

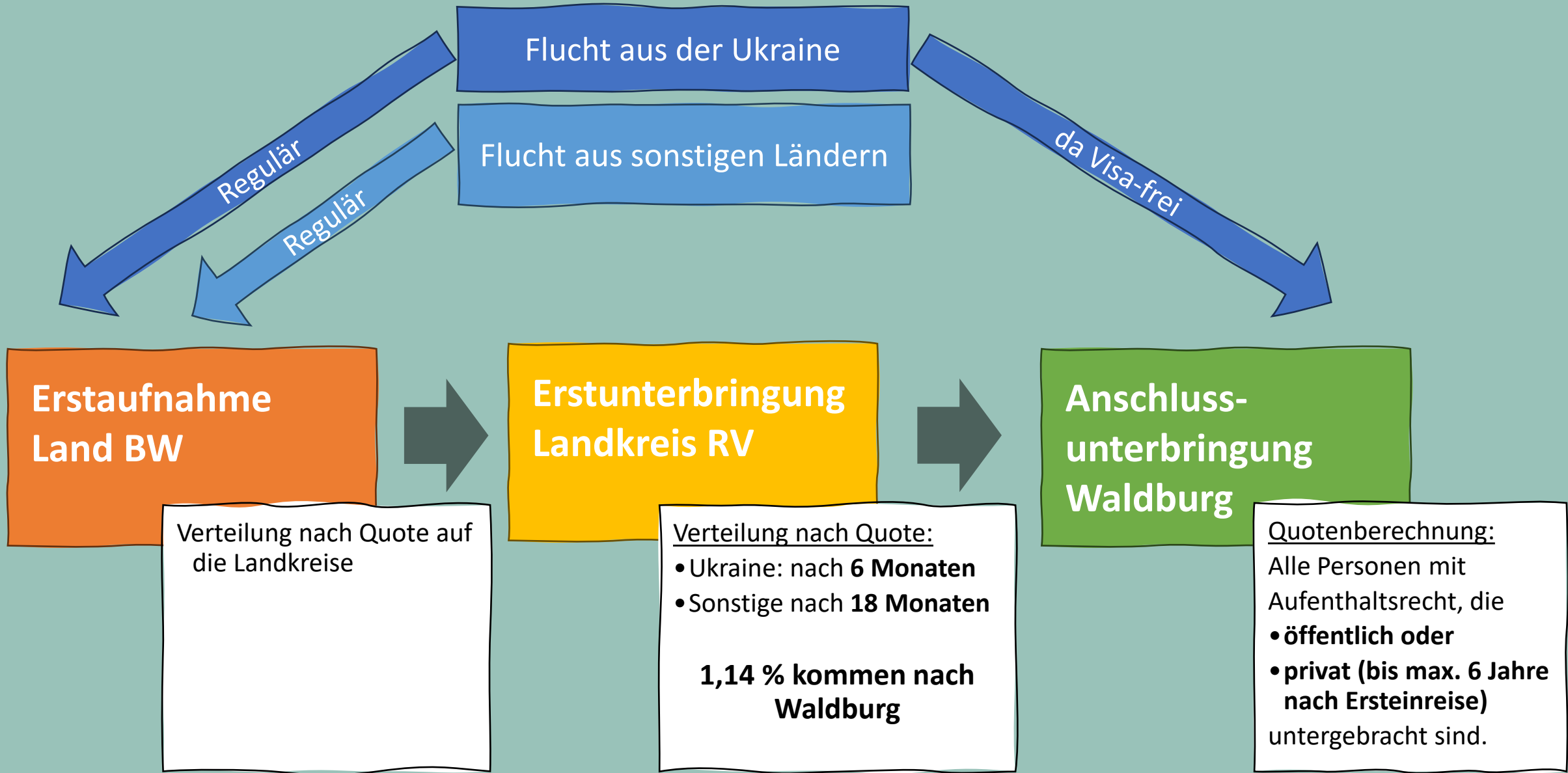
Gemeinderatssitzung

Gemeinde Waldburg | 10.10.2023

TOP 7:

