

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.03.2016	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt Amt für Soziales und Prävention	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0089 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Anmietung von Flüchtlingsunterkünften für ca. 924 Kontingentflüchtlinge im
Sensfelder Weg/Otto-Röhm-Straße in Darmstadt**

Vorlage vom: 15.03.2016

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat beschließt die Anmietung von 14 Laubenganghäusern als Erstwohnhäuser in Fertigteilbauweise für eine Laufzeit von 10 Jahren für Asylsuchende und Flüchtlinge in der Otto-Röhm-Straße 36, 64291 Darmstadt für eine Kaltmiete in Höhe von 264.110 Euro/Monat. Die hierfür notwendigen sind bereits im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016 unter den Kostenstellen 050-002-1005 und 050-002-1011 berücksichtigt und werden im Haushalt 2017 fortgeschrieben.
2. Den einmaligen Kosten in Höhe von bis zu 1.420.000 Euro wird zugestimmt. Die hierfür notwendigen Mittel sind unter den Kostenstellen 050-002-1005 und 050-002-1011 etatisiert und werden im Haushalt 2017 fortgeschrieben.

3. Die im Rahmen der Folgekostenberechnung notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 1.010.000 Euro/Jahr sind bereits im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016 unter den Kostenstellen 050-002-1005 und 050-002-1011 berücksichtigt und werden 2017 angepasst fortgeschrieben.
4. Der Magistrat stimmt dem sofortigen Abschluss des mit den Vertragsparteien verhandelten Mietvertrages nach Magistratsbeschluss zu.
5. Über die im Rahmen des Betriebes notwendigen Personalressourcen (z.B. Hausmeister oder Objektmanagement) entscheidet der Magistrat in einer gesonderten Magistratsvorlage.
6. Der Magistrat stimmt der Beauftragung der notwendigen flankierenden Maßnahmen für die sozialpädagogische Betreuung und den Sicherheitsdienst im laufenden Betrieb zu.

Anlagen:	Schreiben von Bauunternehmen Dreßler vom 09.03.2016 /Mietangebot Freiflächenplan Übersichtsplan Plan Grundrisse, Ansichten und Schnitte Baubeschreibung Optionsliste Bauablaufplan Folgekostenberechnung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 15.03.2016

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird bis Ende des Jahres 2016 entsprechend des Zuweisungskontingentes bis zu 3.000 asylsuchende Menschen in ihrem Zuständigkeitsbereich aufnehmen.

Unter Bezugnahme auf den Grundsatzbeschluss des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung (Vorlage 2015/0271) werden auf den zusammengelegten privaten Grundstücken am Sensfelder Weg/Otto-Röhm-Straße der Firmen Dressler und Heil auf insgesamt 16.372 qm Erstwohnhäuser für asylsuchende Menschen mit einer Bruttogeschossfläche von 15.465 qm von der Firma Dressler gebaut und für 10 Jahre angemietet. Danach ist ein Abriss der Unterkünfte aus baugenehmigungsrechtlichen Gründen vorgesehen.

Das Objekt mit 14 Gebäuden (3 Geschosse) eignet sich sehr gut als funktional gestaltete Einrichtung und kann unter Berücksichtigung einer Belegung von 10 qm/Person rund 924 Personen eine Unterkunft bieten. Neben den Schlafräumen, Sanitärbereichen und Küchen gibt es Gemeinschaftsräume sowie Räumlichkeiten für einen Sozial-, Sicherheits- und Hausmeisterdienst. Da es sich um separate Gebäude handelt, kann die Belegung, je nach Bedarf, sowohl mit alleinstehenden Personen als auch mit Familien vorgenommen werden. Die Inbetriebnahme ist ab Dezember 2016 vorgesehen.

Eckpunkte der Vertragsparteien

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt schließt mit den Eigentümern der Grundstücke, der Bauträger Dreßler GmbH und der Firma Heil GmbH & Co. KG jeweils einen Mietvertrag ab.

Auf dem Gesamtgrundstück sind durch die Vermieter 14 Gebäude nach dem Konzept „Schnelles Wohnen“ zu planen und nach beigefügter Baubeschreibung zu erstellen.

