



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-10175

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Dezernat Soziales, Gesundheit und
Vielfalt

Stammbaum:
VII-DS-10175 Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Betreff:
Ankauf Rackwitzer Straße 38 – 42 zur Errichtung einer Unterkunft für soziale Zwecke für rund 660 Menschen durch den Projektträger (Bestätigung gem. § 79 (1) SächsGemO) sowie Ausführungsbeschluss für die Betreibung, Bewachung und soziale Betreuung

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
Grundstücksverkehrsausschuss	29.04.2024	1. Lesung
Grundstücksverkehrsausschuss	13.05.2024	2. Lesung
FA Finanzen	06.05.2024	1. Lesung
FA Finanzen	13.05.2024	2. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	30.04.2024	1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	14.05.2024	2. Lesung
SBB Nordost	08.05.2024	Anhörung
Ratsversammlung	22.05.2024	Beschlussfassung
Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum		
Ziele „Leipzig-Strategie 2035“		
Klimawirkung	ja	
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	nein	
Finanzielle Auswirkungen	ja	
Auswirkung auf den Stellenplan	nein	
Räumlicher Bezug	Nordost	

Beschlussvorschlag

1. Zur langfristigen Sicherung von Unterkünften für Geflüchtete wird der Oberbürgermeister beauftragt, den Kaufvertrag über das Grundstück Rackwitzer Straße 38-42 mit dem durch den Projektentwickler fertigzustellendem Gebäude nebst Außenanlagen durch die Stadt Leipzig zu einem Kaufpreis von 37.500.000 EUR zuzüglich Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 2.250.000 EUR zu beurkunden.

Die Einordnung der Auszahlungen in Höhe von 37.500.000EUR im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38-42“ (7.0002621.700) für die Kaufpreiszahlung für das Haushaltsjahr 2026 erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026.

2. Die außerplanmäßigen Auszahlungen gem. § 79 (1) SächsGemO für anfallende Nebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38-42“ (7.0002621.700) in Höhe von 2.250.000 EUR im Haushaltsjahr 2024 werden bestätigt. Die Deckung erfolgt aus dem Budget „Hilfen für Asylbewerber“ (50_313_ZW).
3. Die Begleitung der Bauphase und die Überwachung der Einhaltung der vertraglich

geschuldeten Leistungen werden extern vergeben. Diese zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von 67.300 EUR werden für das Haushaltsjahr 2024 im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38-42“ (1.100.31.3.0.01.75) aus dem planmäßigen Budget „Hilfen für Asylbewerber“ (50_313_ZW) finanziert

Die Einordnung der Aufwendungen im Ergebnishaushalt in Höhe von 113.650 EUR, die für die Begleitung der Bauphase durch ein externes Unternehmen anfallen, erfolgt für das Haushaltsjahr 2025 und 2026 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026. Über die Deckung wird im Planverfahren entschieden.

