

federführendes Amt:	Amt 10/Amt 58
Antragssteller:	Dezernat II
Datum:	07.06.2016

Beratungsfolge**Termin****Bemerkungen**

Ausschuss für Haushalt und Finanzen	20.06.2016	
Kreisausschuss	22.06.2016	
Kreistag	06.07.2016	

Betreff:**Grundsatz- und Baubeschluss für die Herrichtung der Liegenschaft "Am Fuchsbau 10, 15526 Bad Saarow, OT Petersdorf" zur Flüchtlingsunterkunft****Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung der Herrichtung der Häuser 1 und 5 der Liegenschaft Am Fuchsbau 10, 15526 Bad Saarow, OT Petersdorf zur Flüchtlingsunterkunft

Sachdarstellung:

Das Landesaufnahmegesetz (LAufnG) des Landes Brandenburg überträgt auch in seiner Neufassung vom 15. März 2016 (GVBl I , Nr. 11) den Landkreisen und kreisfreien Städten die Aufnahme, vorläufige Unterbringung, die migrationsspezifische soziale Unterstützung und die Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung (§ 2 Abs 1). Die Landkreise und kreisfreien Städte haben die ihnen im Rahmen des festgelegten Verteilungsverfahrens zugeteilten Personen aufzunehmen und in Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung (Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnungsverbände oder Übergangswohnungen) unterzubringen.

Die in den zurückliegenden Jahren, insbesondere in 2014 und 2015 erfolgten, die gegenwärtigen und weiter zu erwartenden Zugänge an Flüchtlingen und Asylbegehrenden stellen den Landkreis damit vor die Aufgabe, entsprechende Unterkunftsplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen und vorzuhalten.

Der Landkreis hat insbesondere im 2. Halbjahr 2015 und zu Beginn des Jahres 2016 eine große Anzahl der zugewiesenen Personen in befristet nutzbaren Notunterkünften untergebracht. Die mit Schließung der Notunterkünfte entfallenden Platzkapazitäten sollen zu einem Teil durch längerfristig nutzbare Unterkunftsplätze ersetzt werden.

Dies erfolgt z.T. durch Anmietung verfügbarer und angemessener Wohnungen, z.T. durch die Schaffung von Plätzen in weiteren Gemeinschaftsunterkünften.

In Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Gemeinde Bad Saarow (Amt Scharmützelsee) wurde Ende 2014 erstmals über eine mögliche Herrichtung der bundeseigenen Liegenschaft Am Fuchsbau 10, 15526 Bad Saarow, OT Petersdorf zur Flüchtlingsunterkunft verhandelt.

Im Ergebnis der umfänglichen Verhandlungen und der zwischenzeitlich von der Bundesregierung entschiedenen finanziellen Unterstützung für die Herrichtung und Nutzung bundeseigener Immobilien zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen wurden folgende Ergebnisse erzielt:

1. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Saarow, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Landkreis Oder-Spree zum Bebauungsplan Nr. 066 „Am Fuchsbau“ Bad Saarow, OT Petersdorf

Der Landkreis verpflichtet sich in diesem Vertrag zur Kostenübernahme für einen Anteil der Erschließungsleistungen (Erschließungsstraße, Löschwasserversorgung)

2. Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Landkreis Oder-Spree zur Nutzung der Gebäude Haus 1 und Haus 5 einschl. der definierten zugehörigen Freiflächen.

Für die Nutzung der i.R. stehenden Gebäude und Freiflächen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erfolgt die Überlassung mietzinsfrei (vorbehaltlich evtl. zukünftiger Änderungen von Entscheidungen des Bundes).

3. Gemeinsame Erarbeitung einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung für den Umbau/die Herrichtung der Häuser 1 und 5 zu Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge auf der Basis der für das Land Brandenburg gültigen Mindestbedingungen für Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge einschl. der Antragstellung des Landkreises für den Abschluss einer Erstattungsvereinbarung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Der Landkreis als Bauherr der Maßnahme geht davon aus, dass eine Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme auf Basis der Erleichterungen der Baugesetzgebung für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften, hier insbesondere die bis zum 31.12.2019 befristeten Regelungen und Ausnahmetatbestände für Unterkünfte auch im Außenbereich (§246 BauGB), gegeben ist.

