

Gemeinderatssitzung

Gemeinde Waldburg | 09.05.2023

TOP 4:

- a) Standort für den Bau eines Gebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen
- b) Beteiligung an Ausschreibung von Holzbaummodulen über Landkreis
- c) Bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazitäten

Ausgangslage:

„Bis Ende 2025 werden voraussichtlich mindestens **25** zusätzliche Unterbringungsplätze notwendig sein.“*

*sollten sich keine Änderungen im Bestand ergeben

- Kurzfristig kleiner Bedarf
- **Ab 2024 großer Bedarf (mind. 25 zusätzliche Plätze)**
- Unsicherheiten im Bestand (Mietdauer, Sanierungsbedarf)
- Zeit bis Realisierung beachten
- Haushaltsauswirkungen:
 - Ergebnishaushalt:
Investitionen (ggfs. abzüglich Förderung) sind über Gebühr refinanziert /
Erhöhung Abschreibungen führt zu höheren Gebühreneinnahmen
 - Finanzhaushalt:
Keine Maßnahme ohne Kreditaufnahme möglich -> Auswirkung auf andere
Projekte

Schaffung von Unterbringungsplätzen

- a) Hallenbelegung ➤ Bisher noch keine Notwendigkeit
- b) Container aufstellen ➤ Aktuell keine Option
- c) Wohnraum kaufen / mieten ➤ Ständiges Monitoring
- d) Einbau einer kleinen Wohnung – Hannover 21 ➤ Zurückgestellt
- e) Anbau an Hannover 21 ➤ Aktuell keine Option
- f) Neubau eines Gebäudes ➤ Zeit für Planung und Umsetzung



Vorschlag aus der GRS vom 09.02.2023:

1. Bestandsgebäude beobachten (Kauf oder Miete)

~~2. Kurzfristige Umsetzung vom Ausbau DG in Hannover
(aktuell zurück gestellt)~~

3. Zudem:

- Planung Neubau
oder (wenn möglich)
- Anmietung / Kauf
oder (wenn kein Bedarf)
- „nichts tun“

Heute ggfs.
Standortfrage



Mit Hilfe vom LRA:

Aktuell 1. Ausschreibungsrunde: Einheitlicher Modulbau wird durch LRA ausgeschrieben-> ggfs. günstiger

Durch Gemeinde:

Planung und Umsetzung durch Gemeinde

Standort?



Pro:

- Relativ günstig pro Platz
- Langfristige Sicherheit
- Bei sinkenden Zahlen: Reduktion der sonstigen Anmietungen oder Vermietung des Neubaus

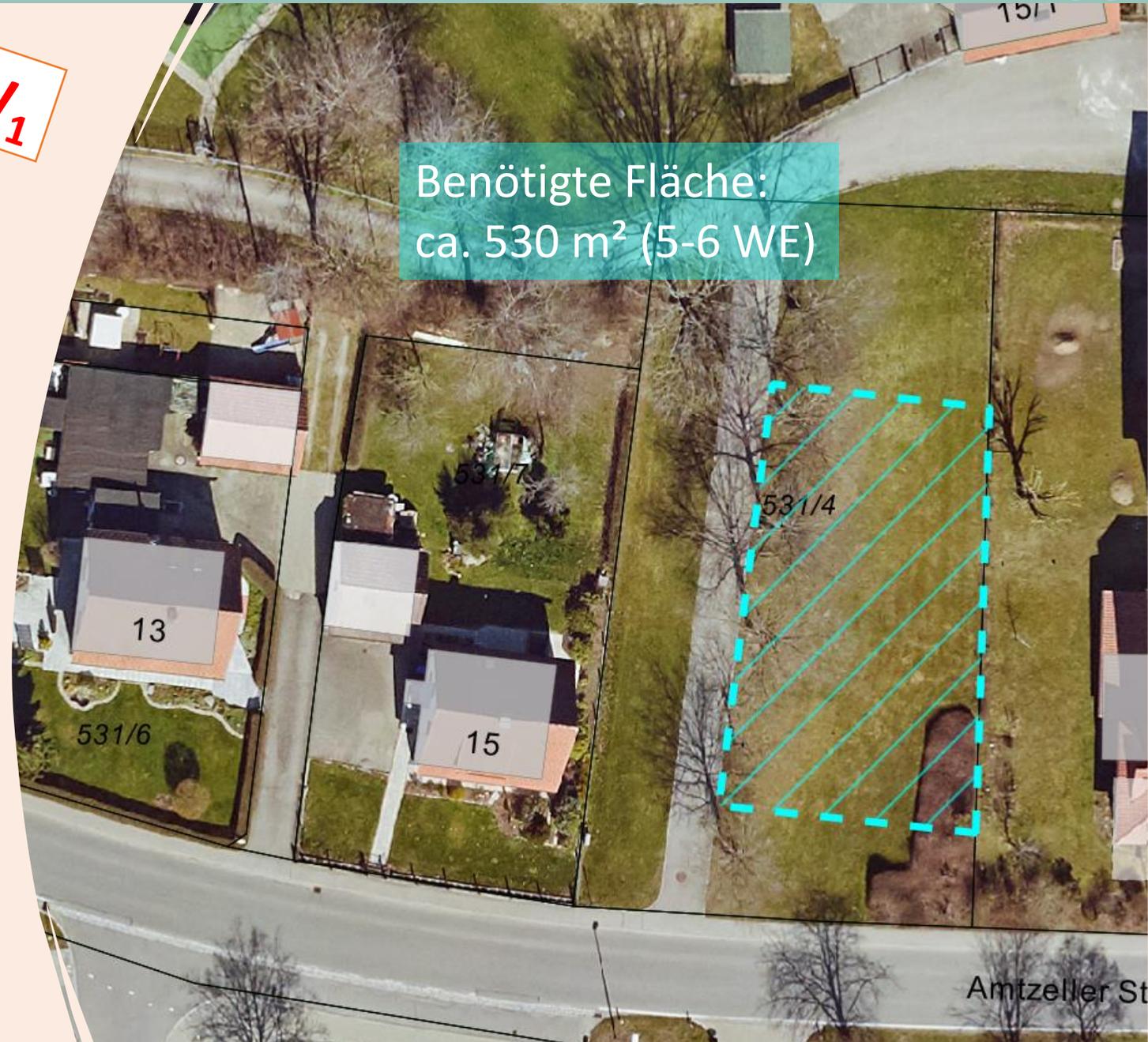
Contra:

