

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 14.07.2014

Drucksache Nr. **2014/169**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Jörg Weh  
Stand 30.06.2014  
Aktenzeichen 880.298  
Mitwirkung Ordnungs- und Sozialamt  
Stadtkämmerei

### **Bau von Gemeinschaftsunterkünften am Herzmanner Weg - Baubeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

Vorbehaltlich des Beschlusses des Kreistages zum Bau des Gemeinschaftsprojekts beschließt der Gemeinderat den Bau des Gebäudes für die städtischen Wohneinheiten, anteilig 50 % des Nebengebäudes und anteilig 50 % der Außenanlagen.

#### **Sachdarstellung**

In der Sitzung am 10.03.2014 haben wir Ihnen das Konzept und die Entwurfsplanung für das Gemeinschaftsprojekt zur Schaffung von Obdachlosenunterkünften und Unterkünften für Asylbewerber am Herzmanner Weg vorgestellt. Durch Umsetzung nahezu identischer Gebäude durch die Stadt und durch den Landkreis sind Einsparpotenziale beim Bau und im späteren Gebäudemanagement erzielbar. Die Planvorgaben vom Landkreis und von der Stadt wurden vom Büro Wassung Bader Architekten in den bisherigen Planungsphasen umgesetzt. In Zusammenarbeit mit Wassung Bader Architekten und den Fachplanern wurde die Genehmigungsplanung erstellt und das Baugesuch am 26.06.2014 beim Stadtbauamt eingereicht.

Zur Ihnen aus der Sitzung vom 10.03.2014 bekannten Entwurfsplanung haben sich nur geringfügige Änderungen ergeben:

- Am Laubengang mit Treppenaufgang zur Haupteinschließung wurde als zweiter Rettungsweg eine zusätzliche Treppenanlage erforderlich.
- Im Sachvortrag hat Herr Bader zur Gestaltung und zur Erhöhung der mechanischen Widerstandsfähigkeit der Außenwände im Erdgeschoss eine Vorsatzschale aus Klinker vorgestellt. Im Rahmen der Kostenoptimierung wurde der Wandaufbau im Erdgeschoss nochmals überprüft. Nach neuer Planung ist im Erdgeschoss wärmedämmtechnisch hochwertiges Mauerwerk mit einer widerstandsfähigen Putzfassade ohne Wärmedämmverbundsystem möglich.
- Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Somit entfällt eine eigene Heizzentrale für die Gebäude.

Parallel zur Planung wurden die Kosten vom Büro Wassung Bader Architekten fortgeschrieben. In den Kosten in Höhe von 2.996.566 € der Kostenberechnung vom 17.06.2014 sind die aktuellen Mehrungen und Minderungen aus den Erkenntnissen der Planung berücksichtigt.

Die Durchführung der Maßnahme wird durch das Stadtbauamt als Bauherrenvertreter betreut. Für die interne Verrechnung der Leistungen des Stadtbauamtes setzen wir 2 % der Nettokosten der Kostenberechnung vom Büro Wassung Bader Architekten an. Die Gesamtausgaben für den Haushaltsplan betragen somit 3.046.930 €.

Die Baukosten sind nach Kostengruppen in drei Aufstellungen im Anhang dargestellt. In Haus A sind die Kosten für die städtischen Wohneinheiten mit Verwaltung, Technik- und Lagerräumen enthalten. Das gemeinsam genutzte Haus C dient als Nebengebäude zur Unterbringung der Müllcontainer und der Fahrräder. Die Außenanlagen werden gemeinsam genutzt. In der Übersicht zur Kostenberechnung wurden deshalb die Kosten für das Haus A zu 100 % und für das Haus C sowie für die Außenanlagen zu 50 % übernommen.

Wesentliche Kostenveränderungen zum ursprünglichen Ansatz sind in den Anlagen im Detail aufgeschlüsselt.

- Zur Planungs- und Kostensicherheit wurde vorab der Baugrund untersucht. Gemäß Baugrundgutachten ist aufgrund der Auffüllungen auf dem Grundstück eine kostenintensive Tiefgründung mittels Rammpfählen und einer tragenden Bodenplatte erforderlich.
- Im Bereich der Haustechnik wurden kleinere Änderungen wie z. B. Leerrohre zur späteren Nutzungsoptimierung und Zeitschaltuhren für die Herdplatten aus Brandschutzgründen gewünscht.
- Die Aufnahme und Bewertung des Biotops einschließlich der Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind in der Kostenfortschreibung enthalten.
- Die Anzahl der Stellplätze wurde auf insgesamt zehn erhöht.
- Verlegungen von Hausanschlüssen wurden in die Kostenfortschreibung aufgenommen.
- Es wurden kostengünstigere Ausführungen bei der Konstruktion der Laubengänge und der Dachkonstruktion des Nebengebäudes gewählt.

Der bisher gemäß Gemeinderatsbeschluss beauftragte Planungsumfang wurde von den Architekten und Fachplanern erbracht. Zur Fortführung der Planung sind weitere Leistungsphasen mit Werkplanung, Ausschreibung und Bauleitung erforderlich. Dafür benötigen wir sowohl bei der Stadt als auch beim Landkreis weiterführende Beschlüsse zum Gemeinschaftsprojekt. In der Sitzung am 15.07.2014 steht das Bauvorhaben auf der Tagesordnung des Kreistages.

Der Baubeginn ist im März 2015 geplant. Bis dahin sollte die Werkplanung erstellt und im Zeitraum von November 2014 bis Februar 2015 die wesentlichen Arbeiten ausgeschrieben werden. Mit einer geplanten Bauzeit für das städtische Gebäude von ca. 15 Monaten wäre die Nutzung unserer Einheit ab Frühsommer 2016 möglich.

## Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/Wirtschaftsplan:

**Stadt**                       **EigB Städt. Abwasserwerk**                       **EigB Stadtwerke**

<input checked="" type="checkbox"/> Gesamteinnahmen in Höhe von	0 €
<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtausgaben in Höhe von	3.046.930 €

davon - Sachausgaben	3.046.930 €	
- Personalausgaben	€	
<b>Gesamtausgaben ./.</b>		<b>3.046.930 €</b>

Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan** Haushaltsstelle \_\_\_\_\_

Einmalig  Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Im **Vermögenshaushalt/Vermögensplan** Haushaltsstelle **2.1100.9403**

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Lfd. Haushaltsjahr 190.000 € aus Mittelübertrag

Haushaltsausgaberes 80.000 € aus Mittelübertrag

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Maßnahme ist im **Investitionsprogramm**  Enthalten  Nicht enthalten

**Folgeeinnahmen** in Höhe von \_\_\_\_\_ €

**Folgeausgaben** in Höhe von \_\_\_\_\_ €

Davon -Sachausgaben \_\_\_\_\_ €

-Personalausgaben \_\_\_\_\_ €

Im Verwaltungshaushalt Haushaltsstellen \_\_\_\_\_

Einmalig  Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

**Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln**

muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe) Haushaltsstelle:

ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt – 2.776.930 € müssen zusätzlich in der mittelfristigen Finanzplanung aufgenommen werden

## **Anlagen**

Übersicht Kostenberechnung, Erläuterung Mehrkosten, Einsparpotenziale vom 17.06.2014  
Kostenberechnung Haus A vom 17.06.2014  
Kostenberechnung Haus C vom 17.06.2014  
Kostenberechnung Außenanlagen vom 17.06.2014