestellt – rund-um-die-Uhr mit zunächst 3 Personen bewacht. Auf Grund der gesammelten positiven Erfahrungen bei der Bewirtschaftung und Betreuung aus einer Hand in bestehenden Einrichtungen der Stadt Leipzig wird bei der Vergabe der Leistungen ein vergleichbarer Ansatz verfolgt.

Die Leistungen zur sozialen Betreuung und Bewirtschaftung des Objektes werden Gegenstand einer Ausschreibung.

Die **Betreibung** beinhaltet:

- Erstausrüstung der Unterkunft,
- die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen,
- die Unterhaltung, Instandsetzung sowie Versorgung und Reinigung der Gemeinschaftsflächen,
- die Durchsetzung von Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung sowie die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten,
- die Einhaltung der brandschutzrechtlichen und hygienischen Vorschriften,
- die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen,

- die Gewährleistung von Versicherungsschutz zur Absicherung etwaiger Risiken (Personenschäden, Sachschäden, Vermögensschäden und insbesondere Haftpflichtschäden usw.).
- eine Objektleitung
- Wäschereidienstleistungen
- Rund-um-die-Uhr-Bewachung

Das ebenso im Objekt vorzuhaltende Angebot an Betreuungsleistungen (soziale Betreuung) soll sich an den individuellen Problemlagen der Bewohner/-innen orientieren.

Die **soziale Betreuung** beinhaltet:

- Sozialpädagogische Beratung und Unterstützung spezifiziert nach Alters- und Geschlechtsgruppen,
- Orientierungshilfen zu den Lebensbedingungen und Lebensgewohnheiten in der Bundesrepublik Deutschland,
- Unterstützung bei der Gestaltung des Zusammenlebens der Bewohner/innen der Gemeinschaftsunterkunft,
- Unterstützung bei der Organisation des täglichen Lebens und Motivation zur Eigenverantwortlichkeit der Bewohner/innen,
- bei Unterbringung von Familien: Unterstützung der Familien bei der Erfüllung der Schulpflicht der Kinder,
- Erkennen von Konfliktsituationen und Hilfe bei der Beseitigung bzw. Vermeidung,
- Unterbreitung von Beschäftigungsangeboten, z.B. zur Instandhaltung und Pflege der Objekte und ihrer Außenanlagen,
- Bildungsangebote, z.B. zum Spracherwerb,
- Förderung von Kontakten zur Wohnbevölkerung,
- Vorbereitung auf ein selbständiges Leben in eigenem Wohnraum,
- Erkennen vorhandener oder sich entwickelnder Suchtmittelabhängigkeiten und Motivation zur Annahme bestehender Hilfsangebote.

Gemäß RBV-1826/13 vom 21.11.2013 ist für die soziale Betreuung ein Personalschlüssel von 1 Vollzeitstelle/50 Bewohner vorzuhalten.

3 Wirtschaftlichkeit

Sowohl die Bewirtschaftung als auch die soziale Betreuung im Objekt soll durch externe Partner realisiert werden. Alternativ bestünde die Möglichkeit, dieses Objekt durch die Stadt Leipzig selbst zu betreiben.

Die hierzu durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Bewirtschaftung und Betreuung als auch die Bewachung mit externen Partnern günstiger gestaltet werden kann.

4 Investitionsaufwand

Kostenermittlung nach DIN 276 – Bruttokosten in EUR

Mehrwertsteuersatz: 19 %

Ansatz Nutzung für 5 Jahre

Kostenermittlungsstufe: Kostenüberschlag

KG-Nr.	Kostengruppe	Kosten
100	Grundstück	300.000,00 €
200	Herrichten und Erschließen	65.000,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	6.535.000,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	50.000,00 €
500	Außenanlagen	925.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	175.000,00 €
100 - 700	Summe	8.050.000,00 €

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- KG 100: Eigentum der LESG – Mietkosten für Stadt Leipzig
- KG 200: Neben der öffentlichen Erschließung sind hier die Kosten für die Baufeldfreimachung, Rückbau - massive Einfriedung, Betonflächen und Stacheldraht erfasst.
- KG 300 und 400: Die Interimsbauten sind als **voll ausgestattete und gemäß ENEC 2016 wärme gedämmte Fertigteilbauten** geplant und sollen auf Streifenfundamenten gegründet werden.
- KG 500: Für die Außenanlagen wurden Baukosten für die Herstellung der Geländeoberflächen und befestigten Flächen sowie die Errichtung der notwendigen Baukonstruktionen und technischen Anlagen einschließlich der technischen Erschließung auf dem Grundstück kalkuliert.
- KG 600: Die Kosten werden durch den Betreiber / Nutzer getragen.
- KG 700: Planungskosten wurden anhand der HOAI 2013 sowie vorliegender Angebote geschätzt. Für Gutachten/Untersuchungen wurden Erfahrungswerte angesetzt.

5 Einordnung in den städtischen Haushalt

Jahr	<2015>	<2016>	<2017>	<<2018-21>	Gesamt
Ergebnishaushalt					
Planungskosten	250.000	0	0	0	250.000
Zahlungen an die LESG zur Refinanzierung	0	1.300.000	1.560.000	4.940.000	7.800.000
Bewachung	0	425.000	510.000		
Bewirtschaftung	0	250.000	300.000		
Betreuung	0	250.000	300.000		
Ausstattung einschl. Ersatzbeschaffung	0	350.000	35.000		
Leistungen AsylbLG und Bildung und Teilhabe	0	1.077.500	1.294.600		
Gesamtsumme	250.000	3.652.500	4.000.000		

Für das Jahr 2015 sind bereits außerplanmäßige Aufwendungen für Planungsleistungen in Höhe von 250.000 € bereitgestellt worden. Für das Jahr 2016 sind außerplanmäßige Aufwendungen in Höhe von insgesamt 3.652.500 bereitzustellen.

5.1 Folgekosten

Die Höhe der Folgekosten kann erst im weiteren Projekt eingeschätzt werden, da die Zusammenarbeit mit dem künftigen Generalunternehmer und dessen Fachplaner die Grundlage für die Erstellung des Energiebedarfsausweises und die Ermittlung der Betriebs- und Folgekosten bildet.

5.2 Aufwandsvergleiche

Die Kostenaufstellung basiert auf vorliegenden aktuellen Angeboten und orientiert sich an Baukostenwerten vergleichbarer Containervorhaben (aktuelle Vergleichsangebote) und wurde im Rahmen der Projektbearbeitung unter Mitwirkung diverser Fachplaner in Beachtung der abgestimmten Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung aktuell gültiger baulicher und technischer Standards erstellt.

6 Zeitplan

Die Unterkünfte sollen Anfang 2016 fertig gestellt und genutzt werden können.

13.07.2015	DB OBM - Grundsatz- und Planungsbeschluss
06/2015 bis 08/2015	Planung, Leistungsphase 1 bis 4
10/2015	Baugenehmigung (01.10.15 – Eingang LESG am 08.10.2015)

10/2015 Bau- und Ausführungsbeschluss
11/2015 bis 03/2016 Baudurchführung
03/2016 voraussichtlicher Nutzungsbeginn

7 Planungsbeteiligte

Projektsteuerung	LESG
Objektplanung nach § 33 HOAI	IB Bauplanung
Freianlagenplanung nach § 38 HOAI	IB Bauplanung
Technische Ausrüstung nach § 53 HOAI	Generalunternehmer
Tragwerksplanung nach § 49 HOAI	Generalunternehmer