4. Zum Zwecke der Zugangsüberwachung im Eingangsbereich und entlang des Zaunbereiches wird eine Videoüberwachung geplant und ausgeführt und entsprechend den Datenschutzrichtlinien im Pfortnerbereich aufgeschaltet. Die Einordnung der Auszahlungen in Höhe von 500.000 EUR im PSP-Element „Maschinen und technische Anlagen 2026“ (7.0002266.710.040.026) für die Anschaffung und Installation der Anlage für das Haushaltsjahr 2026 erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026.
5. Für das Objekt gelten die im Beschluss der Ratsversammlung RBV – 1293/12 beschriebenen Standards für gemeinschaftliches Wohnen. In der Einrichtung wird gemäß Beschluss der Ratsversammlung RBV-1826/13 eine soziale Betreuung angeboten. Gemäß Beschluss RBV-1825/13 erfolgen Sicherungsmaßnahmen der Kategorie I.
6. Die Erstausrüstung, die Bewirtschaftung, der Sicherheitsdienst und die soziale Betreuung für die Bewohner werden an einen externen Partner vergeben.
7. Die Einordnung der Erträge und Aufwendungen, die für die Erstausrüstung, die Bewirtschaftung (einschl. bauliche Unterhaltung), den Sicherheitsdienst, die soziale Betreuung sowie die sozialen Leistungen für die Geflüchteten anfallen, erfolgt für das Haushaltsjahr 2026 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026. Über die Deckung wird im Planverfahren entschieden.
8. Für die Folgejahre 2027ff. sind die jeweiligen Aufwendungen und Erträge im Rahmen der Haushaltsplanungen entsprechend zu berücksichtigen. Über die Bereitstellung wird im jeweiligen Haushaltsplanverfahren entschieden.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Die Stadt beabsichtigt den Erwerb einer Fläche von ca. 6.062 m², in der Rackwitzer Straße 38-42 in Leipzig. Der Grundbesitz soll vom Verkäufer vollständig innerlich und äußerlich erschlossen, mit einem sechsgeschossigen Wohnhaus für rund 660 Menschen nebst Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sowie Frei- und Außenanlagen bebaut werden. Das vom Projektentwickler bereits vollständig geplante und bis zur Übereignung zu errichtende Objekt wird wie am Markt angeboten erworben, sodass es sich um einen vergabefreien Erwerb eines Grundstücks mit vorhandenen Gebäuden nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB handelt. Der Kaufpreis ist nach Fertigstellung und Abnahme der Baulichkeiten zu leisten.

Beschreibung des Abwägungsprozesses

Es gibt keine verwaltungsinternen Zielkonflikte, deshalb entfällt der Abwägungsprozess.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Der Grundstückseigentümer hat bereits Bauanträge für die Errichtung des Objektes eingereicht. Bei einer späteren Befassung besteht die Unsicherheit, dass der Eigentümer in der Zwischenzeit eine andere Vermarktungsmöglichkeit nutzt.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Durch die Bereitstellung ausreichender Platzkapazitäten sowie die Bereitstellung von Sozialarbeiter/-innen in den Unterkünften wird eine schnelle Integration in die Stadtgesellschaft, das gelingende Zusammenleben in den Unterkünften und ein gutes Miteinander in der Nachbarschaft befördert. Dies alles unterstützt die Handlungsschwerpunkte „Stadtgesellschaft zusammenhalten“ und „Internationalität stärken“.

Durch den Ankauf des Objektes bietet sich eine langfristig gesicherte Kapazitätserweiterung für die Unterbringung von Geflüchteten.



IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Unterbringung von Geflüchteten und die Gewährung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ist eine weisungsgebundene Pflichtaufgabe.

Seit November 2021 ist die Zahl der unterzubringenden Personen wieder deutlich angestiegen. Insbesondere die Folgen des Krieges in der Ukraine führten zu erhöhten Unterbringungsbedarfen im Jahr 2022.

In der Folge mussten alle verfügbaren Kapazitäten in Betrieb genommen werden. Diese sind jedoch nicht ausreichend, um alle geflüchteten Personen unterzubringen. Reserveplätze stehen ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Zur temporären Unterbringung Geflüchteter wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt bereits sechs Notunterkünfte (Zelte und Messe- und Leichtbauhalle) mit einer Gesamtkapazität von ca. 1.600 Plätzen zusätzlich generiert.

Um dem steigenden Kapazitätsbedarf gerecht zu werden, sind Kapazitätserweiterungen erforderlich. Hierfür verfolgt das Sozialamt zwei Strategien. Einerseits werden die Anstrengungen verstärkt, berechtigten Personen einen Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft zu ermöglichen. Andererseits müssen neue Objekte als Gemeinschaftsunterkünfte gebunden werden.

Für eine detailliertere Anlassdarstellung wird auf die regelmäßige Berichterstattung zur „Unterbringung von Geflüchteten in der Zuständigkeit der Stadt Leipzig“ verwiesen.

