

---

**Sitzung des Gemeinderates am 27. September 2023  
(öffentlich) - Beschlussvorlage 19/2023**

---

**Q1 – Kindertagesstätte, Betreute Wohnungen, Pfarrer Max Josef Metzger-Haus**

Bearbeiter/in: Herr Louis  
Telefon: 07643 / 91 07-11

---

**1 Beschlussvorschlag**

1.1 Der Gemeinderat genehmigt die vorliegende Kostenberechnung des Architekturbüros HESS VOLK Architekten vom 27. September 2023 mit fortgeschriebenen Gesamtkosten von 34.155.035,15 EUR. Davon entfallen auf

- die Kindertagesstätte mit Außenanlagen 9.955.930,45 EUR;
- die Wohnungen mit zugehörigen Nebengebäuden und Stellplätzen 17.365.911,26 EUR;
- das Max Josef Metzger-Haus 2.630.720,15 EUR;
- die öffentlichen Erschließungsanlagen zur Erweiterung des Bürgerzentrums (Parkplatzerweiterung, Straßen, Wege und Plätze, öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen wie Abwasser-, Regenwasser- und Wasseranlagen, Telefon, Strom / Internet) 4.202.473,29 EUR.

1.2 Der Bürgermeister wird beauftragt, auf Grundlage des Vergaberechts entsprechend dem Baufortschritt die Gewerke Rohbau (insbesondere Bauschild, Beton- und Maurerarbeiten, Gerüst, Stahlbau/Schlosser, Abdichtungen, Dachabdichtung, Dachbegrünung, Klempner, Fenster und Fassaden mit Sonnenschutz, Außen- u. Innenputz, Estrich, Beschläge, Trockenbau, Brandschutz, Brunnenbau, Aufzüge, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro wie Stark- u. Schwachstrom, Gefahrenmeldeanlagen, Gebäudeautomation, Photovoltaikanlagen, Blitzschutz), des Innenausbau (insbesondere Fliesen, Innentüren, Verglasungen, Tischlerarbeiten, Schließanlage, Baureinigung, Malerarbeiten, Bodenbeläge, Feuerlöscher mit Einbaukästen, Beschilderung u. Follierung, Ausstattungen für Kindergarten, Quartierstreff und Begegnungsraum), die Außenanlagen und Freiflächen, den Straßenbau sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen auszuschreiben sowie alle dafür erforderlichen Planungsleistungen – soweit noch nicht erfolgt – zu beauftragen. Die Festlegung der Materialien des Innenausbau wird mit dem Bauausschuss abgestimmt. Der Bürgermeister wird im Hinblick auf die zeitliche Dringlichkeit zur Bereitstellung zusätzlicher Betreuungsplätze für die Kinderbetreuung zudem beauftragt, den Auftrag an den jeweils wirtschaftlich günstigsten Bieter zu vergeben, sofern sich die zu vergebenden Arbeiten im Rahmen der Kostenberechnung zuzüglich 20 vom Hundert bewegen. Die Beauftragung des Bürgermeisters umfasst auch die Wertung und Berücksichtigung etwaiger Nebenangebote.

1.3 Die Gemeinde Rheinhausen erteilt zu dem Bauantrag der Gemeinde das kommunale Einvernehmen wie folgt: Das Einvernehmen hinsichtlich der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe von Einzäunungen (1,40 m statt 0,80 m) wird erteilt. Im Übrigen wird das kommunale Einvernehmen zu dem Bauantrag erteilt.

1.4 Der Gemeinderat nimmt die Absichtserklärung des Saarländischen Schwesternverbandes zur Kenntnis, die in dem Gebäude Q1 entstehenden 52 betreuten Wohnungen für einen Zeitraum von

25 Jahre von der Gemeinde Rheinhausen anzumieten und als Service Wohnen über diesen Zeitraum zu betreiben. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Absichtserklärung für die Gemeinde Rheinhausen gegenzuzeichnen und nach Ermittlung der voraussichtlichen Gestehungskosten für die Errichtung des Gebäudes einen Mietvertrag mit dem Saarländischen Schwesternverband abzustimmen.