- Hohe Investitionen
- Standortfrage: städtebaulich und gesellschaftlich ggfs. kritisch
- Zusätzlicher Flächenverbrauch (ggfs. fehlender Verkaufserlös)

Standortoption 1: Zufahrt FV-Vereinsheim

W₁

- Flst. 531/4
- Baurecht: § 34 BauGB
 - 1 Stellplatz pro WE
- Bürgerentscheid 2016 knapp dagegen – nach drei Jahren kann der GR das Ergebnis abändern (VGH Mannheim, VBIBW 2015 S. 124 ff.)

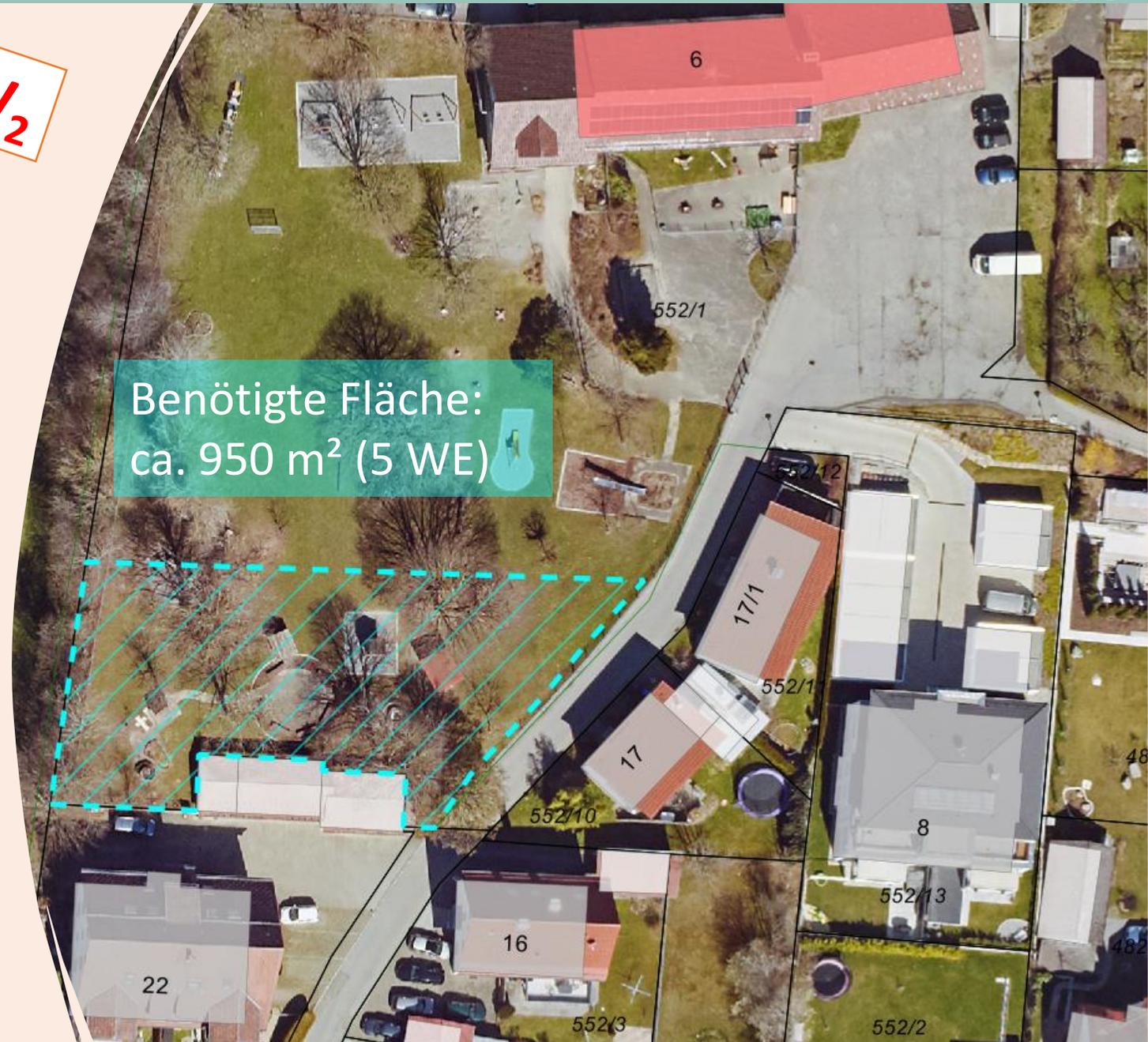


