



Stadt Emmerich am Rhein, Postfach 100 864, 46428 Emmerich am Rhein

Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Fraktion BürgerGemeinschaft Emmerich
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein
Zimmer 358

Fachbereich: 3
Immobilien

Ihnen schreibt: Stephan Glapski
Zimmer: 264
Aktenzeichen: FB3/ GI

Telefon: 0 28 22 / 75-1301
Telefax: 0 28 22 / 75-1399

E-Mail: stephan.glapski@stadt-emmerich.de
Internet: www.emmerich.de

15. Juli 2015

**Antrag der Fraktion Bürgermeinschaft Emmerich (BGE)
Bau eines neuen Asylbewerberheims - Ihr Antrag vom 25. Juni 2015**

Sehr geehrter Herr Bartels,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Frage: „Warum kann die EGE sich auf der einen Seite an einer öffentlichen Ausschreibung beteiligen, mit dem Ziel am Löwentor auf einem bisher städtischen Grundstück eine Polizeiwache zu bauen und diese anschließend zu vermieten, während auf der anderen Seite diese naheliegende Option für den aktuell anstehenden Neubau einer zusätzlichen Asylantenunterkunft an der Tackenweide lt. Ihrer Aussage im letzten Sozialausschuss nicht geprüft wurde weil erfahrungsgemäß PPP (private public partnership) Aktivitäten nicht zu wirtschaftlicheren Ergebnissen führen?“
beantworte ich folgendermaßen:

Die Aussage, dass PPP Aktivitäten nicht geprüft wurden, da dies erfahrungsgemäß nicht zu wirtschaftlicheren Ergebnissen führen, wurde nicht von mir sondern vom Ratsmitglied Arntzen getätigt. Die Feststellung wird allerdings von mir, insbesondere im vorliegenden Fall „Neubau Asylbewerberunterkunft Bocholter Modell“, geteilt.

Über das durch die NRW-Bank bereitgestellte Förderprogramm „Flüchtlingsunterkünfte“ werden Kommunen in die Lage versetzt, den Bau von Asylbewerberunterkünften aktuell

Bankverbindungen der Stadtkasse:

Stadtparkasse Emmerich-Rees	BLZ 358 500 00	Kto-Nr. 113 399	IBAN DE69 3585 0000 0000 1133 99	Swift-BIC	WELADED1EMR
ABN AMRO BANK Amersfoort NL		Kto-Nr. 58.40.69.812	IBAN NL62 ABNA0584069812	Swift-BIC	ABNANL2A

über einen Zinssatz von 0,00 % , Zinsbindung 10 Jahre, fremd zu finanzieren. Derartig niedrige Konditionen können, selbst bei ausgezeichneter Bonität, nicht von Dritten am Markt erzielt werden. Antragsberechtigt für das genannte Förderprogramm sind alleine dem Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG) verpflichtete Gemeinden in Nordrhein-Westfalen (NRW).

Die Einbeziehung Dritter kann im Rahmen des Neubaus eines Asylbewerberheims auf zwei unterschiedliche Arten erfolgen. Zum Einem durch Vergabe an einen sogenannten Generalunternehmer. Dieser würde im Auftrag der Stadt Emmerich am Rhein sämtliche Bauleistungen zur Errichtung des Asylbewerberheims auf dem zugewiesenen Grundstück (Tackenweide) übernehmen. Eine Koordination der einzelnen Gewerke (insbesondere Bauleitung) müsste hierbei nicht mehr von der Stadt übernommen werden. Die Stadt würde weiterhin als Bauherr auftreten. Der Generalunternehmer könnte/ würde Leistungen an einzelne Nachunternehmer abgeben. Die Leistungen wären nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) auszuschreiben, da Ausnahmen nach § 98 Abs. 5 GWB nicht greifen. Ein Leitsatz der VOB lautet: Bauleistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. (§ 5 Abs. 2 VOB/A). Es ist zu vermuten, dass bei der Vergabe der Bauleistung an einen Generalunternehmer ein höheres (Gesamt-) Preisniveau für die Baumaßnahme fällig wird. Grund hierfür sind die notwendigen Aufwendungen des Generalunternehmers für seine Koordinierungsleistungen – i.d.R. Preisaufschlag von ca. 10 bis 15 % auf die Preise der beauftragten Nachunternehmer. Ferner ist es, vor dem Hintergrund der späteren Bewirtschaftung und Instandhaltung durch den Fachbereich Immobilien, sinnvoll, während der Bauphase (Bauleitung) die einzelnen Baufortschritte vor Ort zu begleiten/ überwachen.