---

## 2 Problem und Ziel

2.1 Die nun vorliegende Kostenberechnung gibt die auf Grundlage der Baukostenindices fortgeschriebenen Gesamtkosten für das Projekt Q1 und die Erschließungskosten für die Erweiterung des Bürgerzentrums mit insgesamt 34.155.035,15 EUR an. Die Gesamtkosten werden den verschiedenen Projektteilen Kindertagesstätte mit Außenanlagen (9.955.930,45EUR), betreute Wohnungen mit zugehörigen Nebengebäuden und Stellplätzen (17.365.911,26 EUR), Pfarrer Max Josef Metzger-Haus (2.630.720,15 EUR), die öffentlichen Erschließungsanlagen zur Erweiterung des Bürgerzentrums mit Parkplatzerweiterung, Straßen, Wege und Plätze, öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen wie Abwasser-, Regenwasser- und Wasseranlagen, Telefon, Strom / Internet (4.202.473,29 EUR) zugeordnet.

Seit der Vorstellung der ersten Kostenschätzung in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2022 mit damals genannten Gesamtkosten von 31.680.675,11 EUR bei einem angenommenen Baukostenindex Baden-Württemberg Wohnen von 150,0 Punkten (tatsächlich später festgestellter Stand November 2022 150,9 Punkte) wird der allgemeine Baukostenindex bis Dezember 2023 auf voraussichtlich 159 Punkte bzw. um 6,0 v.H. steigen (bezogen auf Dezember 2023, dem Zeitpunkt der geplanten Vergabe der ersten Gewerke; aktuell letzter Baukostenindex Baden-Württemberg Wohnen Stand Mai 2023 155,1 Punkte). Bei Fortschreibung der damaligen Kostenschätzung würde dies unter Einbeziehung der Inflationskosten nunmehr rechnerische Gesamtkosten von 33.581.515,62 EUR ergeben. Hinzu kommen Kosten für eine vom Wassermeister zur Absicherung der Wasserversorgung durch eine Ringleitung zusätzlich vorgeschlagene und vom Gemeinderat beschlossene Erweiterung der Wasserleitung von 70.315,80 EUR und voraussichtlichen Kosten für archäologische Grabungen und Funde von mindestens 233.359 EUR (die archäologischen Maßnahmen sind derzeit noch nicht abgeschlossen), so dass eine die Inflation im Baugewerbe bis Dezember 2023 berücksichtigende fortgeschriebene Kostenschätzung voraussichtliche Gesamtkosten von 33.885.190,42 EUR ausweisen würde.

Die jetzt vorliegende Kostenberechnung vom 27.09.2023, die im Gegensatz zur Kostenschätzung mit konkreten, von den Fachplanern und -ingenieuren durchgerechneten Zahlen hinterlegt ist, kommt auf Gesamtkosten von 34.155.035,15 EUR. Die Kostenberechnung ist damit um 0,796 % höher als die fortgeschriebene Kostenschätzung. Hier besteht die Hoffnung, dass aufgrund der einbrechenden Baukonjunktur in Deutschland die tatsächlichen Ausschreibungsergebnisse günstiger ausfallen werden, so dass die rechnerischen Mehrkosten aufgefangen werden können. Letztlich kann es jedoch aufgrund der unsicheren Welt- und insbesondere Kriegslage auch umgekehrt zu noch höheren Ausschreibungsergebnissen kommen. Diese Unsicherheiten sind allerdings mit

jeder öffentlichen Baumaßnahme aufgrund des bestehenden Vergaberechts verbunden, das eine schlüsselfertige Vergabe nicht zulässt.

Für das betreute Wohnen liegen die Vergleichskosten für die Bruttogrundfläche (BGF, Baukosten aus KG 200-700) nach Mitteilung des Architekturbüros HESS VOLK Architekten bei 3.356,63 EUR/qm.