Standortoption 2: Kindergarten Zauberburg

W₂

- Teil von Flst. 552/1
- Baurecht: §§ 31 i.V.m 34 BauGB
 - 190 m² Grundfläche pro WE
 - Zwei Stellplätze pro WE
- Ursprüngliches Ziel:
Städtebauliche Gesamtentwicklung des Gebietes
- Verzicht auch Verkaufserlöse
(ca. 300.000 €)
- Reduktion der Außenfläche Kiga

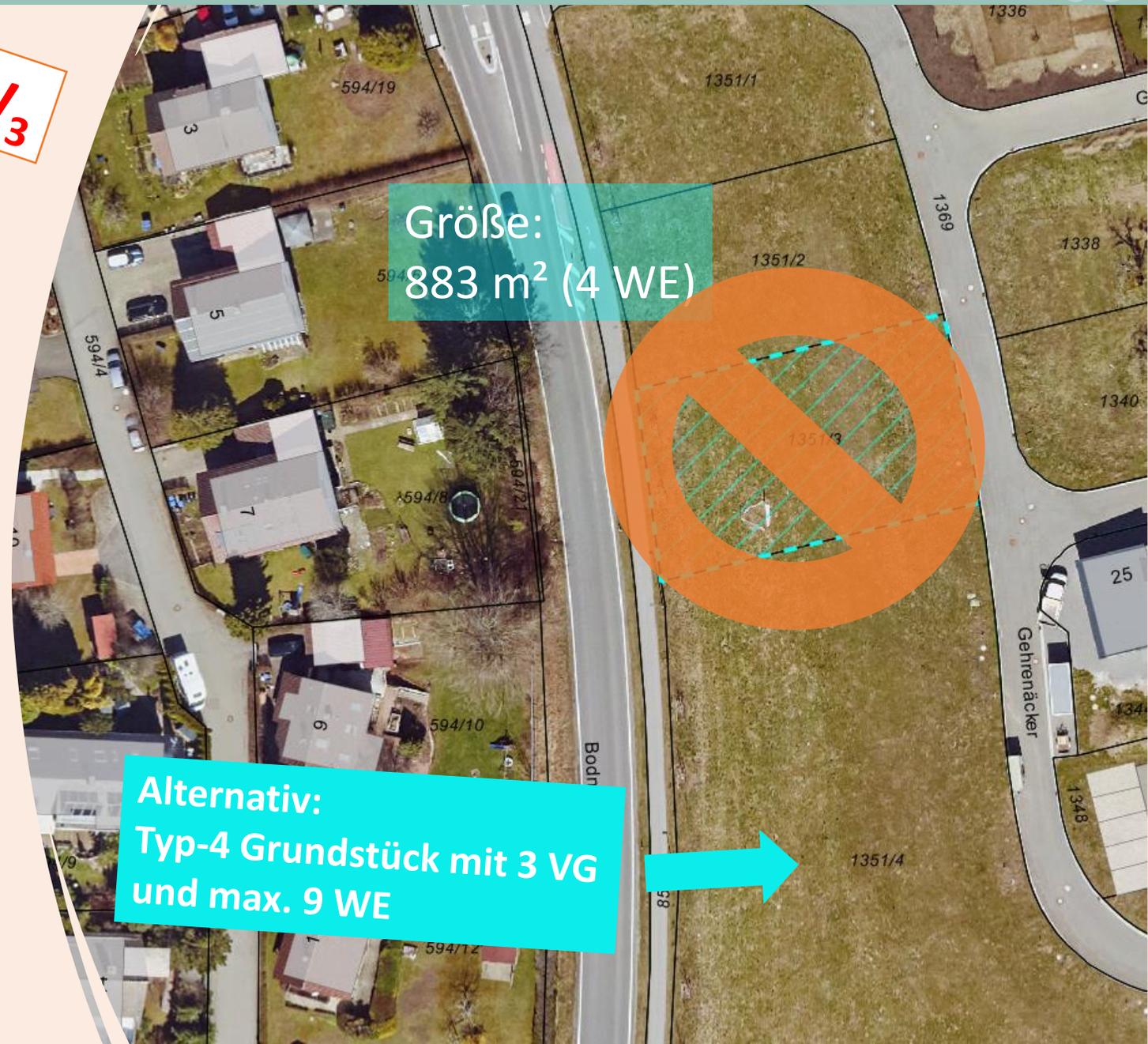
Benötigte Fläche:
ca. 950 m² (5 WE)