Maßnahmenbeschreibung – Herrichtung Haus 1 und Haus 5

Mit Nutzungsvertrag PDFM 103556 – 000027.2470 vom 26.01.2016 wurden dem Landkreis Oder-Spree in der Liegenschaft Bad Saarow, OT Petersdorf, auf dem Gelände „Am Fuchsbau“ Flur 3, Flurstück 235 (Größe 59800 m²) 2 Gebäude nebst Umgriffsfläche von ca. 10.000 m² ab 01.01.2016 bis 31.012.2019 mietzinsfrei überlassen.

In den beiden vorhandenen Gebäuden - Haus 1 und Haus 5 - soll die Unterbringung von Asylbegehrenden Flüchtlingen (Erst- und Anschlußunterbringung) erfolgen.

Dabei ist folgende Belegung vorgesehen:

Haus 1 – ca. 64 Personen

Haus 5 – ca. 266 Personen

Die frühere Nutzung der v.g. Gebäude erfolgte durch den BGS Fürstenwalde bzw. später durch die Bundespolizei Fürstenwalde bis 2007.

Seit 2008 stehen beide Gebäude leer und sind ungenutzt.

Haus 1 ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude.

Haus 5 ist ein mit vier oberirdischen Geschossen und unterkellertes Gebäude.

Beide Häuser sind typische DDR-Plattenbauten aus den 80-ziger Jahren.

Nun sollen beide Gebäude durch eine grundhafte Sanierung wiederhergerichtet werden, wobei der Sanierungsaufwand für Haus 5 deutlich höher ist als bei Haus 1.

Die Flächenbilanz der Gebäude sieht wie folgt aus:

Haus 1 - 1.001,95 m² Nutzfläche / 1.167,72 m² Bruttogrundfläche

Haus 5 – 4.239,41 m² Nutzfläche / 4.689,86 m² Bruttogrundfläche

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen:

Haus 1

Bautechnische Maßnahmen:

- Anbau von zwei Stahl-Außentreppen jeweils an den Giebeln als 2. Rettungsweg, einschließlich der Fundamentierungsarbeiten. Herstellung der Türöffnungen zu den Außentreppen und Einbau entsprechender Außentüren als Fluchttüren.
- Anarbeitung der Fassadenbekleidung an die neuen Öffnungen der Fluchttüren.
- Trockenbauarbeiten in den Sanitärbereichen bei Änderungen oder Ergänzungen an der Haustechnikinstallation.
- Erneuerung von Innentüren in den Sanitärbereichen.
- Überarbeitung der Rauchschutztüren (Treppenraumabschlüsse zu den Fluren).
- Erneuerung der Türen zu den technischen Betriebsräumen.
- Innenputzarbeiten als Reparatur, teilweise Spachteln der Wandflächen
- Anstrich aller Wandflächen.
- Wand- und Bodenfliesen als Ergänzung bzw. Reparatur im Bereich der Änderungen oder Ergänzungen an der Haustechnikinstallation.
- F90 Verschluss von Deckendurchführungen der Steigestränge Heizung / Sanitär mit Ergänzung des Estrichs in Kleinflächen.
- Ergänzung und Reparatur der PVC-Bodenbeläge
- Einbau einer F30 GK-Abhangdecke in den Fluren.
- Teilweise Spachteln der Deckenflächen
- Anstrich aller Deckenflächen.
- Erneuerung der Dachabdichtung einschließlich Klempnerarbeiten und Fassadengerüst.
- Erneuerung der Eingangsüberdachung.
- Überarbeitung des Treppengeländers mit zusätzlichen Geländerstäben.
- Einbau einer Schließanlage sowie Briefkastenanlage.
- Bestückung des Gebäudes mit den erforderlichen Handfeuerlöschern sowie Beschriftung der technischen Betriebsräume.

