

Freigabe: Eigenbetrieb Immobilien,  
Krankenhäuser und Pflegeschule

Beratungsfolge:

1. Verwaltungsausschuss 16.03.2016 Entscheidung Ö

Franz Baur/ 08.03.2016

---

**gez. Dezernent / Datum**

**Ravensburg, Unterbringung Flüchtlinge: Herstellen Sammelunterkunft  
Charlottenstraße**

**I. Beschlussentwurf:**

Dem Umbau des durch den Landkreis Ravensburg für den Zweck zur Unterbringung von Flüchtlingen erworbenen Gebäude Charlottenstraße 47 in Ravensburg wird entsprechend den ausgearbeiteten Planungen für 128 Personen zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Planungen und das Baugenehmigungsverfahren für Umbaumaßnahmen in Höhe von 993.000 € voranzutreiben, die Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse als Vorbereitung der Beauftragung der Bauleistungen abzuschließen, die Vergabe der Bauleistungen vorzunehmen sowie die bauliche Umsetzung in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

**II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Das Gebäude Charlottenstraße 47 in Ravensburg (ehemaliges EnBW-Gebäude) wurde durch den Landkreis Ravensburg im Jahr 2015 erworben und wird zum 01.07.2016 in das Eigentum des Landkreises übergehen. Das Gebäude soll für die Nutzung als Sammelunterkunft für die Unterbringung von Asylbewerbern umgebaut werden. Nach dem vorliegenden und mit dem Amt für Migration und Integration abgestimmten Planungsstand kann das Gebäude mit 126 Personen belegt werden. Aufgrund der Umnutzung des Bürogebäudes in eine Unterkunft für Asylbewerber ist bei der Genehmigungsbehörde eine Nutzungsänderung beim der zuständigen Bau-

rechtsbehörde zu beantragen. Der Außenbereich wird nicht verändert. Der Antrag auf Nutzungsänderung kann parallel zu den weiteren Planungsphasen ausgearbeitet und eingereicht werden.

### **Beschreibung der Maßnahme:**

In der Planung ist es vorgesehen, das Untergeschoss (siehe Anlage 1) für Nebenräume zu nutzen. Dabei bestehende Räume der Haustechnik bleiben in ihrer Funktion erhalten und sind in einem separaten Gebäudeabschnitt, der von den Nutzungen der Bewohner getrennt ist, untergebracht. Die vorhandenen Sanitärräume werden den Mitarbeitern (Helferkreis, Hausmeister, Sozialarbeiter) zur Verfügung gestellt.

Neu geschaffen wird im Untergeschoss eine Waschküche für Waschmaschinen und Trockner. Diese wird mit ausreichend Anschlüssen für eine Maximalbelegung ausgelegt und mit einem Lüftungsventilator in der Fassade ausgestattet. Des Weiteren werden ein Abstellraum für den Helferkreis sowie ein Haustechnikraum für den Hausmeister angeboten. Zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes müssen im Untergeschoss zwei Türen mit der Feuerwiderstandsklasse T30 nachgerüstet werden.

In den ehemaligen Büroräumen im Erdgeschoss (siehe Anlage 2) werden insgesamt 4 Nutzungseinheiten mit insgesamt 19 Wohnplätzen realisiert. In den Zimmern stehen bei einer Maximalbelegung jedem Bewohner 4,5m<sup>2</sup> zur Verfügung. Um das Gebäude familiengerecht herzustellen, werden 2 Nassräume eingeplant. Angesichts der fehlenden Nasszellen im Bestand müssen diese komplett neu aufgebaut werden. Um einen reibungsloseren Ablauf in der Nutzung sicherstellen zu können, werden Lüftungsventilatoren in der Fassade installiert und im Fußboden Bodenabläufe zur besseren Nutzung und Reinigung eingebaut.

Die bestehende Gemeinschaftsküche wird ertüchtigt und um die fehlenden Geräte und Sicherheitseinrichtungen ergänzt.

Die am Eingang positionierten Räume für den Hausmeister, den Helferkreis sowie die Sozialarbeiter bieten Überblick, eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner, aber auch durch die Lage genügend Sicherheit für die einzelnen Mitarbeiter. Das Büro des Sozialarbeiters ist an den Aufenthaltsraum angeschlossen. Zur Sicherstellung der notwendigen Flucht- und Rettungswege für die Bewohner im Aufenthaltsraum wird ein zweiter Rettungsweg durch den Einbau einer neuen Türe auf der Seite des Parkplatzes geschaffen sowie die bestehende Lüftungsanlage Brandschutztechnisch abgeschottet. Um den 2. Baulichen Rettungsweg in den Bewohnerzimmern sicherstellen zu können, müssen die bisher festverglaste Fenster durch neue offenbare Fenster ersetzt werden.

