

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 20.10.2023
AZ.:

WP 20-25 SV 26/048

Beschlussvorlage

Neubau einer Unterkunft: Unterlagen nach § 13 KomHVO

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

ja

nein

nein

noch nicht zu übersehen

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz 09.11.2023

Rat der Stadt Hilden 22.11.2023

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 29.11.2023

Vorberatung

Entscheidung

Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Vorhabengrundstück

Anlage 2: Lageplan Unterkunft

Anlage 3: Kostenschätzung Neubau Unterkunft

Anlage 4: Unterkunft Folgekostenberechnung

Stellungnahme BPA zu § 13 KomHVO Unterkunft

Beschlussvorschlag:**Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beschließt die als Anlage beigefügten Unterlagen als veranschlagungsreif im Sinne des § 13 KomHVO zu bewerten und den Bau einer Unterkunft für Flüchtlinge gemäß der vorgelegten Planung.

Rat:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz, bereits im Haushaltsjahr 2023 überplanmäßig Mittel in Höhe von 500.000 Euro für 2023 bereitzustellen. Als Deckung für die überplanmäßigen Auszahlungen in 2023 werden Mittel aus der IO26250008 Erweiterung Feuerwache verwendet.

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz gemäß § 5a Abs. 7 der Zuständigkeitsordnung die nach § 13 KomHVO vorgelegten Unterlagen zum Bau einer Unterkunft für Flüchtlinge mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 7.900.000 €.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2024ff für das Jahr 2024 aufzunehmen.

Erläuterungen und Begründungen:Bedarf

In der Sitzung des Rates vom 19.10.2023 informierte die Verwaltung über die aktuelle Situation hinsichtlich der Belegung der Unterkünfte für geflüchtete Menschen. Die weiterhin steigende Zahl von flüchtenden Menschen führt dazu, dass die vorhandenen Unterkünfte nahezu vollständig belegt sind und weitere Aufnahmekapazitäten geschaffen werden müssen.

Seit Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat sich der Unterbringungsbedarf erheblich erhöht.

Deshalb wurde in 2022 die zwischenzeitlich aufgelassene Unterkunft Beckersheide 12 innerhalb kürzester Zeit brandschutztechnisch ertüchtigt und baulich instandgesetzt. Dadurch wurde die Unterbringungskapazität um 140 Plätze erhöht. Daneben wurden auf dem Grundstück Herderstraße 33 ein Gebäude als Unterkunft baulich ertüchtigt und dadurch 26 weitere Plätze geschaffen. Die katholische Kirchengemeinde St. Jacobus Hilden hat der Stadt Hilden die Gebäude St.-Konrad-Allee 35 und 35a über einen Mietvertrag zur Verfügung gestellt, um dort eine weitere Flüchtlingsunterkunft zu betreiben. Zurzeit wird dort eine 8-köpfige Familie beherbergt. Eine weitere Erhöhung der Aufnahmekapazität um ca. 15 Plätze im Gebäudebestand der Stadt durch bauliche Änderungen ist in Vorbereitung.

Weiterhin wurden mit Eigentümern und Betreibern von Hotels - leider erfolglos - Verhandlungen geführt, das Hotel zu erwerben oder anzumieten, um dort eine neue Unterkunft einzurichten und zu betreiben.

Aufgrund der derzeitigen Zuweisungsquote ist zu erwarten, dass die bestehenden Unterkünfte trotz der vielfältigen Aktivitäten nicht ausreichen, die zugewiesenen Flüchtlinge aufzunehmen.

Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass die Sporthalle Weidenweg als vorübergehende Unterkunft genutzt werden muss. Damit die Sporthalle möglichst schnell wieder für den eigentlichen Zweck, Schul- und Vereinssport, genutzt werden kann, ist der kurzfristige Neubau einer dauerhaften Unterkunft notwendig.

Planung

Planungsamt und Gebäudemanagement haben mögliche Grundstücke für die Erstellung der Unterkunft untersucht. Geeignet wäre beispielsweise das Grundstück Düsseldorf Str. 101 -105. Mit der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/144/1 berichtet die Verwaltung über die Verhandlungen mit dem Vertreter der Grundstückseigentümer und stellt den Erwerb des Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechts für 20 Jahre zur Beratung.

Die Planungsanforderungen wurden definiert. Es soll ein energieeffizienter Modulbau mit möglichst kurzer Planungs- und Bauzeit entstehen, in dem mindestens 200 Personen Unterkunft finden können. Die Optik soll von der üblichen Containerbauweise abweichen.