Standortoption 3: Mischgebiet Gehrenäcker II

W₃

- Bauplatz Nr. 7 (Flst. 1351/3)
- Baurecht: § 31 BauGB
 - Max. 4 WE
 - 2 Stellplätze pro WE
 - Mischgebiet (Gewerbe 50%)
- Kauf der Angrenzenden in Vertrauen auf eine entsprechende Nutzung; nicht Asyl
- Verzicht auch Verkaufserlöse (ca. 250.000 €)



Größe:
883 m² (4 WE)

Alternativ:
Typ-4 Grundstück mit 3 VG
und max. 9 WE

Standortoption 4: Teil vom Hartplatz

- Teil von Flst. 531/1
- Baurecht: § 35 BauGB
 - Änderung FNP notwendig;
ggfs. mit B-Plan
 - 1 Stellplatz pro WE

W₄



Benötigte Fläche:
ca. 530 m² (5-6 WE)

**Weitere
Standortoptionen?**



Aktualisierte Standortanalyse vom Büro Sieber

Vergangene Sitzung:
Fokussierung auf zwei Plätze

| Kriterien | | W1 | W2 | W3 | W4 |
|----------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stadtplanung | Grundstücksgröße/Flächenzuschnitt /Topographie | 8 | 4 | 6 | 8 |
| | Erschließbarkeit (Straßen, Zufahrten) | 9 | 9 | 9 | 9 |
| | Nähe zu Gemeinbedarf/Infrastruktur (Schule, Einzelhandel, ÖPNV) | 16 | 12 | 12 | 16 |
| | Einbindung/Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen | 16 | 8 | 12 | 8 |
| | Besondere Anforderungen Asylunterkunft | 9 | 12 | 12 | 3 |
| Natur und Landschaft | Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen | 12 | 6 | 12 | 12 |
| | Vereinbarkeit mit biotischen und abiotischen Schutzgütern | 2 | 2 | 3 | 3 |
| Artenschutz | Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Immissionsschutz | Vereinbarkeit mit Lärmimmissionen | 4 | 16 | 16 | 4 |
| | Vereinbarkeit mit anderen Immissionen (Staub, Geruch, etc.) | 16 | 16 | 16 | 12 |
| Summen: | | 112 | 105 | 118 | 95 |
| Punkte 0 - 4: | | 3,44 | 3,17 | 3,53 | 2,89 |

a) Standort für die Errichtung eines Gebäudes

Standort

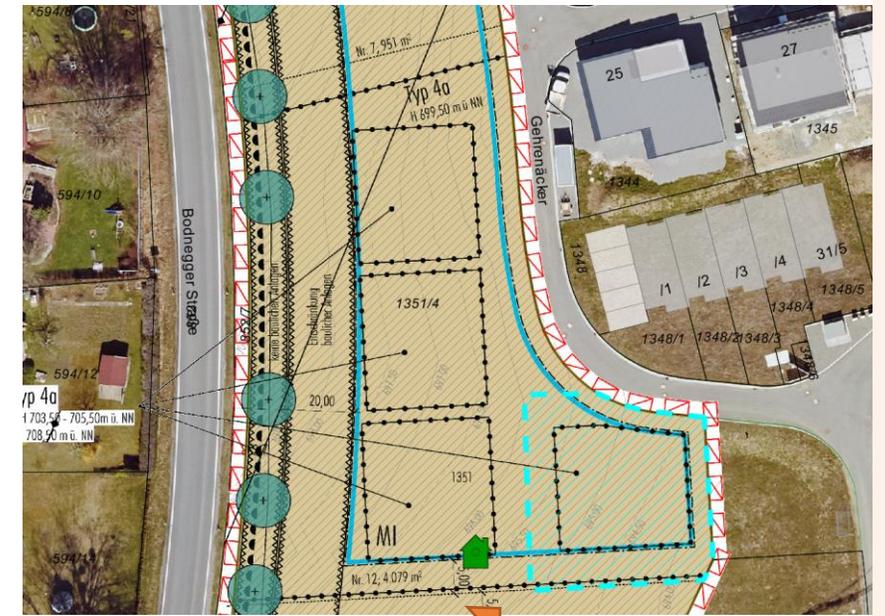
Zufahrt Hartplatz (W1)