Mit dem Objekt Rackwitzer Straße 38-42 kann langfristig ein großer Teil des zu deckenden Bedarfes abgebildet werden. Insbesondere ist eine Umverteilung der derzeit in den Notunterkünften (Zelte und Leichtbauhallen) untergebrachten Geflüchteten unumgänglich. Aufgrund der Anzahl der unterzubringenden Personen ist eine Schaffung von Plätzen ausschließlich in kleinen Einrichtungen nicht im gebotenen Zeitraum möglich. Das Objekt in der Rackwitzer Straße 38-42 ist als Wohnhaus mit abgeschlossenen Wohneinheiten konzipiert, wodurch eine selbstbestimmte und individuelle Lebensführung der Geflüchteten ermöglicht wird.

Das Objekt ist für eine dauerhafte Unterbringung von Geflüchteten und für die Erfüllung der Pflichtaufgaben dringend notwendig.

2. Beschreibung der Maßnahme

Der derzeitige Eigentümer wird auf dem Grundstück einen Neubau errichten, der nach dem Erwerb als Unterkunft für Geflüchtete dienen soll. Auf dem rund 6.062 m² großen Grundstück sollen zukünftig Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im Innen- und Außenbereich entstehen. Der Gebäudekomplex wird als 6-geschossiges Gebäude entlang des Flurstücks 3805/6 errichtet und erstreckt sich über das gesamte Baufeld.

Das Objekt wird gemäß RBV-1826/13 der Kategorie A „Häuser für gemeinschaftliches Wohnen mit in der Regel befristeter Unterbringungsdauer“ zugeordnet. Hinsichtlich der Sicherheitsausstattung werden die in RBV-1825/13 beschriebenen Maßnahmen der Kategorie I angewendet.

Bei dem Standort in handelt es sich um ein Objekt aus einzelnen Wohnmodulen, die in 4 Aufgängen erstellt werden. Die einzelnen Module sind im EG als barrierefreie Wohneinheiten konzipiert. Durch den Einbau von Trenntüren können die Module je nach Bedarf zusammen oder getrennt genutzt werden, was eine hohe Flexibilität für die Belegung des Hauses bedeutet.

Im Objekt können auf einer Wohnfläche von 7.550 m² insgesamt ca. 660 Personen untergebracht werden. Die Unterbringung erfolgt im Wohnungscharakter. Jedes Modul verfügt über mindestens einen Wohnraum, eine Küche und einen Sanitärbereich.

Das Objekt verfügt darüber hinaus über ausreichend Gemeinschaftsräume sowie Räume für die soziale Betreuung.

Der Außenbereich der Unterkunft wird mit Grünanlagen und Sitzmöglichkeiten versehen und ist umzäunt. Die Umzäunung des Geländes sowie der Zugangsbereich sollen videoüberwacht werden. Die Maßnahme dient dem Schutz der Bewohner und stellt sicher, dass ein unbefugter Zutritt zum Objekt nicht erfolgt. Bei vergleichbar großen Objekten und Flächen traten bei Objekten ohne Videoüberwachung der Zaunanlagen häufig Vandalismus, Diebstahl und Übergriffe auf. Als Gegenmaßnahmen können Videoüberwachungen der Zaunanlagen mit Aufschaltung auf den jeweiligen Wachschatz eine sinnvolle Lösung sein.

Die Betreuung, der Sicherheitsdienst und soziale Betreuung sollen extern vergeben werden.