Unterbringung von Geflüchteten -
Neubau Wohnhaus für Geflüchtete

Ausgangslage:



Ausgangslage:

Aktuell:



92 Personen



Bis 2025:



+ 32 Personen
= 124 Personen
(gesicherte Zahlen)

21 P. Privat

71 P. Gemeinde

39 P. Mietobjekte

32 P. Eigentum

5 Gebäude &
4 Wohnungen

7 Plätze frei

25 Plätze fehlen

Ausgangslage:

Grundsätzliche Ziele der Gemeinde:

- Keine Not- oder Behelfsunterkunft (z.B. Halle)
- Keine Containeranlagen
- Keine Sammelunterkünfte

Stattdessen:

- Dezentrale Unterbringung
- Unterbringung in Wohnungen, möglichst unter Eigeneverantwortung

Ausgangslage:

Vorschlag aus der GRS vom 09.02.2023:

1. Bestandsgebäude beobachten (Kauf oder Miete)

~~2. Kurzfristige Umsetzung vom Ausbau DG in Hannover
(alternative Lösung wurde gefunden)~~

3. Zudem:

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

**Vorschlag:
Anpassung der
Beschlussfassung
(unter c)**

**Heute
Standortfrage +
weiteres Vorgehen**

TOP 7:

Unterbringung von Geflüchteten -
Neubau Wohnhaus für Geflüchtete

**a) Vorstellung der Varianten und der
Vorplanung inkl. Kostenschätzung**

Beschlüsse von der GRS 20.07.2023 :

Bezüglich der Gebäudeart:

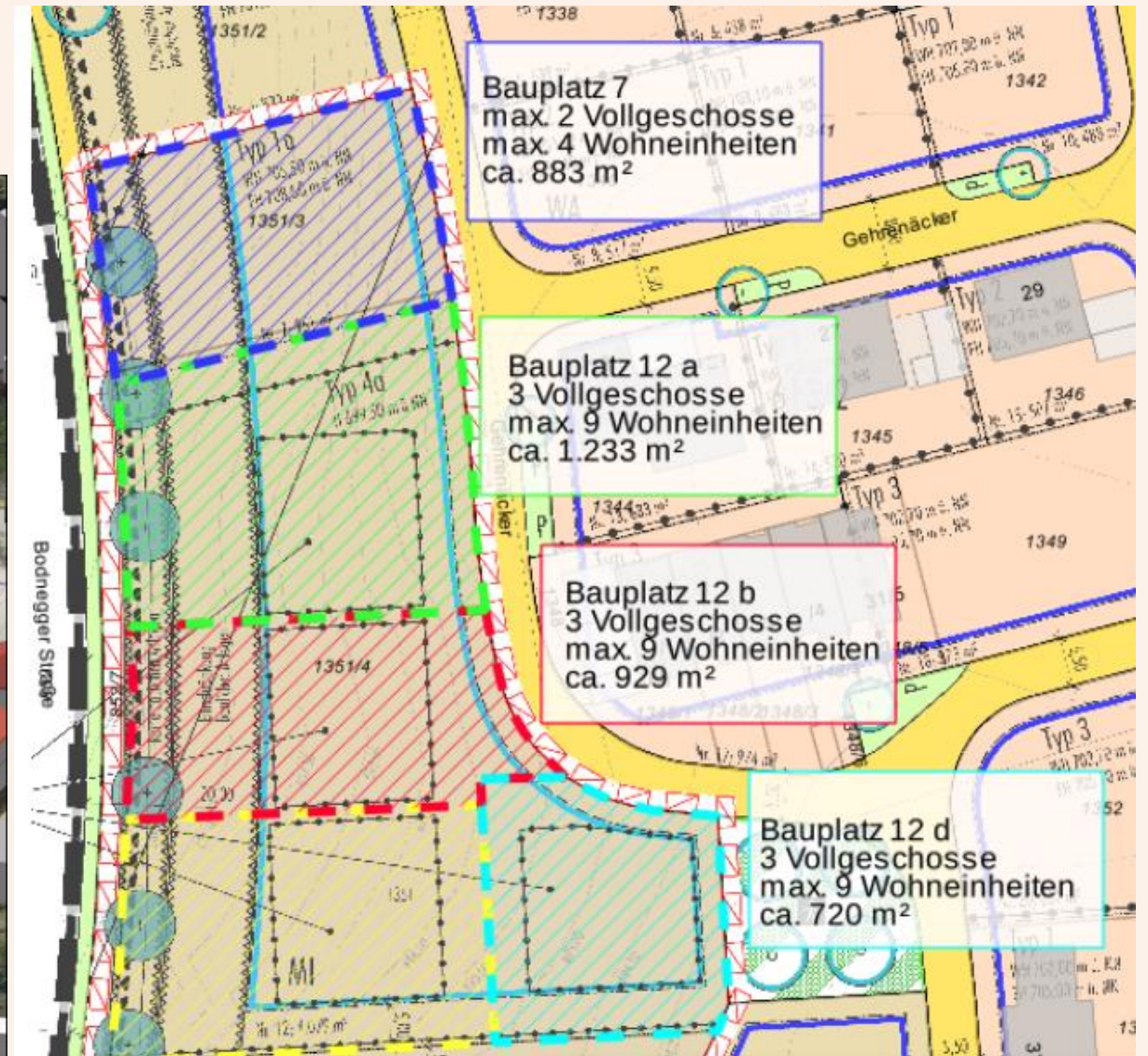
„Der Gemeinderat beschließt, die Planung ohne einen Gewerbeanteil und entsprechend des geltenden Bebauungsplans zu beauftragen. Es soll ein dauerhaftes Wohngebäude entsprechend den Vorgaben aus dem sozialen Wohnungsbau entstehen.““