Heizung / Lüftung / Sanitär

- Rückbau der Waschtische in den Bewohnerzimmern,
- Vervollständigen der vorh. sanitären Ausrüstungen, Selbstschlussarmaturen an Waschtischen und Duschen
- Die Heizung kann unverändert weiter genutzt werden.
- Reparatur eines Einzelraumventilators im Haus 1

Stark- und Schwachstrom

- Die Bestandsinstallation einschl. Hauptverteiler und Messungen bleiben soweit möglich erhalten
- Zusätzliche bzw. Installationsgeräte und Leitungen werden auf Putz (Kabelkanal o. ä.) verlegt
- Die Unterverteilungen entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik und müssen bedarfsgerecht erneuert werden
- Die Zimmerstromkreise sollen zum Schutz mit nur 6 A abgesichert werden
- Die Herde in den Gemeinschaftsküchen werden mit einer Zeitabschaltung geplant

- Die Beleuchtungsanlagen bleiben zum größten Teil erhalten. Teilweise werden Beleuchtungskörper zurück gebaut. In einigen Bereichen, wie z. B. Duschen, werden neue installiert.
- Die vorhandene Sicherheitsbeleuchtung als Zentralbatterieanlage kann nicht erweitert bzw. fachgerecht erneuert werden. Aufgrund der begrenzten Nutzungsdauer wird die neue Anlage mit Einzelbatterieleuchten vorgesehen
- Die vorhandene Blitzschutzanlage wird überprüft und instandgesetzt
- Telefonanbindung soll über Richtfunk erfolgen. Telefonanschlüsse werden für die Büroräume des LOS geplant. Mieter wie z. B. Wachschatzunternehmen müssen einen eigenen Telefonanschluss beantragen.
- Das Gebäude ist mit einer Kupferleitung der Telekom erschlossen
- Als Telefon- und Datenanschlussdose werden Datendosen der Kategorie 6[A] vorgesehen. Das Leitungsnetz erfolgt strukturiert zu einem neuen Datenschränk im Keller Haus 5 in der Kategorie 7.
- Für die nachträgliche Installation von WLAN oder DECT Repeatern werden Anschlussdosen in den Verkehrswegen vorgesehen.
- Die Zimmereinheiten erhalten keinen Telefon- und/oder Datenanschluss
- Die Zimmereinheiten erhalten, soweit nicht schon vorhanden, eine Antennenanschlussdose.
- Das Antennennetz wird als Sattelitenanlage geplant. Die Sattelitenschüsseln werden auf dem Dach des Hauses 5 geplant.
- Die öffentlichen Bereiche (Außen, Flure, Treppen) werden mit Videokameras überwacht
- Die vorhandene Brandmeldezentrale kann nicht weiter genutzt werden. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Brandschutzkonzeptersteller ist eine neue Brandmeldeanlage in der Kategorie 1 mit flächendeckender Überwachung und Alarmierung zu planen.

Haus 5

Bautechnische Maßnahmen

- Abbruch von Putzflächen, Estrichflächen sowie Wand- und Bodenfliesen in den erforderlichen Umfängen. Abbruch der Türen (Flurabtrennungen) und Abbruch der Promatkanäle in den Fluren
- Erneuerung von 6 Stück Fenstern der ehemaligen Waffenkammer.
- Umbau der Fenster Treppenhaus 3.OG (je 3 Stück) für Bedienung mit Seilzug als Rauchabzug
- Ertüchtigung der Brandwände in der Mittelachse des Gebäudes
- Erneuerung der Trockenbauwände und Vorsatzschalen in den Sanitärbereichen
- Herstellen der erforderlichen Brandabschlüsse der Treppenhäuser mit RS Stahl-Glas-Türen
- Einbau T-90 Stahltüren in den Fluren im Bereich der Brandwände
- Erneuerung der Innentüren zu den Sanitäreanlagen
- Einbau von Brandschutztüren als Abschlüsse der Betriebsräume im Keller
- Erneuerung von Innenputz
- Erneuerung der Farbanstriche im gesamten Gebäude
- Erneuerung der Wandfliesen in den Sanitärbereichen im erforderlichen Umfang
- Herstellung von F90 Deckenverschlüssen im Bereich der Sanitär-Steigestränge
- Einbau einer F30 Klappe als Zugang zum Dachraum
- Erneuerung Estrich mit Wärmedämmung in den Sanitärbereichen
- Erneuerung der Bodenfliesen in den Sanitärbereichen
- Erneuerung der PVC-Bodenbeläge (10% der Gesamtfläche)
- Einbau einer F30-GK-Decke in den Fluren
- Erneuerung Anstrich der Deckenflächen. Spachteln der Deckenflächen (10% der Gesamtfläche)

- Erneuerung von Teilbereichen der Eingangsüberdachung
- Ertüchtigung des Treppengeländers mit zusätzlichen Stäben
- Erneuerung der Schließanlage und Briefkastenanlage
- Bestückung des Gebäudes mit den erforderlichen Feuerlöschern sowie Beschriftung der technischen Betriebsräume