Flst. 531/4
Ca. 710 m²
Baufeld ca. 21 x 13 Meter



Mischgebiet Gehrenäcker II (W3)

Teil von Flst. 1351/4
Ca. 750 m²
Baufeld für 2. + 3. OG ca. 20 x 18 m



Alternative?

a) Standort für die Errichtung eines Gebäudes

| | Zufahrt Hartplatz (W1) | Mischgebiet Gehrenäcker II (W3) |
|--|--|--|
| Standort | Flst. 531/4 Ca. 710 m ² Baufeld ca. 21 x 13 Meter | Teil von Flst. 1351/4 Ca. 750 m ² Baufeld für 2. + 3. OG ca. 20 x 18 m |
| Baurecht | § 34 BauGB - Umgebungsbebauung - 2 Vollgeschosse - 1 Stellplatz/WE | B-Plan „Gehrenäcker II“, Typ 4a - 3 Vollgeschosse - 2 Stellplätze /WE - Mischnutzung im Gebiet (Asyl = Wohnen) |
| Kosten | Bebauung: ca. 1.400.000 € | Bebauung: ca. 1.400.000 € + entg. Verkauf ca. 200.000 € + 20 % Gewerbe ca. 300.000 € |
| Bewertung Standortanalyse (Punkte 0 - 4) | 3,44 (Sportimmissionen negativ bewertet) | 3,53 |
| Sonstiges | - Nähe ÖPNV - Artenschutz und Immissionen negativ - Wegnutzung kann erhalten bleiben | - Bisher mit 20 % Gewerbe definiert - Keine homogene Typ 4 Bebauung mehr möglich |

b) Beteiligung an Ausschreibung Holzmodul

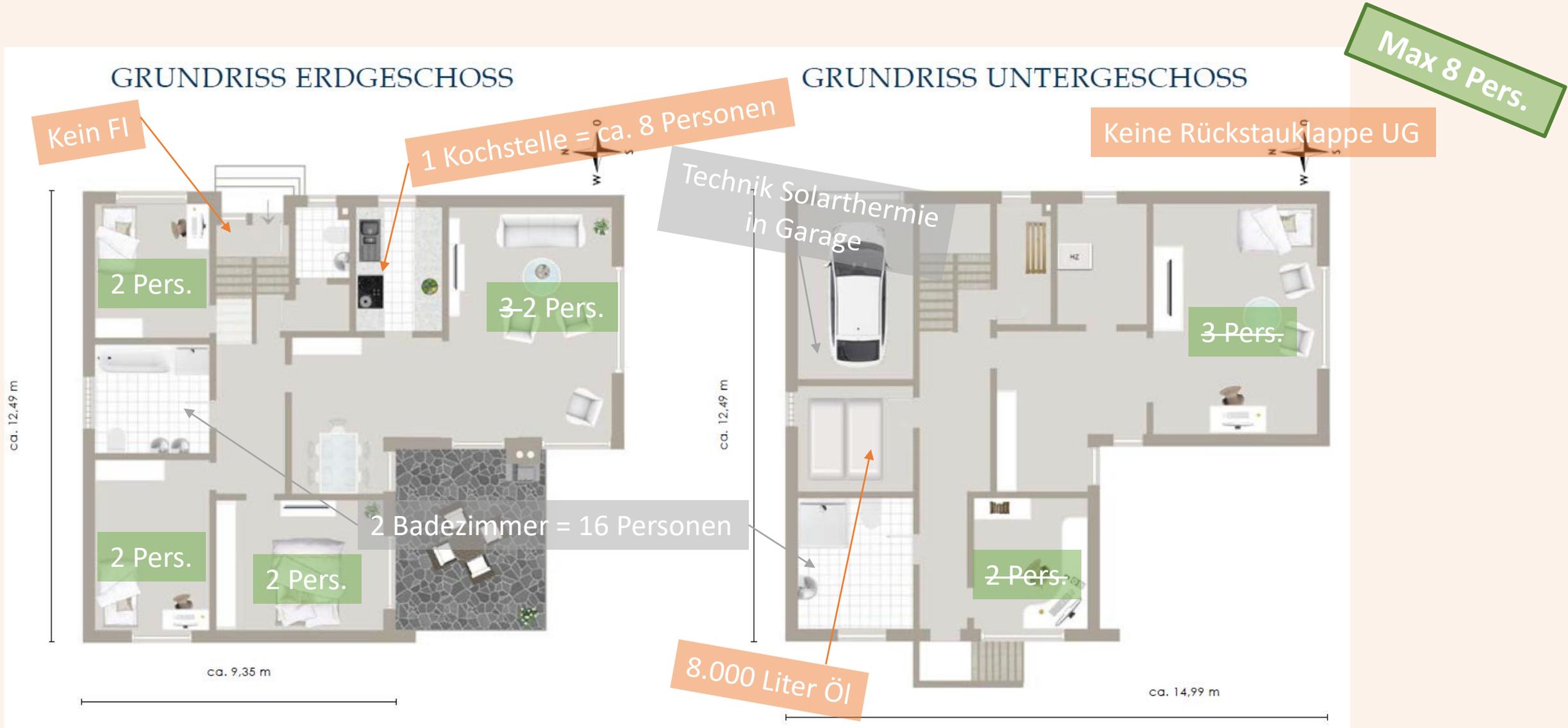
- Ursprüngliches Ziel: Gebäude mit einheitlichen Grundriss wird vom Landkreis gebaut und an die Gemeinde verkauft -> Ziel: Kostenreduzierung
- Nun: Gemeinsame Ausschreibung (Rahmenausschreibung) für Holzmodulbau -> Ziel: Unterstützung der Gemeinde bei Vergabe, ggfs. Kosteneinsparung
- Laut LRA: Beteiligung an Rahmenausschreibung möglich, sobald ein Preis bekannt ist, kann noch zurück getreten werden
- Planung von 5 Modulen - Wohnungen zwischen 1 und 6 Personen
- Probleme:
 - Vorfestlegung der Wohnungsgrößen
 - Modul passt nicht ideal in das Baufenster im Baugebiet Gehrenäcker II