In den Obergeschossen (siehe Anlage 3) wird beim Umbau der Zimmer nach dem gleichen Prinzip verfahren wie im Erdgeschoss. Hier entstehen im 1.OG 9 Nutzungs-

einheiten mit insgesamt 55 Plätzen, zwei Badezimmer, einer Gemeinschaftsküche und im 2.OG: 10 Nutzungseinheiten mit 53 Plätzen, zwei Badezimmer und einer Gemeinschaftsküche.

Durch eine Anpassung der Grundrisse in den Geschossen entsteht hier die Möglichkeit, Familien in verschiedenen Größen unterzubringen. Die Glaswände der Räume gegenüber den Treppenaufgängen werden abgebaut, eingelagert und durch Trockenbauwände ersetzt. Dadurch werden diese Räume brandschutztechnisch vom Treppenhaus abgekoppelt und bieten genügend Privatsphäre, um als Wohnraum genutzt werden zu können. Desweiteren werden die Stichflure bezüglich des Brand-schutzes mit zwei T30-RS Türen nachgerüstet.

Das Dachgeschoss ist wegen seines nicht ausgebauten Zustandes für eine Nutzung nicht geeignet und wird deshalb in den Planungen nicht berücksichtigt. Der Treppenraum wird durch zwei Brandschutztüren T30RS abgetrennt.

Im Außenbereich werden ausreichend Fahrradabstellplätze durch die bestehenden Garagen sowie mit Fahrradständern am Haus zur Verfügung gestellt.

Die vorhandene Elektroinstallation in der Charlottenstraße 47 besteht überwiegend aus 2-adrigen Kabeln. Daher entsprechen die Installationen insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die gesamten Elektroinstallationen sind zudem in einem für Wohnräume ungeeigneten Zustand. Eine teilweise Erneuerung ist nur mit sehr großem Aufwand möglich, da die Installation Unterputz meist ohne Leerrohre verlegt wurde. Aufgrund des Alters der elektrischen Anlagen und den Kabelwegen im Fluchtwegbereich muss die Elektroinstallation komplett neu hergestellt werden.

Mit baulicher Umsetzung der Neuinstallation von Kabelwegen und Verteileranlagen wird die Anzahl der Feldgeräte wie Steckdosen und Schalter auf die Bedürfnisse der Wohnraumbewirtschaftung angepasst. Ebenso erfolgt eine Erneuerung der Verkabelung für Telefon und Datentechnik für die Mitarbeiter des Landratsamtes. Um alle Forderungen des Brandschutzes zu erfüllen, erfolgt der Aufbau einer hausinternen Brandüberwachung mittels Hausalarmzentrale und vernetzten Rauch-Wärmemeldern, die Ergänzung der Sicherheitsbeleuchtung in den notwendigen Fluchtwegen, die Ertüchtigung der bestehenden RWA-Anlage sowie der Einbau eines Notfalltelefons.

Aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Sanitärbereiche im vorhandenen Gebäude müssen diese Stockwerkweise nachgerüstet werden. Hinsichtlich der Belegung der Immobilie mit Familien werden die Nasszellen entsprechend hergestellt und angepasst.

Die Kosten für den Umbau des Gebäudes betragen gem. der als Anlage 4 beigelegten Kostenermittlung 993.000 €.

Terminplanung:

Nach der als Anlage 5 vorliegenden Terminplanung kann die Ausführungsplanung bis Ende April 2016 abgeschlossen werden. Die Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse kann bis Anfang Juni erfolgen. Die Ausschreibungen und Vergaben der Bauleistungen könnten bis Ende Juli d.J. erfolgen, so dass die Bauarbeiten ab spätestens September beginnen könnten und bis Ende d.J. erbracht sein könnten.

Somit könnte das Gebäude im Januar 2017 ausgestattet und möbliert werden und anschließend die Belegung erfolgen.

### III. **Finanzielle Auswirkungen:**

#### 1. Kurzbeschreibung

Für Maßnahmen zur Herstellung von Gemeinschaftsunterkünften ist im Finanzhaushalt 2016 ein Planansatz i.H.v. 14,303 Mio. € eingestellt. Aus diesen Finanzmitteln können die Kosten zum Umbau des Gebäudes Charlottenstraße 47 in Ravensburg bereitgestellt werden.

#### 2. Auswirkungen auf den Kreishaushalt:

##### **Finanzhaushalt (investiv)**

(jeweils Nummer und Bezeichnung angeben)

Teilhaushalt / Dezernat

2 Kreiskämmerei

Unterteilhaushalt / Amt

22 Gebäudemanagement

Produktgruppe

Kostenstelle/PSP-Element / Auftrag

3140-22 Einrichtungen für Asylbewerber/Spätaussiedler

Franz Baur/08.03.2016

---

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage1\_Grundriss Untergeschoss

Anlage2\_Grundriss Erdgeschoss

Anlage3\_Grundriss 1.OG

Anlage4\_Kostenermittlung

Anlage5\_Bauzeitenplan