Bezüglich dem weiteren Vorgehen:

„Der Gemeinderat beschließt, die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 und 2 (Vorplanung) bezüglich eines Wohnhausneubaues zum Zwecke der Unterbringung von Geflüchteten an mlw architekten zu vergeben.“

a) Vorstellung Vorplanung & Varianten

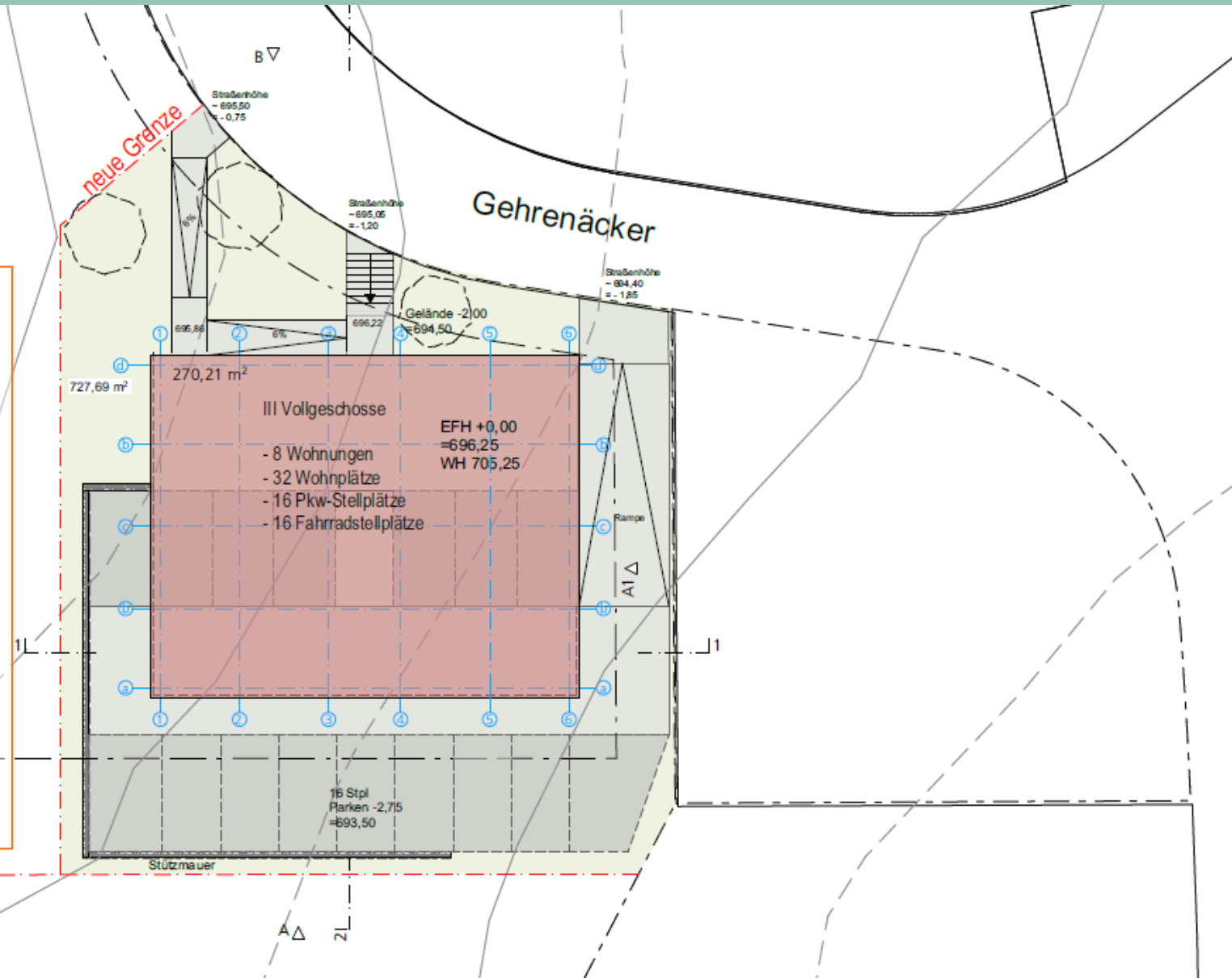
Auszug aus dem Vermarktungsplan:



a) Vorstellung Vorplanung & Varianten

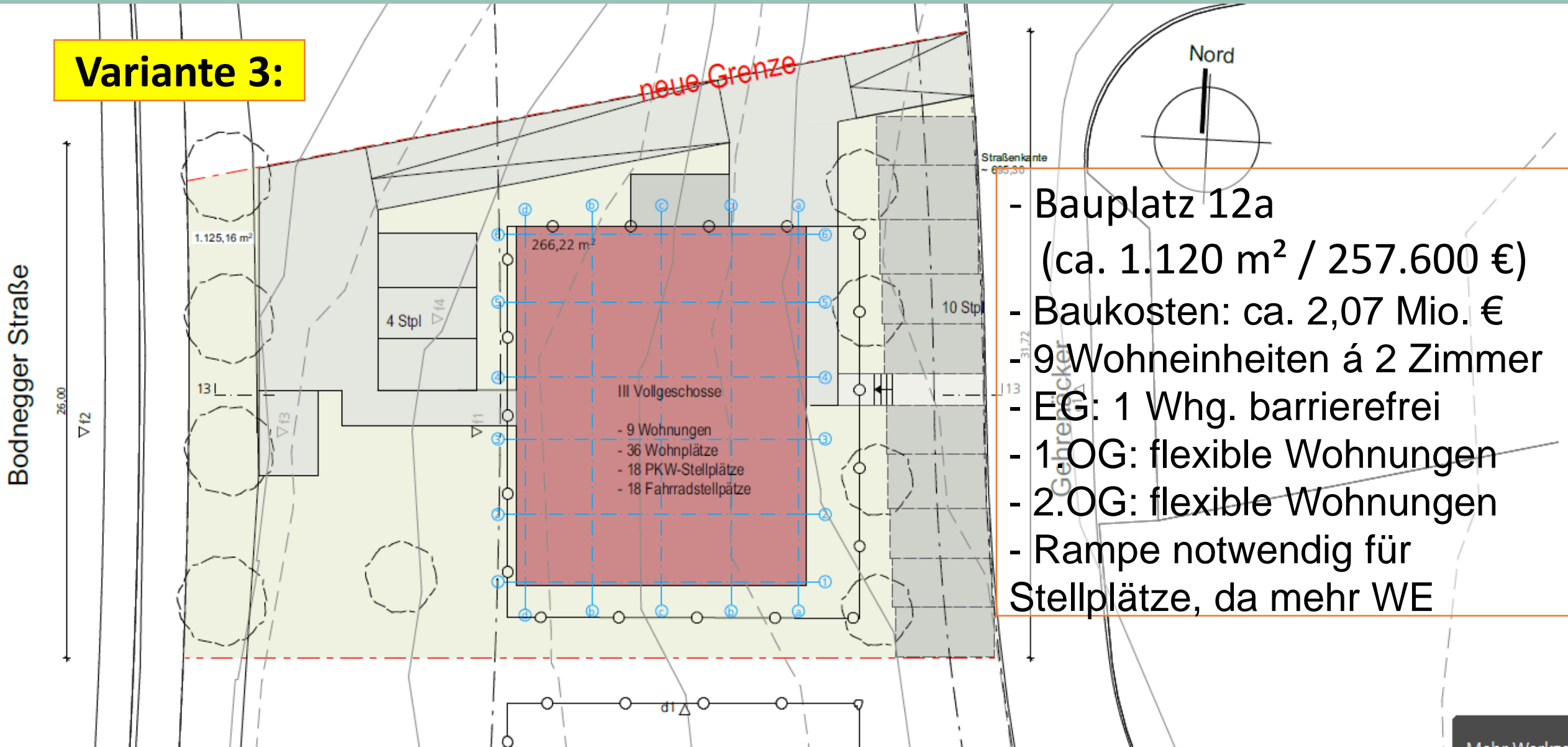
Variante 1:

- Bauplatz 12d
(ca. 730 m² / 167.900 €)
- Baukosten: ca. 1,88 Mio. €
- 8 Wohneinheiten á 2 Zimmer
- 1.OG: barrierefrei
- 2.OG: flexible Wohnungen
- Kein Außenbereich:
opt. Dachterrasse 60.000 €



a) Vorstellung Vorplanung & Varianten

Variante 3:

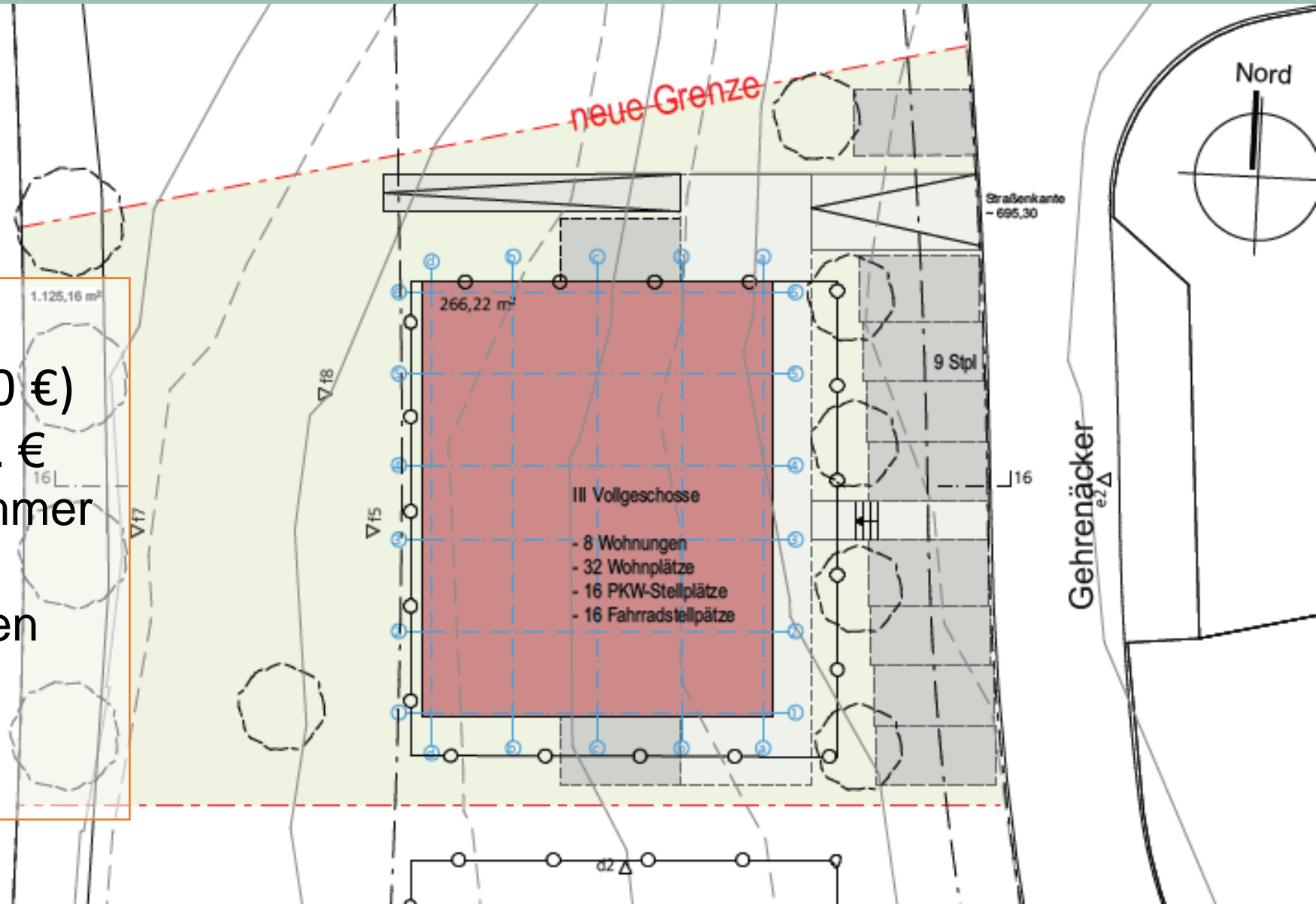


- Bauplatz 12a
(ca. 1.120 m² / 257.600 €)
- Baukosten: ca. 2,07 Mio. €
- 9 Wohneinheiten á 2 Zimmer
- EG: 1 Whg. barrierefrei
- 1.OG: flexible Wohnungen
- 2.OG: flexible Wohnungen
- Rampe notwendig für Stellplätze, da mehr WE

a) Vorstellung Vorplanung & Varianten

Variante 5:

- Bauplatz 12a
(ca. 1.120 m² / 257.600 €)
- Baukosten: ca. 1,95 Mio. €
- 8 Wohneinheiten á 2 Zimmer
- 1.OG: barrierefrei
- 2.OG: flexible Wohnungen
- Aufzug notwendig:
Barrierefreiheit



a) Vorstellung Vorplanung & Varianten

Vergleich:

	Variante 1	Variante 3	Variante 5
Bauplatz	12d (ca. 730 m ² / 167.900 €)	12a (ca. 1.120 m ² / 257.600 €)	12a (ca. 1.120 m ² / 257.600 €)
Baukosten (Schätzung)	1,88 Mio. € 58.781 €/Platz	2,07 Mio. € 57.556 €/Platz	1,95 Mio. € 60.781 €/Platz
Förderung	270.000 € bis 327.000 €	304.000 € bis 367.000 €	270.000 € bis 327.000 €
Gesamt Kosten Gemeinde:	1,78 Mio. € 55.625 €/Platz	2,02 Mio. € 56.111 €/Platz	1,94 Mio. € 60.625 €/Platz
Zusätzlicher Platz	363 m ² ca. 26 Personen max. 32 Personen	408 m ² ca. 29 Personen max. 36 Personen	363 m ² ca. 26 Personen max. 32 Personen
Besonderheit:	- Kein Außenbereich: opt. Dachterrasse 60.000 € - weniger Unterhaltung	- Rampe notwendig für Stellplätze, da +1 WE	- Aufzug notwendig: Barrierefreiheit - Erweiterung leichter möglich