Zum Zweiten wäre es möglich, den Bau eines neuen Asylbewerberheims durch einen sogenannten Bauträger erstellen zu lassen. Hierbei würde der Bauträger nach Fertigstellung entweder der Stadt Emmerich am Rhein das Eigentum am Grundstück und dem Gebäude verschaffen (Stadt kauft) oder mit ihr einen langfristigen Nutzungsvertrag schließen (Stadt mietet) – bis zum Zeitpunkt der Übergabe ist der Bauträger als Bauherr Eigentümer und Besitzer der Immobilie. Im vorliegenden Fall müsste dazu das städtische Grundstück Tackenweide und die Bauleistung öffentlich

ausgeschrieben werden. Für die Wahl des Ausschreibungsverfahrens wäre die Summe aus Grundstückswert und Bauleistung maßgebend. Im Fall der Polizeistation musste der Verkauf des Grundstücks nicht öffentlich ausgeschrieben werden, da nicht die Kommune sondern das Land NRW Mieter wird. Die Regelungen der Gemeindeordnung NRW (§ 107 ff) machen Vorhaben, wie den Bau der Polizeistation, durch die Stadt Emmerich am Rhein selbst unmöglich. Aufgrund bereits erfolgter Vorarbeiten (Erstellung von Leistungsverzeichnissen, Kostenschätzung etc.), einer bisher gewünschten Vergabe von Leistung an regional ansässige Firmen (insbesondere an Emmericher Unternehmen) und des notwendigen unternehmerischen Gewinns eines Bauträgers (Kostenreduzierung i.d.R. über verwendete Baustoffe und Leistungen möglich) erscheint die Erstellung eines Asylbewerberheims durch einen Bauträger für die Stadt Emmerich am Rhein wirtschaftlich nicht sinnvoll. Es gibt darüber hinaus für die Varianten Kauf und Miete von einem Bauträger in der Stadt Emmerich am Rhein unbefriedigende Beispiele – Obdachlosenunterkunft Tackenweide 17 (Kauf – einfachste Ausführung) oder Asylbewerberunterkunft Tackenweide 19 (Miete – sehr hoch).

Eine Prüfung der Option „Bauträgerlösung“ für den Neubau eines Asylbewerberheims auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann nicht belastbar von der Verwaltung durchgeführt werden. Zur Preisbestimmung wäre es notwendig, eine Vergabe des Grundstücksverkaufs zzgl. der benötigten Bauleistung öffentlich auszuschreiben (nationales Verfahren). Für den Fall, dass die Angebotspreise nicht den Vorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein entsprechen kann die durchgeführte Vergabe nicht „einfach“ aufgehoben werden (mgl. Grund: Asylbewerberheim wird aufgrund Flüchtlingszahlen nicht mehr benötigt) und die Erstellung durch den Fachbereich Immobilien erfolgen. Für ein öffentliches, nationales Verfahren ist mit einer Zeitspanne von ca. drei bis vier Monaten zu rechnen.

Zudem hat der Fachbereich Immobilien der Stadt Emmerich am Rhein in den vergangenen Jahren mehrfach bewiesen, dass er kostengünstig, kostenzuverlässig und termingerecht schulische Baumaßnahmen umsetzen kann – z.B. Europahauptschule Turnhalle (2006, 1,6 Mio. €) und Leegmeergrundschule Turnhalle (2011, 1,4 Mio. €).

Für Rückfragen steht Ihnen der oben rechts angegebene Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen grüßen

Johannes Diks
Bürgermeister