c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

0. Aktueller Zustand
- I. Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung und Trennung in zwei WE
- II. Einbau eines weiteren Zimmers für 2 Personen
- III. Einbau einer Hebeanlage

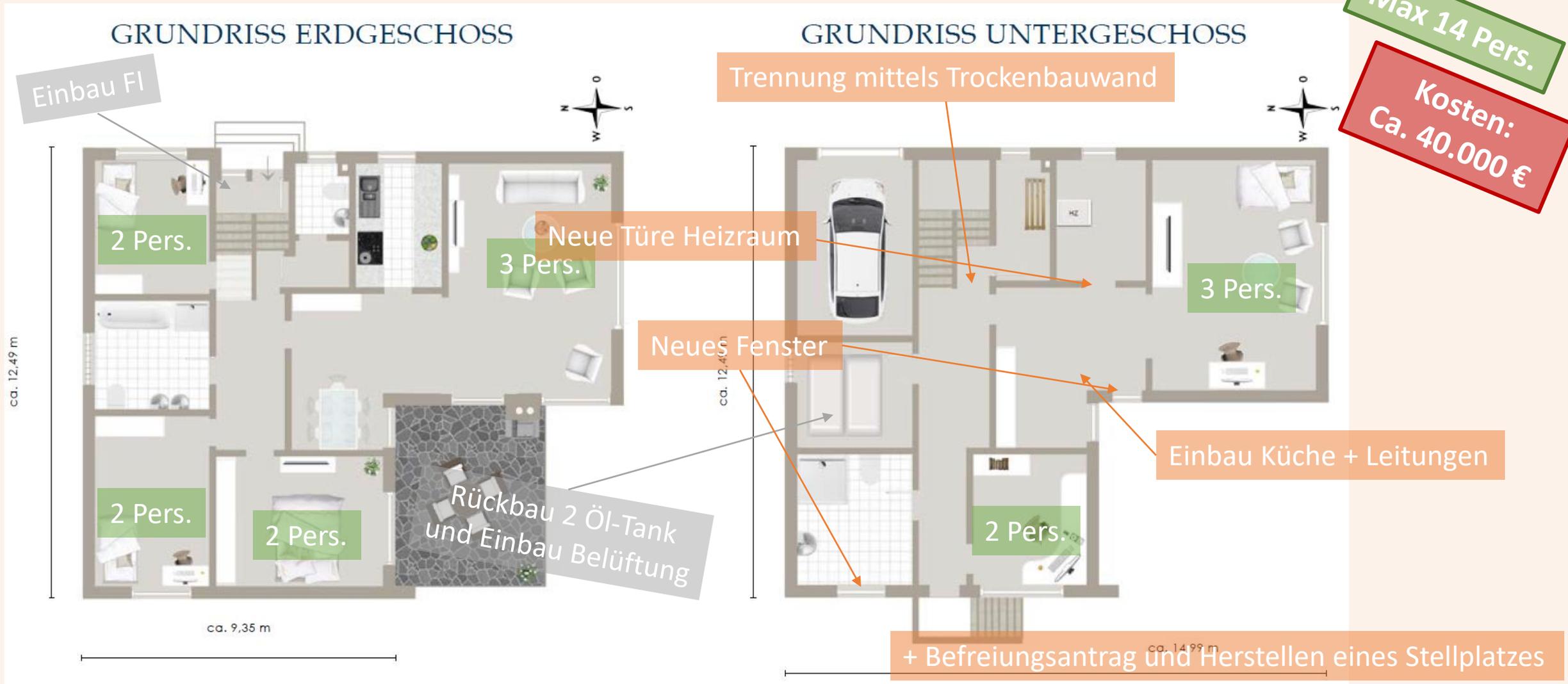
c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