Kosten

Damit die Unterkunft in 2024 fertiggestellt werden kann, müssen die hierfür notwendigen Investitionskosten mit dem Satzungsbeschluss zum Haushalt 2024 bereitgestellt werden, wenn ein Nachtragshaushalt vermieden werden soll.

Investitionsmaßnahmen dürfen nur in den Haushalt aufgenommen werden, wenn sie auch veranschlagungsreif sind. § 13 Abs. 2 KomHVO NRW schreibt vor, dass Ermächtigungen für Baumaßnahmen im Finanzplan erst veranschlagt werden dürfen, wenn Baupläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Gesamtkosten der Maßnahme, getrennt nach Grunderwerb und Herstellungskosten, einschließlich der Einrichtungskosten sowie der Folgekosten ersichtlich sind und ein Bauzeitplan beigefügt ist. Die Unterlagen müssen auch die voraussichtlichen Jahresauszahlungen unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter und die für die Dauer der Nutzung entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen ausweisen.

In dieser frühen Planungsphase liegen jedoch noch keine Kostenberechnungen gemäß der Leistungsphase 3 der HOAI vor.

Ausgehend von einer ersten Grobschätzung anhand der voraussichtlichen Flächen und des aktuellen Baupreisindex wurde eine vorläufige Kostenschätzung erstellt, die als Anlage beigefügt ist. Auf dieser Grundlage ist mit Kosten im Bereich von ca. 7.000.000 Euro zzgl. Baunebenkosten, Außenanlagen und Einrichtung zu rechnen. Da der Baukörper und die damit zusammenhängende Größe der Unterkunft noch nicht festgelegt sind, ist hinsichtlich der Kosten derzeit noch eine erhebliche Bandbreite möglich. Für Außenanlagen und Einrichtung werden 5 % der Baukosten angesetzt, Baunebenkosten gehen mit 9 % der Baukosten in die Projektkosten ein.

Aufgrund der aktuellen Dringlichkeit, eine Unterkunft zu errichten und dadurch die Voraussetzung zu schaffen, die Sporthalle Weidenweg als Notunterkunft aufgeben zu können, empfiehlt die Verwaltung die vorgelegten Unterlagen als ausreichend veranschlagungsreif zu bewerten. Nach Abschluss der Entwurfsplanung und vor Ausschreibung der Bauleistung werden dem Rat der Stadt Hilden die Unterlagen im Rahmen einer Beschlussvorlage zur Freigabe der Umsetzung der Baumaßnahme vorgelegt, die seitens der Verwaltung üblicherweise zur Beratung der § 13 KomHVO NRW- Unterlagen von Hochbaumaßnahmen zur Beratung gestellt werden.

Da ein großer Teil der Planungsleistung bereits in diesem Jahr vergeben werden muss, um die Unterkunft für Flüchtlinge so schnell wie möglich zu planen, muss ein Teil der Projektkosten bereits in 2023 in Form einer überplanmäßigen Mittelbereitstellung in Höhe von 500.000 Euro zur Verfügung gestellt werden. Weitere 7.400.000 € sind im Haushaltsplan 2024ff für das Jahr 2024 bereit-

zustellen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, Investitionskosten in Höhe von 7.900.000 Euro für den Bau einer Unterkunft für Flüchtende inkl. Außenanlagen und Einrichtung der Unterkunft zur Verfügung zu stellen, davon in 2023 überplanmäßige Mittel in Höhe von 500.000 Euro sowie weitere 7.400.000 Euro im Haushaltsplan 2024ff für 2024. Als Deckung für die überplanmäßigen Auszahlungen in 2023 werden Mittel aus der IO26250008 Erweiterung Feuerwache verwendet.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Gebäudeneubauten sind klimarelevant, da sie erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen haben. Die Herstellung von Baustoffen, Bauaktivitäten und die Inbetriebnahme verursachen CO₂-Emissionen. Die Stadt Hilden strebt bei Neu- und Erweiterungsbauten eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise an.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303	Investitionen
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IO26250074	Neubau Unterkunft Flüchtlinge Düsseldorf Straße
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	<input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2023	0113030010 / IO26250074	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	500.000
2024	0113030010 / IO26250074	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	7.400.000

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2023	0113030010 / IO26250008	785100	Auszahlung für Baumaßnahmen	500.000