Nach beigefügtem Bauzeitenplan ist der voraussichtliche Mietbeginn im Dezember 2016 vorgesehen. Die Vertragsdauer ist für 10 Jahre festgelegt, da eine Nutzung für Flüchtlingsunterkünfte in einem Gewerbebetrieb für max. 10 Jahre genehmigt werden kann. Nach Vertragsablauf erfolgt zwingend der Abriss durch den Vermieter der errichteten Gebäude inkl. Außenanlagen. Die Kosten dafür sind im Mietpreis enthalten.

Betriebskosten werden im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung gezahlt. Die Kaltmiete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu zahlen.

Die Mieterin schließt die Verträge für Heizung (Fernwärme), Wasser und Energie nach Möglichkeit unmittelbar selbst ab.

Die Mieterin ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung und eine Versicherung gegen Feuer und andere Gefahren abzuschließen.

Die Mieterin übernimmt die laufende Unterhaltung sowie anfallende Reparaturen an den Gebäuden.

Der Mieterin obliegen die Verkehrssicherungspflicht und die Betreiberverantwortung.

Gesamtkostenaufstellung der einmaligen „sonstigen Kosten“ in Höhe von brutto 1.420.000 Euro

- Zaunanlage als Stabgitterzaun inkl. 2 Tore : 110.000 Euro
- Umlegung Kanal: 100.000 Euro (Ausführung durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt in Kooperation mit dem EAD)
- Ausstattung / Möbel der Wohnungen: 500 Euro/Person = 462.000 Euro
- Ausstattung / Möbel der Betreiber: 50.000 Euro Pauschal
- Außenanlagengestaltung: 200.000 Euro
- Schließanlage: 50.000 Euro
- Einmalige Anschlusskosten für Telefon, TV, Endgeräte W-LAN-Router: 20.000 Euro (Kosten für Leasing in Folgekosten/Betriebskosten enthalten)
- Briefkästen: 15.000 Euro
- Sicherheitsdienst während der Baumaßnahme: 400.000 Euro
- Um einen sicheren Baustellenablauf zu gewährleisten ist es erforderlich, die Baustelle an beiden Zufahrten von einem Sicherheitsdienst zu kontrollieren. Des Weiteren minimiert die nächtliche Bewachung das Risiko vor Sachbeschädigung.

Technischer Gebäudebetrieb

Nach Erstellung der Gebäude wird der technische Gebäudebetrieb vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) übernommen. Über die im Rahmen des Betriebes notwendigen Personalressourcen (z.B. Hausmeister oder Objektmanagement) entscheidet der Magistrat in einer gesonderten Magistratsvorlage.

Kosten der migrationsspezifischen Sozialbetreuung und des Wach- und Sicherheitsdienstes

Die notwendigen Kosten der migrationsspezifischen Sozialbetreuung und des Wach- und Sicherheitsdienstes im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtung sind bereits im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016 unter den Kostenstellen 050-002-1005 und 050-002-1011 berücksichtigt und werden für 2017 angepasst fortgeschrieben. Die Beauftragung dieser flankierenden Maßnahmen erfolgt nach den Vergaberichtlinien.

Folgekostenberechnung

In beigefügter Aufstellung der Folgekostenberechnung werden die Nutzungskosten nach Kostenkennwerten aus dem Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) als Orientierung herangezogen und zum Teil mit tatsächlichen Kosten für Personal, Betriebskosten und Instandsetzungskosten abgeglichen, um möglichst realistische Folgekosten für Nutzungsdauer von 10 Jahren zu kalkulieren.

In diesen Kosten sind Personalkosten, Betriebskosten für Gebäudereinigung, Außenanlagenpflege, Abgaben und Beiträge, Versicherungskosten und Instandsetzungskosten für die Baukonstruktion und technische Anlagen enthalten.

Darmstadt, 15.03.2016
65-10-00 li

Der Dezernent I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Der Dezernent II

Rafael Reißer
Bürgermeister

Die Dezernentin III

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Der Dezernent IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Die Dezernentin V

Barbara Akdeniz
Stadträtin