

2024/254

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:
2022/105, 2024/003, 2024/118

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	13.11.2024	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	19.11.2024	Ö

Neubau einer Unterkunft in der Mühlstraße 1+3 ehemals Bahnhofstraße 70

Beschlussvorschlag

1. Der nachstehende Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Gremium stimmt der Verschiebung des Projekts „Neubau einer Wohnunterkunft für Flüchtlinge in der Mühlstraße 1 + 3“ auf das Haushaltsjahr 2026 zu.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt die weitere Planung in Modulbauweise für das Jahr 2026 weiterzuverfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
73140057002 Bahnhofstraße 70 Wohncontainer	2023	1.378.500	43.729	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen. Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Verschiebung der Maßnahme.
	2026	0	3.310.150	Der Finanzbedarf wird im HH-Plan-Entwurf 2026 angemeldet.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der Sachverhalt wurde bereits für die Julisitzung mit der Vorlage 2024/118 vorbereitet. Im Sozial- und Kultusausschuss wurde jedoch entschieden, dass der Tagesordnungspunkt nicht beraten wurde.

Für die Unterkunft in der Mühlstraße 1+3 wurde für die erforderliche Planungsleistung ein Architekturbüro beauftragt. Im September 2023 wurde das Baugesuch eingereicht. Die Genehmigung liegt inzwischen vor.

Die Ausschreibung ‚Modulbau‘ wurde auf Grundlage der Kostenberechnung vom 24.10.2023 des Architekturbüros sowie des vorgelegten Leistungsverzeichnisses in der Zeit vom 30.10.2023 bis 22.11.2023 öffentlich ausgeschrieben.

Mit der Vorlage 2024/003 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung „Modulbauweise“ aufzuheben (gem. §17 Abs.1 Nr.3 VOB/A). Daraufhin wurde die Ausschreibung aufgehoben.

Im Haushalt 2023 waren 1.378.500,- € veranschlagt. Eine Neuveranschlagung wurde im Finanzbericht 2023 berücksichtigt, ist aber nicht in den Haushaltsplan 2024 eingeflossen. Das wurde bereits in den letzten Bezugsvorlagen mitgeteilt.

Da den außerplanmäßigen Ausgaben in der Vorlage 2024/003 nicht zugestimmt wurde und wie oben beschrieben keine Haushaltsmittel für 2024 vorhanden sind, war keine weitere Planung bzw. Ausschreibung möglich. Aufgrund der zahlreich anstehenden Baumaßnahmen im Jahr 2025 kann aus haushalterischer Sicht der Neubau einer Wohnunterkunft für Flüchtlinge in der Mühlstraße 1+3 nicht, wie ursprünglich angedacht, parallel zum Projekt Neubau Anschlussunterbringung Böblinger Straße 36 erfolgen.

Für die Lieferung und Aufstellung der Module sowie weiteren Arbeiten wird das benötigte Budget im HH-Plan-Entwurf 2026 berücksichtigt.

Die Gesamtkosten liegen nach aktueller Kostenberechnung vom März 2024 derzeit bei ca. 3.510.150,- €/brutto. Die Kosten müssen jedoch vor der weiteren Bearbeitung im Jahr 2026 nochmals überprüft werden. Bei der Kostenermittlung wurde die Baugesuchsplanung zu Grunde gelegt. Ein Förderantrag wurde gestellt. Der Zuwendungsbescheid liegt inzwischen vor. Da das Förderprogramm allerdings überzeichnet ist, wurde vom Regierungspräsidium angefragt ob die Maßnahme weiterhin besteht. Im Antrag wurde der Start der Maßnahme mit 01.01.2025 angegeben. Aufgrund der Haushaltslage 2025 und des fehlenden Beschlusses vom Juli 2024 kann jedoch nicht in 2025 begonnen werden, demzufolge würde der Antrag beim Regierungspräsidium zurückgezogen werden. Sobald die Planung für 2026 geklärt ist, wird sofern möglich, ein neuer Antrag beim Regierungspräsidium gestellt.

Zum derzeitigen Planungsstand ist nur sehr wenig Spielraum zur Kostenreduzierung erkennbar. Dies würde bei der Planung im Jahr 2026 nochmals geprüft.

Das Weglassen der geplanten Holzverschalung würde eine Kostenersparnis von etwa 100.000,- € generieren. Es könnte allerdings zukünftig Problemen mit den sichtbaren Wandfugen geben und würde die Optik eines Provisoriums widerspiegeln. Die Holzverschalung hingegen, bildet eine durchgehende Wärmedämmebene und sorgt mit einer einheitlichen Ansicht für eine höhere Wertigkeit, was zu einem sorgfältigeren Umgang der Nutzer mit dem Gebäude führen kann.

Eine Alternative in Massivbauweise und somit eine Abkehr von der Modulbauweise würde bedeuten, dass eine komplette Neuplanung gestartet werden müsste. In diesem Fall müssten ein Team von Fachplanern zusammengestellt werden, die das Ganze von Beginn an neu durchplanen müssten, um eine detaillierte Einzelgewerkausschreibung zu erstellen. Dieser erhöhte Planungsvorlauf würde je nach Vergabeaufwand mit VgV- Verfahren etc. eine Terminverschiebung von mindestens 6 Monate bedeuten. Ob das in diesem Fall zu einer Kostenersparnis führt, bleibt zu bezweifeln, ist aber auch nicht auszuschließen, da im

Modulbau derzeit eine konjunkturelle hohe Auslastung zu erkennen ist.

Ebenfalls wäre bei dieser Auswahl zu berücksichtigen, dass auch in der Verwaltung ein höherer Personalaufwand durch die erhöhte Anzahl an Planer und Gewerken notwendig wird.

Wenn man die Gebäude in Massivbauweise alternativ mit funktionaler Ausschreibung als GU-Leistung auf den Markt bringt, dann wäre mit hoher Sicherheit ein möglicher Kostenvorteil wieder verloren (GU-Zuschlag). Zudem besteht das Problem überhaupt ein Angebot zu bekommen, da das geringe Volumen für einen GU unter Umständen zu gering ist. Zu allererst ist aber zu prüfen, ob eine Planung in Massivbauweis über einen GU, vergaberechtlich möglich ist.

Die Kosten für eine Massivbauweise, könnten auf Grund von eventuell freien Kapazitäten im Gewerk Rohbau durch den Rückgang im allgemeinen Wohnungsbau, zu Ersparnissen führen. Nach einer groben Schätzung würden die Kosten für eine Massivbauweise bei 3.222.400,-€/brutto liegen.

Allerdings ist aufgrund der aktuellen Marktlage eine verbindliche Aussage über die Kosten derzeit schwer möglich. Die Kosten stellen insofern eine grobe Abschätzung dar. Da auch die Preise für Baumaterialien zur Zeit nicht stabil kalkulierbar sind.

Eine Kostenreduzierung um ca. 10 % wäre möglich, sofern das Projekt erst nach dem Stellen der Lärmschutzwand, welche durch die Deutschen Bahn im Jahr 2026 geplant ist, erfolgen würde.

Betreffend einer Modulbauweise in Holz ist anzumerken, dass die im Januar aufgehobenen Ausschreibung „Modulbau“ offen formuliert wurde und es somit möglich war in Form eines Nebenangebots den Modulbau in Holzbauweise abzugeben. Leider wurde kein Angebot in Holzbauweise abgegeben. Somit liegt die Warscheinlichkeit nahe, dass es auch bei einer weiteren Ausschreibung keinen Rücklauf für eine Holzbauweise geben könnte.

Anlage/n

Keine