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja
(hier ankreuzen)

nein
x

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

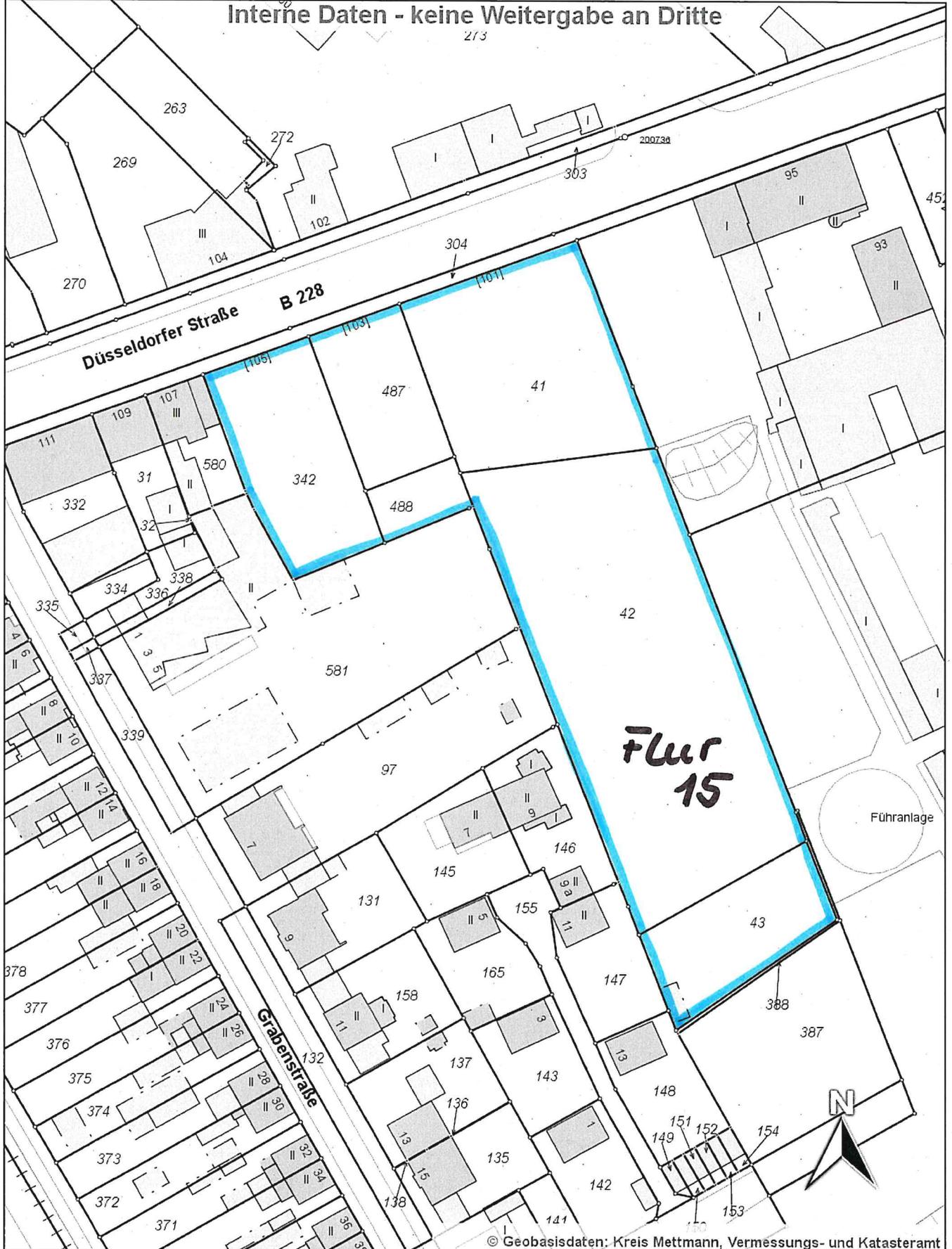
ja
x

nein
(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

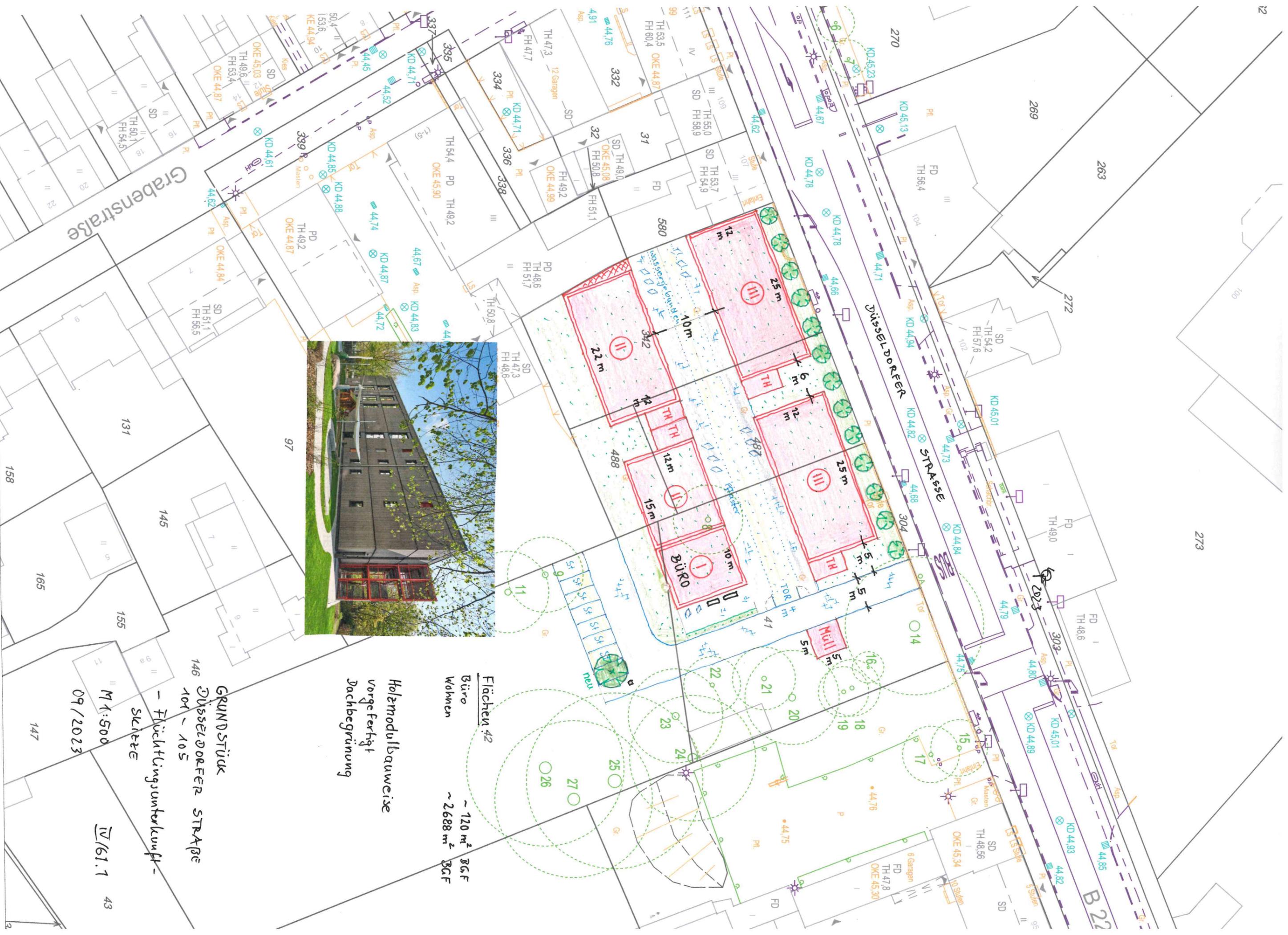
Gesehen Stuhlträger

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 09. Oktober 2023.



20 Meter
Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.



Flächen 42
 Büro ~ 120 m² BGF
 Wohnen ~ 2688 m² BGF

Holernodulbauweise
 vorgefertigt
 Dachbegrünung

GRUNDSTÜCK
 146 DÜSSELBÖRFER STRASSE
 101 - 105
 - Flüchtlingsunterkunft -
 Skizze

M 1:500
 09/2023
 IV/61.1 43

Neubau Flüchtlingsunterkunft Düsseldorfer Str.

Kostenschätzung nach BKI



Grundlagen		
Nutzung:	Unterkunft für Flüchtlinge	
Bauwerk:	Standard	
TGA:	über Standard	
BGF:	2988 qm	
Kostenstand:	Okt 23	

Kostengruppe	Menge	Kostenkennwert	Kosten
100 Grundstück			
200 Vorbereitende Maßnahmen			
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2988 qm BGF	1.368,38	4.088.719,58
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2988 qm BGF	578,01	1.727.093,88
500 Außenanlagen und Freiflächen			
600 Ausstattung und Kunstwerke			
700 Baunebenkosten			
800 Finanzierung			
Summe		netto	5.815.813,46
		brutto	6.920.818
Außenanlage, Ausstattung	pauschal 5 %		346.041
Baunebenkosten (Annahme: Wiederholungsplanung)	9%		622.874
Projektkosten Summe [Euro]		brutto	7.889.733