TOP 7:

Unterbringung von Geflüchteten -
Neubau Wohnhaus für Geflüchtete

**b) Beratung und Beschlussfassung
über den Standort**

b) Beratung und Beschlussfassung über den Standort

Beschlussvorschlag:

„a) Die Planung bezüglich dem Neubau eines Wohnhauses für die Unterbringung von Geflüchteten soll mit Variante ___ (1/3/5) fortgesetzt werden. Als Standort wird deshalb der Bauplatz 12 _ (a/d) im Mischgebiet Gehrenäcker II festgelegt.“

b) Beratung und Beschlussfassung über den Standort

Hinweis:

Austausch mit Bürgerinnen und Bürger hat stattgefunden:

Dienstag, 19.09.2023

18:30 Uhr

Bürgersaal Waldburg | Amtzeller Str. 22

TOP 7:

Unterbringung von Geflüchteten -
Neubau Wohnhaus für Geflüchtete

- c) Beratung und Beschlussfassung über
- das weitere Vorgehen,
 - die Vergabe von Planungsleistungen,
 - die Förderantragsstellung &
 - die Ausschreibungsart.

Angepasster Vorschlag:

1. Leerstehende Bestandsobjekte beobachten (Kauf oder Miete)

da Problem bei vermieteten Objekten

2. Zudem:

- Planung Neubau
oder (wenn möglich)
- Anmietung / Kauf



Beschlussvorschlag:

b) Bei der Prüfung der angebotenen Bestandsimmobilien werden keine Verhandlungen über bereits bewohnte Objekte geführt, sofern ein Leerstand nicht sowieso folgt.

c) Weiteres Vorgehen: Optionen für Vergabe

a) **Klassisch Vob/A:** Ausschreibung einzelner Gewerke nach Planung

b) Planung LP 1-4 durch
Architekten

Ausschreibung & Vergabe an
Generalunternehmer (LP 5 - 8)

Herausforderung:
Zeitdruck

c) Weiteres Vorgehen: Optionen für Vergabe

a) Klassisch Vob/A: Ausschreibung einzelner Gewerke nach Planung

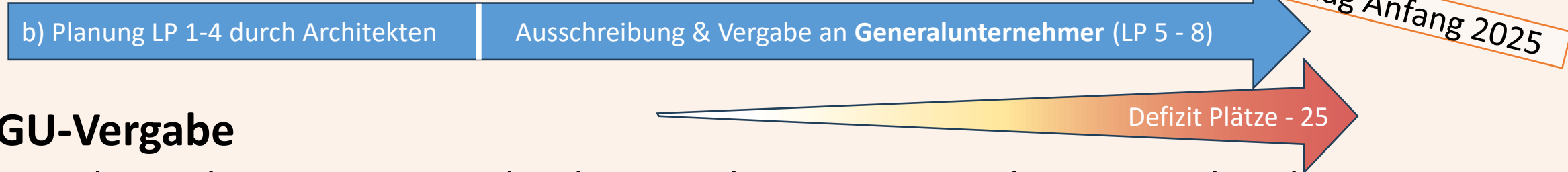
Einzug Mitte 2025

Defizit Plätze - 25

Ausschreibung einzelner Bauleistungen

- Zuschlag an wirtschaftlichsten Bieter je Gewerk
- Verantwortung/Risiko liegt z.T. bei Auftraggeber
- Problem: bei Modulbau muss entsprechend dem Angebot geplant werden / ggfs. keine ausreichend offene Ausschreibung
- Ablauf:
Planung über Architekten (genaue Planung/Abstimmung erforderlich) -> Baugenehmigung -> Erstellung Ausschreibung nach Gewerke -> Zuschlag an wirtschaftlichsten Bieter -> Umsetzung
-> mind. 1,5 bis 2 Jahre bis Fertigstellung