Für den Rohbau und Innenausbau sind die im Beschlussvorschlag genannten Gewerke auszuschreiben. Da es sich bei den Vergabeentscheidungen um gebundene Entscheidungen handelt, von denen der Gemeinderat rechtlich nicht abweichen kann, soll wie bereits bei den vergangenen Vergaben praktiziert, der Bürgermeister beauftragt werden, die Aufträge an den jeweils wirtschaftlich günstigsten Bieter zu vergeben, sofern sich die zu vergebenden Arbeiten im Rahmen der Kostenberechnung zuzüglich 20 vom Hundert bewegen. Für die Ausschreibungen der Gewerke des Innenausbaus hat der Bauausschuss die Materialien auszuwählen.

## 2.2

Die Kindertagesstätte ist zum Schutz der Kinder einzuzäunen. Beantragt ist nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Bauantrag ein Zaun mit 1,40 m Höhe. Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen allgemein maximal 0,80 m betragen dürfen. In begründeten Ausnahmefällen kann die allgemeine Maximalhöhe überschritten werden (Bebauungsvorschriften 2.5.1). Einen solchen begründeten Ausnahmefall stellt ohne Zweifel die Einzäunung einer Kindertagesstätte dar. Die Untere Baurechtsbehörde erwartet nochmals einen gesonderten Beschluss des Gemeinderates über das kommunale Einvernehmen hinsichtlich der Einzäunung, auch wenn der Gemeinderat den Bauantrag selbst beschlossen hat und nach dem Bebauungsplan eine Abweichung von der vorgegebenen Höhe bei Kindertagesstätten möglich ist.

## 2.3

Der Saarländische Schwesternverband, der in Rheinhausen bereits die Vollstationäre Pflege St. Josef, einen Ambulanten Pflegedienst, die Tagespflege und betreute Wohnungen unterhält, hat bereits in einer Interessenbekundung vom 25. März 2022 erklärt, dass er ca. 40 betreute Wohnungen in dem Gebäude Q1 anmieten und betreiben möchte. Die Genehmigungsplanung für die betreuten Wohnungen in dem Gebäude Q1 wurden in den vergangenen Monaten eng mit dem Saarländischen Schwesternverband abgestimmt. Ursprünglich war seitens des Gemeinderates geplant, dass ca. 40 betreute Wohnungen in dem Gebäude entstehen und ca. 10 Wohnungen für Beschäftigte in den Einrichtungen des Bürgerzentrums (insbesondere Betreuungs- und Pflegepersonal) vorgehalten werden. Der Saarländische Schwesternverband hat zwischenzeitlich angeboten, alle 52 entstehenden Wohnungen anzumieten und diese nach dem späteren tatsächlichen Bedarf zu betreiben. Dazu liegt der Gemeinde Rheinhausen eine Absichtserklärung (Letter of Intent) des Saarländischen Schwesternverbandes vor. Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages ist es, dass die Gestehungskosten für die betreuten Wohnungen einschließlich der Kosten für die Vollfinanzierung der betreuten Wohnungen feststehen. Ein Mustermietvertrag wurde der Gemeinde Rheinhausen vom Saarländischen Schwesternverband übergeben. Der Bürgermeister ist zu beauftragen, die Einzelheiten des Mietvertrages mit dem Saarländischen Schwesternverbandes abzustimmen.

## 3 Lösung

Es sind die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

#### **4 Alternativen**

Andere Festsetzungen.

#### **5 Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Die notwendigen Haushaltsmittel sind in den Haushalten der Gemeinde und der drei Eigenbetriebe in den Jahren 2024 bis 2026 bereitzustellen.

#### **6 Sonstige Kosten**

Keine.

#### **7 Anlagen**

- Übersicht Kostenberechnung des Architekturbüros HESS VOLK Architekten vom 27.09.2023;
- Absichtserklärung (Letter of Intent) des Saarländischen Schwesternverbandes vom 18.09.2023.