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 KomHVO			
Maßnahme:	Neubau einer Flüchtlingsunterkunft in moularer Bauweise		
Amt:	IV/26		
		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1 Personalaufwand			
Berechnung:	durchschnittlich 5% der Gebäudeunterhaltungskosten	3.950,00	
	Summe 1	3.950,00	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand			
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen			
2.10 Gebäudeunterhaltung			
Berechnung:	durchschnittlich 2% der Restbuchwerte 7.900.000 €	79.000,00	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen			
Berechnung:	Erfahrungswert	5.000,00	
	Gesamt 2 a)	84.000,00	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens			
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze			
Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung			
Berechnung:			
	Gesamt 2 b)	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.			
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	30.000,00	
2.15 Öffentliche Abgaben			
Berechnung:		1.000,00	
2.16 Gebäude-Versicherungen			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	1.000,00	
2.17 Heizung			
Berechnung:			
2.18 Reinigung			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
	Gesamt 2 c)	32.000,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen			
2.19 Art:			
Berechnung:			
	Gesamt 2 d)	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht			
Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast			
Berechnung:			
	Gesamt 2 e)	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen			
2.22 Bürobedarf			
Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren			
Berechnung:			
	Gesamt 2 f)	0,00	
	Summe 2 a- 2 f)	116.000,00	

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (2,71 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt 5,42 %. Da jeweils zum Restbuchwert eines jeden Jahres verzinst wird, also immer nach Abzug der jährl. Abschreibung, muss für die Berechnung der Folgekosten der hälftige Zinssatz zugrundegelegt werden, also 2,71 %.			
Berechnung.*	2,71 % des Anschaffungswerts 7.900.000,00€	214.090,00	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung.*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 20 Jahre	395.000,00	
Summe 3		609.090,00	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen <u>abzüglich</u> in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		729.040,00	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5		0,00	
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		729.040,00	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	
Belastung der Stadt jährlich		729.040,00	
Bemerkungen:			
Datum:			
Unterschrift:			

Neubau einer Unterkunft

Hier: Unterlagen gem. § 13 KomHVO: Sitzungsvorlage SV-Nr.: WP 20-25 SV 26/048

Zur vorliegenden SV wird Folgendes festgestellt:

Die Unterlagen zur SV sind am 26.10.2023 zur Prüfung beim BPA eingegangen. Das Amt 26 hat das BPA bereits im Vorfeld über das Vorhaben und die Vorgehensweise informiert.

Wie im Sachvortrag berichtet wird, stehen die nach §13 KomHVO geforderten Unterlagen infolge der Dringlichkeit des Vorhabens zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in der erforderlichen Qualität bzw. der erforderlichen Präzision zur Verfügung.

Aufgrund der bislang noch fehlenden Planungstiefe mit Vorplanung oder gar Entwurfsplanung sind Bebauungsgröße und Bebauungsanordnung zurzeit nur der beigefügten Lageplanskizze zu entnehmen. Eine Kostenschätzung kann noch nicht in der erforderlichen Schärfe ermittelt werden.

Die vom Fachamt gewählte Ermittlung der geschätzten Baukosten über die Bruttogrundfläche und dem BKI (Baukostenindex) ist ein erster anerkannter Ansatz um den groben Kostenrahmen zu ermitteln. Die konkret angesetzten Kostenkennwerte für Baukonstruktion (Kostengruppe 300) und technische Anlagen (Kostengruppe 400) könnten für die geplante Modulbauweise je nach Ausstattungsstandard ausreichend sein.

Im Hinblick darauf, dass mit der vorliegenden Sitzungsvorlage zunächst nur die notwendigen Mittel für das Haushaltsjahr 2024 gesichert und die Planung der Maßnahme beschlossen werden soll und nach Beauftragung des Planers mit der dann vorliegenden Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung die Unterlagen nach § 13 KomHVO nochmals zur Beratung und Prüfung gestellt werden, bestehen prüfseitig keine Einwände.

Das BPA macht aufgrund der Höhe der bislang vorliegenden Grobkostenschätzung darauf aufmerksam, dass für die im weiteren Planungsverlauf konkreter vorliegenden Baukosten die aktuellen Wertgrenzen des Vergaberechts seitens der Verwaltung zu prüfen und zu beachten sind.

gez. Hundshammer
Technischer Prüfer