c) Weiteres Vorgehen: Optionen für Vergabe



GU-Vergabe

- Auch LP 4 kann mit ausgeschrieben werden, wenn Vorgaben ausreichend
-> hier Aufgrund vom Zeitdruck nicht empfohlen
- Zuschlag an wirtschaftlichsten Bieter
ggfs. auch über festgelegte Bewertungsmatrix möglich -> aufwendiger, aber
Zuschlag an das ‚beste‘ Gesamtprojekt nach eigenen Wünschen
- Verantwortung/Risiko liegt v.a. bei GU -> Schlüsselfertig
- Ablauf:
Vorplanung Architekt -> Erstellung funktionale GU-Leistungsbeschreibung
durch Fachpersonen (z.B. Architekt) -> Ausschreibung -> Zuschlag ->
Baugenehmigung (ggfs. parallel) -> Umsetzung
-> mind. 1,5 Jahre bis Fertigstellung

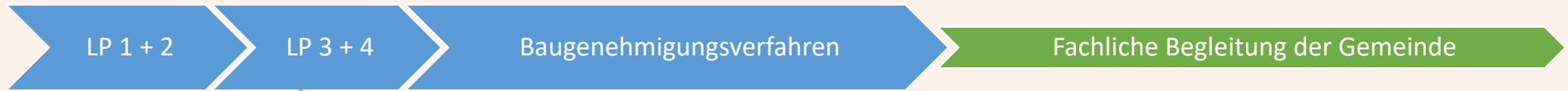
c) Weiteres Vorgehen: Vorschlag GU-Ausschreibung

Grundsätzlich:



Vorschlag:

Architekt + weitere Planer:



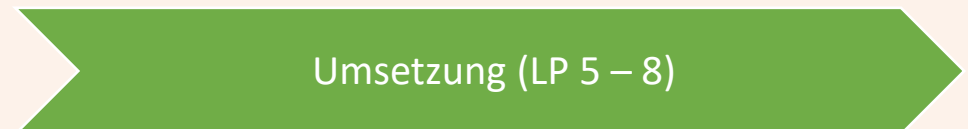
GRS: Nov. / Dez.

Parallel LRA oder Architekt:



**Vergabe heute
+ Entscheidung
GU-Ausschreibung**

Generalunternehmer:



c) Weiteres Vorgehen: Vergabe Planungsleistungen

- LP 3 bei beiden Ausschreibungsarten nötig
- LP 4 kann auch an GU vergeben werden;
Vorschlag: Parallel zur Ausschreibung und notfalls Änderung Baugesuch
- Vorschlag: Vergabe von LP 3 + 4 an mlw (siehe Honorarangebot)
- Folgende Fachplaner sind voraussichtlich zusätzlich nötig:
 - Vermesser (Geländeaufmaß, Lageplan),
 - HLS (LP 2 & 3 zzgl. Entwässerungsgesuch),
 - Elektro (LP 2 & 3)
 - Brandschutz (Beratung)
- Bei KfW-Förderung auch u.a. Bauphysik
- Vorschlag: Beauftragung durch Verwaltung auf Stunden- oder Honorarbasis

c) Weiteres Vorgehen: Förderung

Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“:

- 745 bis 900 € pro Quadratmeter Wohnfläche
- „Windhundprinzip“
- Aktuell bereits Förderzusage für Umbau Hannover DG
-> wird nicht beansprucht

Empfehlung: Antragstellung bereits mit Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung

KfW- Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (Effizienzhaus 40)

- Aktuell noch in Prüfung: 40.000 € bis 168.000 €
- Benötigt wird ‚Experte für Energieeffizienz‘ & ggfs. ‚Berater für Nachhaltigkeit‘

c) Weiteres Vorgehen: Beschlussvorschläge bei Neubau

Beschlussvorschläge:

c) „Die Bauleistung soll grundsätzlich an einen Generalunternehmer vergeben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Vorbereitungen für die Ausschreibung zu treffen.“

d) „Die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 3 und 4 werden gem. dem Honorarangebot an mlw architekten vergeben. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, die zwingend notwendigen Fachingenieure hierfür zu beauftragen.“

e) „Die Verwaltung wird beauftragt, für den Neubau ein Förderantrag bei der L-Bank zu stellen. Ein KfW-Kredit wird geprüft.“