Betreibung/Sicherheitsdienst beinhaltet:

- die Unterhaltung, Instandsetzung sowie Versorgung und Reinigung der Unterkunft,
- die Durchsetzung von Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung sowie die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten,
- die Einhaltung der brandschutzrechtlichen und hygienischen Vorschriften,
- die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen,
- die Gewährleistung von Versicherungsschutz zur Absicherung etwaiger Risiken (Personenschäden, Sachschäden, Vermögensschäden und insbesondere Haft-

- pflichtschäden usw.),
- eine Hausleitung,
- rund-um-die-Uhr-Sicherheitsdienst,
- Zutrittskontrollen

Die **soziale Betreuung** beinhaltet:

- Sozialpädagogische Beratung und Unterstützung spezifiziert nach Alters- und Geschlechtsgruppen,
- Orientierungshilfen zu den Lebensbedingungen und Lebensgewohnheiten in der Bundesrepublik Deutschland,
- Unterstützung bei der Gestaltung des Zusammenlebens der Bewohner/innen der Gemeinschaftsunterkunft,
- Unterstützung bei der Organisation des täglichen Lebens und Motivation zur Eigenverantwortlichkeit der Bewohner/innen,
- Unterstützung der Familien bei der Erfüllung der Schulpflicht der Kinder sowie Integration kleinerer Kinder in Kitas,
- Erkennen von Konfliktsituationen und Hilfe bei der Beseitigung bzw. Vermeidung,
- Unterbreitung von Beschäftigungsangeboten, z.B. zur Instandhaltung und Pflege der Objekte und ihrer Außenanlagen,
- Bildungsangebote, z.B. zum Spracherwerb,
- Förderung von Kontakten zur Wohnbevölkerung,
- Erkennen vorhandener oder sich entwickelnder Suchtmittelabhängigkeiten und Motivation zur Annahme bestehender Hilfsangebote.

Gemäß RBV-1826/13 vom 21.11.2013 ist für die soziale Betreuung ein Personalschlüssel von 1 VzÄ/50 Bewohner vorzuhalten. Für Leistungsempfänger nach dem SGB II ist ein Betreuungsschlüssel von 1VZÄ/100 Bewohnern vorgesehen.

Eine durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Betreuung, als auch die Sicherheitsdienst mit externen Partnern wirtschaftlicher gestaltet werden kann.

Insbesondere die Größe des Objektes und die unterschiedlich mögliche Belegungsstruktur erfordert hohe Flexibilität im Mitarbeitendenbereich sowohl beim Auf- als auch beim Abbau von Kapazitäten. Dieser kann bei einem Betreiben durch die Stadt Leipzig nicht im erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden. Kurzfristige personelle Ausfälle durch Krankheit oder Urlaub sind mit eigenem Personal nicht kompensierbar. Auch bei marginal höheren Kosten je Einzelbereich ist der Einsatz externer Dienstleister als wirtschaftlich sinnvoller und günstiger einzuschätzen.

Grundstücksangaben

Gemarkung	Flurstück	insges. m ²
Leipzig	3805/6	6.062

Ansprüche

Vermögensansprüche sind aufgrund mehrfacher Veräußerungen nicht mehr von Bedeutung.

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und wird gegenwärtig nicht genutzt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das o. g. Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem der in den §§ 2- 9 genannten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Grundstück befindet sich deshalb in einer sogenannten Gemengelage nach § 34 (1) BauGB.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 37.500.000 EUR. Der Preis ist das Ergebnis von geführten Verhandlungen und ist nach Abnahme der Bauleistung zu zahlen. Der Stadt Leipzig wurde ursprünglich ein Angebotspreis in Höhe von 41.925.000 EUR unterbreitet. Im Rahmen der Verhandlungen konnten die Kaufpreiserwartungen zugunsten der Stadt Leipzig deutlich verringert werden.

Der Kaufpreis beinhaltet die Installation einer Einbauküche in allen Wohnbereichen. Es bestand im Verlauf der Verhandlungen die Möglichkeit, den Kaufpreis durch Anzahlungen zu reduzieren. Dies wurde jedoch aus rechtlichen Gründen seitens der Stadtverwaltung abgelehnt. (siehe Ausführungen unter Punkt 8)

Für den Kaufpreis erfolgte eine Plausibilisierung der Angebotssumme KGR 200 – KGR 700 anhand von aktuellen Referenzkennwerten durch eine externe Beratungsgesellschaft anhand von sieben aktuellen Referenzkennwerten. Um Angebotsverzerrungen zu vermeiden wurde die Kostengruppe 100 (Grundstückskaufpreis) sowie 800 (Finanzierungskosten) nicht betrachtet.