Heizung / Lüftung / Sanitär

- Die Sanitäranlage wird komplett demontiert
- Die sanitären Ausrüstungen werden mit selbstschließenden Armaturen an Waschtischen und Dusche neu hergestellt
- Einrichtung neuer Küchen
- Einrichtung eines Waschmaschinenraumes im KG.
- Die neuen Installationen werden in den Geschossdecken geschottet.
- Die vorhandene Heizungsanlage wird vervollständigt und in Betrieb genommen. Die Deckenschotts werden überarbeitet
- Die fensterlosen Sanitärräume erhalten Einzelraumentlüftungsgeräte. Die Lüftungsrohre werden in den Geschoßdecken geschottet

Stark- und Schwachstrom

- Analog Haus 1

Grundstück / Außenanlagen

- Herstellung Löschwasserentnahmestellen (Zisterne ca. 200 m³)
- Ertüchtigung Erschließungsstraße ab Kreuzung Alte Fürstenwalder Str. / Friedensstr.
- Erneuerung TW-Hauptleitungen / separate Gebäudeeinspeisung Haus 1, 5, 6

Vorläufiger Terminplan

Die Baumaßnahme soll nach Vorlage der Baugenehmigung spätestens Anfang 2017 begonnen und gestaffelt – zuerst Haus 1, dann Haus 5 – bis Mitte 2017 fertiggestellt werden.

Kosten

Gemäß Kostenberechnung nach DIN 276-1 (2006), Stand 12.05.2016

Leistung	Haus 1 [€]	Haus 5 [€]	Außen Anlagen [€]	Gesamt
Planung/Baunebenkosten (KG 700)	117.540	460.773	71.000	649.313
Bau (KG 200, 300, 400, 500)	555.234	1.631.713	372.000	2.558.947
Gesamt	672.774	2.092.486	443.000	3.208.260

Der Haushaltsvermerk Nr. 3.6 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 zum Haushaltsgesetz 2015 des Bundes ermöglicht es der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), den Bedarfsträgern die Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten), die zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in von der BImA seit dem 01.01.2015 oder später mietzinsfrei überlassenen Liegenschaften notwendig und angemessen sind, zu erstatten.

Die Prüfung der Höhe der voraussichtlich durch die BImA als erstattungsfähig anzuerkennenden Herrichtungs- und Erschließungskosten erfolgt gegenwärtig. Der Landkreis – hier als Bedarfsträger - geht davon aus, dass eine Erstattungsfähigkeit bis auf nutzungsspezifische Kostenanteile gegeben ist, so dass der Landkreis zwar in finanzielle Vorleistung gehen muss, jedoch nachfolgend die Erstattung durch die BImA erfolgen wird.

Stellungnahme der Kämmerei:

Für die Baumaßnahme Umnutzung Fuchsbau zur Flüchtlingsunterkunft wurden im Ergebnishaushalt 2016 finanzielle Mittel in Höhe von 901.200 € eingestellt. Nach Präzisierung der Aufgabenstellung und aktueller Kostenberechnung vom Mai 2016 werden die Bau- und Planungskosten für die Gebäudesanierung und die Herrichtung der Außenanlage voraussichtlich 3.208.300 € betragen. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten finanziellen Mittel muss bei der Haushaltsplanung 2017ff berücksichtigt werden. Gleichzeitig sind auch die Erstattungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ertragsseitig in den Haushaltsplan 2017ff einzustellen. Der Landkreis ist auf Grund seiner guten Liquidität in der Lage, finanziell in Vorleistung zu gehen. Das Fachamt geht davon aus, dass bis auf die nutzungsspezifischen Kostenanteile (Eigenanteil des Landkreises) eine Kostenerstattung durch die BImA erfolgen wird. Der Eigenanteil muss aus liquiden Mitteln des Landkreises gesichert werden.

gez. Wellmer
Amtsleiterin

.....
Landrat / Dezernent

Anlagen:

- 1. Ansicht Haus 1 und Haus 5**
- 2. Lageplan Liegenschaft**
- 3. Übersichtsgrundrisse Haus 1**
- 4. Übersichtsgrundrisse Haus 5**
- 5. Kostenübersicht , Stand 12.05.2016**