0. Aktueller Zustand



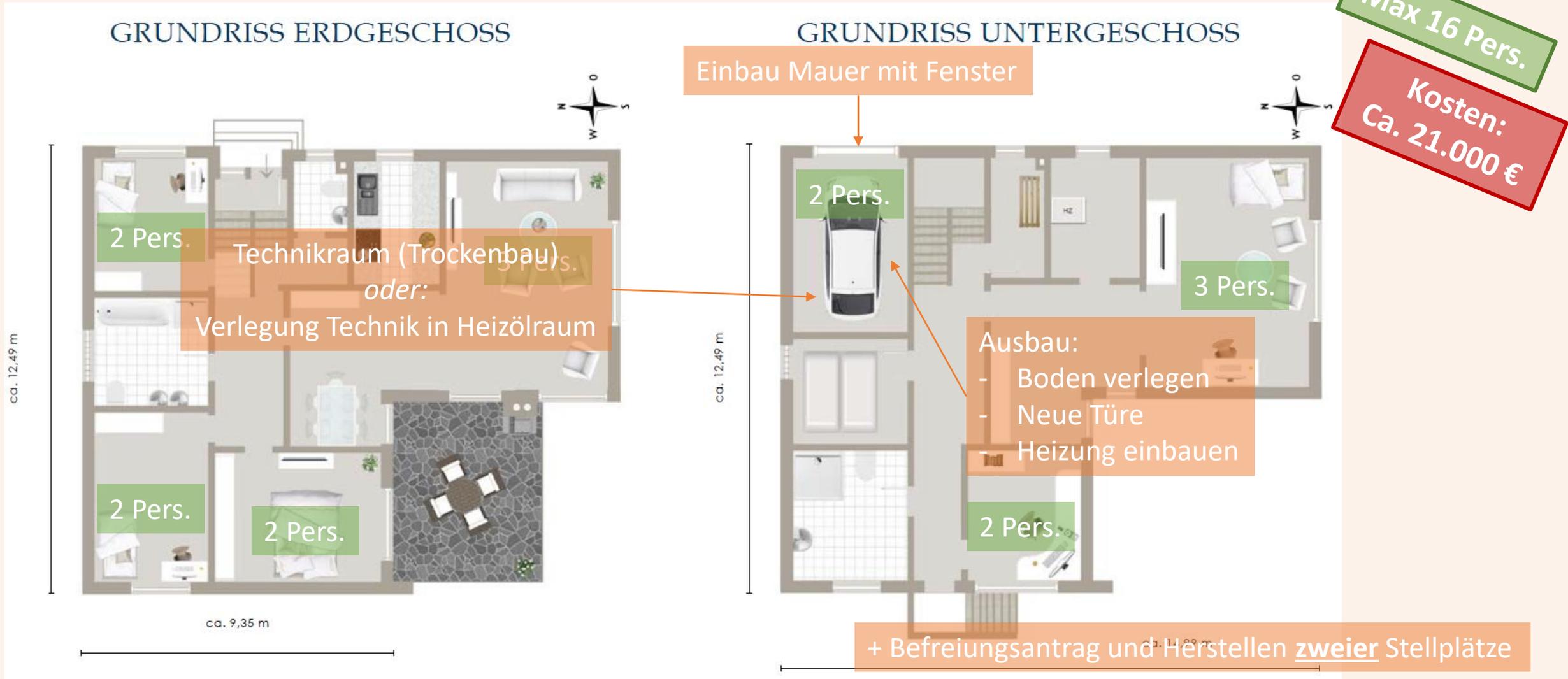
c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

I. Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung und Trennung in zwei WE