Der Kaufpreis entspricht 3.809,- EUR/m² Wohnfläche und liegt unter dem Durchschnittspreis der Referenzobjekte i. H. v. 4.060,- EUR /m² Wohnfläche.

Die Module sind aufgrund ihrer Bauweise in Hülle (Holzbau, Putz- und Holzfassade) und Oberkante Oberflächen einem mittleren Wohnbaustandard gleichgestellt und daher mit konventionell errichteten Referenzen vergleichbar. Der Ausbau der Oberkante Oberfläche, also z. B. Beleuchtung, Sockelleisten, WC- und Küchenausstattung, Oberflächen WC, etc. weist abweichend von den Referenzobjekten einen einfachen Wohnbaustandard auf. Der Kostenanteil dieser Elemente und diesbezügliche Qualitätsunterschiede sind in Anbetracht der Gesamtsumme jedoch vernachlässigbar.

Verkäufer

Rackwitzer Straße 38-42 Erste Wohnen GmbH & Co. KG
Str. der Freundschaft 17
06686 Lützen
HRA 7694 Amtsgericht Stendal

Ergebnis der Prüfung soziale Infrastruktur

Das Vorhaben dient der Unterbringung von Geflüchteten. Geeignete Alternativen stehen momentan in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung. Langfristig ergänzt diese Immobilie die Unterbringungskapazitäten für Geflüchtete.

Für die Überwachung der vertraglich geschuldeten Leistung ist eine Begleitung der Bauphase notwendig. Diese soll extern vergeben werden.

3. Zeitplan

II. Quartal 2024	Beurkundung Kaufvertrag
III. Quartal 2024	Baubeginn (4 Wochen nach notarieller Beurkundung)
I. Quartal 2026	Fertigstellung und Endabnahme mit Kaufpreiszahlung (maximal 18 Monate nach Baubeginn)

4. Finanzen und Personal (Details)

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge	2026		4.516.400	1.100.31.3.0.01.75
		2027		5.417.650	1.100.31.3.0.01.75
	Aufwendungen	2024		67.300	1.100.31.3.0.01.75
		2025		113.650	1.100.31.3.0.01.75
		2026		5.644.300	1.100.31.3.0.01.75
Finanzhaushalt	Einzahlungen	2027		5.949.050	1.100.31.3.0.01.75
		2024		2.250.000	7.0002621.700
	Auszahlungen	2026		37.500.000	7.0002621.700
		2026		500.000	7.0002266.710.040
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> wenn ja, nachfolgend angegeben
Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				
Auswirkungen auf den Stellenplan (wenn ja, nachfolgend angegeben)					
Geplante Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:		

4.1 Investitionsplanung

Die Einordnung der Auszahlungen in Höhe von 37.500.000 EUR im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38-42“ (7.0002621.700) für die Kaufpreiszahlung im Haushaltsjahr 2026 erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026.

Der Kaufpreis ist nach Fertigstellung und Endabnahme des Objektes voraussichtlich im I. Quartal 2026 in einer Summe fällig.

Die erforderlichen Nebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) in Höhe von 2.250.000 EUR fallen bereits im Haushaltsjahr 2024 an.

Die außerplanmäßigen Auszahlungen gem. § 79 (1) SächsGemO für die anfallenden Nebenkosten werden im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38-42“ (7.0002621.700) in Höhe von 2.250.000 EUR im Haushaltsjahr 2024 bereitgestellt. Die Deckung kann aus dem Budget „Hilfen für Asylbewerber“ (50_313_ZW) zur Verfügung gestellt werden.

Die Einordnung der Auszahlungen in Höhe von 500.000 EUR im PSP-Element „Maschinen und technische Anlagen 2026“ (7.0002266.710.040) für die Installation einer Videoüberwachungsanlage an der Zaunanlage im Haushaltsjahr 2026 erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026.

4.2. Ergebnishaushalt

Für die externe Begleitung der Bauphase und die Überwachung der Einhaltung der vertraglich geschuldeten Leistungen werden die zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von 67.300 EUR für das Haushaltsjahr 2024 im PSP-Element „GU Rackwitzer Str. 38 - 42“ (1.100.31.3.0.01.75) aus dem planmäßigen Budget „Hilfen für Asylbewerber“ (50_313_ZW) finanziert

Die Einordnung der Aufwendungen im Ergebnishaushalt in Höhe von 113.650 EUR, die für die Begleitung der Bauphase durch eine externe Firma anfallen, erfolgt für das Haushaltsjahr 2025 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026. Über die Deckung wird im Planverfahren entschieden.

Die Erträge und Aufwendungen für die GU „Rackwitzer Str. 38-42“ (PSP-Element 1.100.31.3.0.01.75) setzen sich ab 2026 wie folgt zusammen:

	2026	2027
Erträge	4.516.400	5.417.650
davon:		
Erstattung vom Land (Pauschalförderung)	3.656.500	4.387.800
Benutzergebühren	849.750	1.019.700
sonstige Erträge	10.150	10.150
Aufwendungen	5.644.300	5.949.050
bauliche Unterhaltung (Budget UH)	500.000	900.000
Unterbringungskosten (einschl. Bewachung)	946.750	1.134.200
soziale Betreuung	338.650	406.350
Ausstattung einschließlich Ersatzbeschaffung	990.000	66.000
Leistungen AsylbLG und für Bildung und Teilhabe	2.345.000	2.813.800
Betreiberkosten (Bewirtschaftung)	523.900	628.700
Zuschuss	1.127.900	531.400

Für die bauliche Unterhaltung werden ca. 3 % des Objektwertes (ohne Grundstück) veranschlagt.

Die Einordnung der Erträge und Aufwendungen, die für die Erstausstattung, die Bewirtschaftung (einschl. bauliche Unterhaltung), den Sicherheitsdienst, die soziale Betreuung sowie die sozialen Leistungen für die Geflüchteten anfallen, erfolgt für das Haushaltsjahr 2026 im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026. Über die Deckung wird im Planverfahren entschieden.

Für die Folgejahre 2027ff. werden die jeweiligen Erträge und Aufwendungen im Rahmen der Haushaltsplanungen entsprechend berücksichtigt. Über die Bereitstellung wird im jeweiligen Haushaltsplanverfahren entschieden.

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG		nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	nein, siehe Anlage zur Begründung

5. Klimawirkung (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch die hocheffiziente Bauweise und die Verwendung von ausschließlich nachhaltigen Rohstoffen, wird bei der Modulbauweise standardgemäß das Niveau der aktuellen KfW-Klasse 40 nebst Zertifizierung eines QNG-Siegels erreicht. Die einzelnen Wohnmodule werden ausschließlich aus ökologischen Materialien wie Holz und Holzwerkstoffe produziert.

Der Hersteller der Module ist ein Unternehmen aus dem Erzgebirge, welches einheimische Hölzer verwendet.

Der Vollwärmeschutz aller Wohn- und Aufenthaltsflächen wird durch die industriell gefertigten und standardisierten „Klimawände“ und einer hochgedämmten Fassade mit einem überdurchschnittlichen Wärmespeichervermögen gewährleistet.

Die Beheizung der einzelnen Module erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Gewährleistung / Einhaltung des Mindestluftwechsels sowie aus Gründen des Feuerschutzes wird in allen Modulen eine dezentrale Lüftung ausgeführt. Durch den standartmäßig bereits exklusiven Wandaufbau, der 3-fach verglasten Holzfenster und einer dezentralen Lüftungsanlage wird insgesamt ein U Wert von 0,11 erreicht.