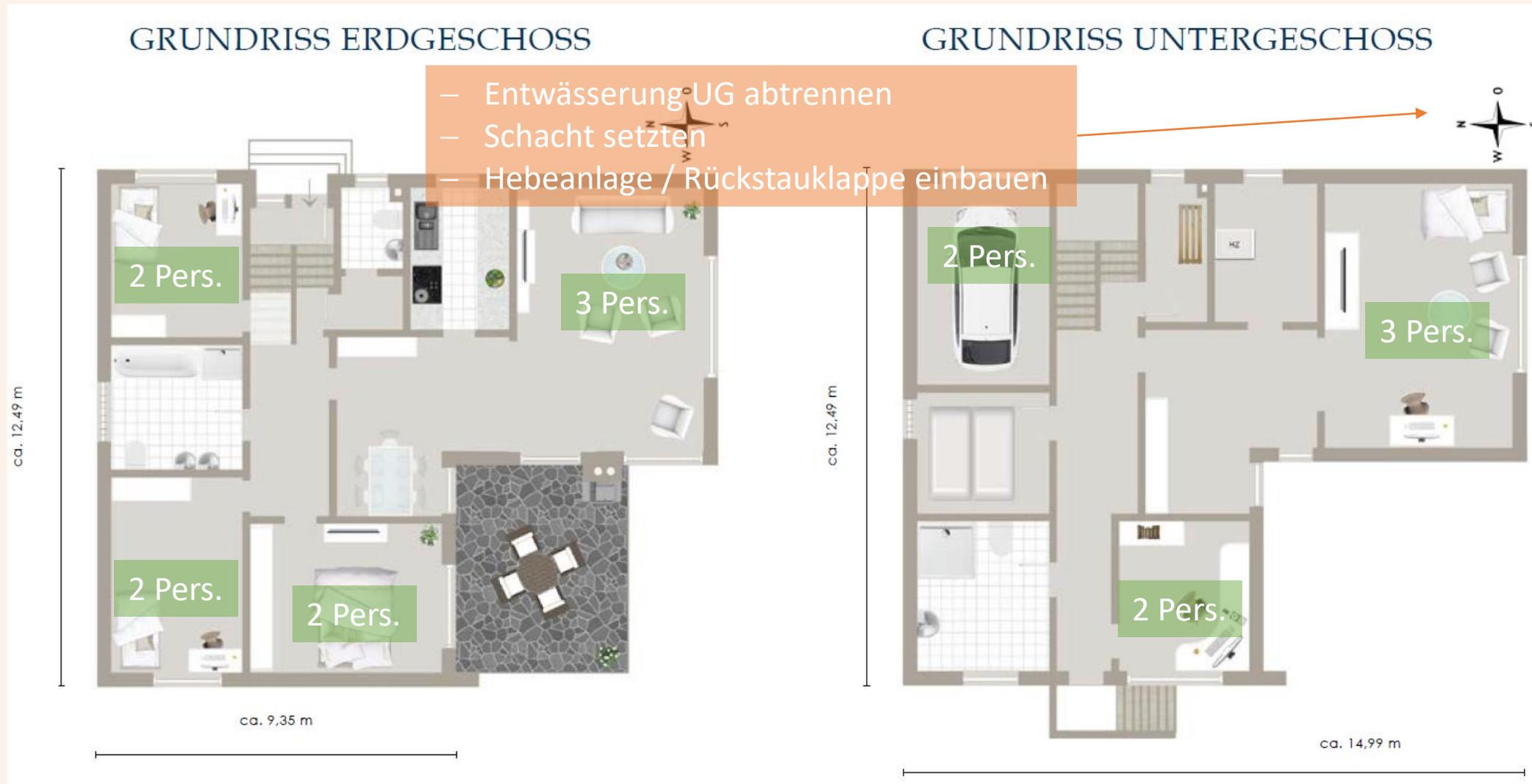
c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

II. Einbau eines weiteren Zimmers für 2 Personen



c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

III. Einbau einer Hebeanlage



c) Bauliche Maßnahmen Bannrieder Straße

Übersicht Kosten:

(brutto; jeweils ohne Honorar und mit Eigenleistungen)

I. Maßnahmen zur Kapazitätserh. und Trennung

Architektur: 21.000 € (teilw. Streichungen)

HLS: 5.300 €

Elektro: 13.250 €

Gesamt: 39.550 €

II. Einbau eines weiteren Zimmers für 2 Personen

Architektur: 16.500 €

HLS: 3.250 €

Elektro: 1.200 €

Gesamt: 20.950 €

III. Einbau einer Hebeanlage

Architektur: 7.150 €

HLS: 22.350 €

Elektro: 1.200 €

Gesamt: 30.700 €

Beschlussvorschlag:

„Die Verwaltung wird nach Eigentumsübergang beauftragt, die notwendigen Maßnahmen für den Einbau einer zweiten Wohneinheit und den Umbau der Garage zu Wohnzwecken durchführen zu lassen. Ein Befreiungsantrag für die verpflichtete Garage pro Wohneinheit wird gestellt.“