Das Dach wird als Warmdach mit einer großflächigen extensiven Begrünung ausgeführt. Zur nachträglichen (bauseitigen) Installation und Inbetriebnahme von PV-Anlagen, werden alle relevanten Vorrichtungen wie ELT-Anschlüsse/ Zuleitungen, die erforderlichen Technikflächen unter Berücksichtigung der Gesamtelektroplanung vorgerüstet.

6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Eine Auswirkung auf bezahlbares Wohnen ist nicht zu erwarten.

7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

Die Befassung mit dem Vorhaben erfolgt in der Stadtbezirkssitzung des Stadtbezirksbeirates Nord-Ost.

8. Besonderheiten

Der Kaufvertrag ist als Bauträgervertrag ohne Vereinbarung der VOB/B gestaltet. Die Stadt erwirbt mit dem Ankauf das Grundstück mitsamt den fertiggestellten Bauwerken und Außenanlagen. Der Verkäufer wird verpflichtet, gemäß der vertraglich fixierten Baubeschreibung und bis zur Beurkundung erteilter Baugenehmigung das geplante Vorhaben termingerecht abnahmereif herzustellen. Der Kaufpreis wird nach Abnahme fällig und das Eigentum am Grundstück mit dem hergestellten Vorhaben geht auf die Stadt über.

Um einen vergabefreien Grundstückserwerb mit hergestelltem Gebäude nach § 107 Abs. 1

Nr. 2 GWB sicherzustellen, erhält die Stadt Leipzig keinen bestimmenden Einfluss auf die Planung und Ausführung des Vorhabens, wie dies bei Vereinbarung der VOB/B der Fall wäre. Ausschließlich zur Sicherung einer mängelfreien und abnahmereifen Ausführung hat die Stadt Leipzig als Käuferin beschränkte Rechte zur baubegleitenden Überwachung, welche extern abgesichert werden soll. Aus diesem Grund sind auch keine Anzahlungen vorgesehen, die einen bestimmenden Einfluss auf den Baufortschritt entsprechen würden.

Die Gestaltung des Erwerbs und des Kaufvertrags unter diesen Voraussetzungen wurde extern durch eine Anwaltskanzlei begleitet und diese Vorgehensweise rechtsamtsseitig als vergabefrei nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB bestätigt.

Aufgrund dieser Gestaltung sind die Möglichkeiten der Stadt Leipzig zur Einflussnahme auf Planung und Bauablauf, welche bei Bauaufträgen üblicherweise, insbesondere durch Vereinbarung der VOB/B, zur Verfügung stehen, in diesem Fall ausgeschlossen. Die Rechte beschränken sich auf eine baubegleitende Überwachung zur Vermeidung von (wesentlichen) Mängeln bei anstehender Abnahme sowie Mängel- und Gewährleistungsrechte bei und nach Abnahme und Übernahme bzw. Eigentumsübergang. Diese Rechte werden durch Gewährleistungsbürgschaft, sicherungsweise Abtretung von Gewährleistungsansprüchen und Einbehalte gesichert.

9. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichterwerb der Immobilie kann eine Erfüllung der Pflichtaufgaben zur Unterbringung Geflüchteter nicht dauerhaft gewährleistet werden. Vergleichbare Angebote in der Größenordnung dieser Kapazität liegen nicht vor. Die Unterbringung erfolgt derzeit in Zelten/Leichtbauhallen, sogenannten Notunterkünften.

Anlage/n

- 1 Lageplan (nichtöffentlich)
- 2 Auszug aus Stadtkarte (nichtöffentlich)
- 3 Kaufvertrag (ohne Anlagen) (nichtöffentlich)
- 4 Bauleistungsbeschreibung (nichtöffentlich)