

FACHDIENST

BESCHLUSSVORLAGE

Fachdienst Gebäudemanagement

Geschäftszeichen
2-10/ZwDatum
13.05.2015

BV/2015/048

Gremium	Beratungs-folge	Termin	Beschluss	TOP
Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss	1	04.06.2015		

Neubau einer Städtischen Wohnunterkunft an der Feldstraße
 hier: Baubeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss beschließt, vorbehaltlich einer Bereitstellung ausreichender Finanzmittel durch HFA und Rat, den Bau einer städtischen Wohnunterkunft auf dem Grundstück Feldstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße wie vorgestellt in Holz-Modulbauweise umzusetzen.

Die geschätzten Gesamtkosten dieses Bauvorhabens betragen 2.000.000,- €.

Finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	FINANZIERUNG	
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folgekosten/-lasten		Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge	
2.000.000 EUR	109.000 EUR		2.000.000 EUR		EUR
Veranschlagung im Ergebnisplan					Produkt
2015 Betrag: EUR		2015 Betrag: 1.300.000 EUR			3154-01703
2016 Betrag: 109.000 EUR		2016 Betrag: 700.000 EUR			3154-01703
2017 Betrag: 109.000 EUR		2017 Betrag: EUR			
2018 Betrag: 109.000 EUR		2018 Betrag: EUR			

Fachdienstleiter/in
 Zwicker, Tel. 707-236

Leiter/innen mitwirkender
 Fachdienste

Fachbereichsleiter/in

Bürgermeister/in

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Ziel ist es, möglichst zeitnah zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen, um den Wedel zugewiesenen Flüchtlingen, Asylbewerbern, Aussiedlern sowie wohnungslos gewordenen Wedelern auch zukünftig eine menschenwürdige und angemessene Unterbringung zu ermöglichen.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Der Ausschuss für Jugend und Soziales hat in seiner Sitzung am 04.11.2014 beschlossen, mit erster Priorität am Standort Feldstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße eine neue Wohnunterkunft zu errichten.

Die Verwaltung hat daraufhin eine Architektin mit der Ausarbeitung einer Vorplanung beauftragt. Nach mehreren Gesprächsrunden unter Beteiligung sowohl des Fachdienstes Soziales als auch des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung ist der vorliegende Entwurf entstanden.

Geplant sind zwei Gebäudekörper mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 950 m² und einer Unterbringungskapazität von maximal 50 Personen. Erstellt werden sollen diese in einer Holz-Modulbauweise, die sowohl eine hohe Flexibilität in den Grundrissen der einzelnen Wohneinheiten als auch eine schnelle Realisierung des Bauvorhabens ermöglicht.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorliegende Entwurf verbindet sowohl stadtplanerische Aspekte als auch eine möglichst effiziente Ausnutzung der vorhandenen Flächen. Der geplante Bau fügt sich gut in die umliegende Bebauung ein und durch die Aufgliederung in zwei Gebäudekörper können die drei großen Eichen erhalten bleiben. Die geplante Holz-Modulbauweise ermöglicht zudem eine zügige Fertigstellung.

Des Weiteren verringert sich durch die Modulbauweise die Anzahl der auszuschreibenden Gewerke erheblich, sodass bereits recht früh im Projektverlauf eine relativ hohe Kostensicherheit erreicht werden kann.

Gegen die Errichtung der Wohnunterkunft an diesem Standort läuft zurzeit der Antrag auf einen Bürgerentscheid. Daher würde mit der Bauausführung frühestens begonnen werden, wenn die Frist hierfür erfolglos verstrichen ist. Sollte es hingegen zu einem Bürgerentscheid kommen, könnten die durchgeführten Planungsarbeiten nahezu unverändert Grundlage für einen Bau an einem alternativen Standort sein.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

a) Die Wohnunterkunft könnte am gleichen Standort auch in konventioneller, massiver Bauweise erstellt werden. Die Baukosten wären dann voraussichtlich niedriger als bei der geplanten Modulbauweise. Andererseits wäre dann aber auch die Gründung schwieriger und damit teurer, sodass die Gesamtausgaben für die Erstellung in beiden Fällen voraussichtlich gleich wären. Da Massivbauten über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden (80 Jahre anstelle von 40 Jahren), würden jedoch die jährlichen Folgekosten bei konventioneller Bauweise niedriger ausfallen (74.000,- € gegenüber 99.000,- € pro Jahr). Dem gegenüber steht aber eine erhebliche Zeitsparnis durch die Modulbauweise (13 Wochen gegenüber 60 Wochen) und daher sollte dieser Variante in der aktuellen Situation der Vorzug gegeben werden.

b) Die Wohnunterkunft könnte auch in zwei getrennten Bauabschnitten realisiert werden, also 2015 beginnend der Baukörper I und zu einem späteren Zeitpunkt der Baukörper II. Durch die dann insgesamt längere Bauzeit und die zweimal notwendig werdende Baustelleneinrichtung würden sich die Baukosten in der Summe aber um ca. 10% erhöhen und gleichzeitig würde sich die Bereitstellung der dringend benötigten Unterbringungsplätze verzögern.

Fortsetzung der Beschlussvorlage Nr. **BV/2015/048**

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Die geschätzten Baukosten sowie die daraus resultierenden jährlichen Folgekosten sind in der beigefügten Tabelle dargestellt. Die Abschätzung der Baukosten ist dabei noch recht grob, es wurden lediglich Pauschalbeträge für die zu erstellenden Flächen angesetzt (1.400,- € je m² BGF bei konventioneller Bauweise bzw. 1.500,- € je m² BGF bei der Modulbauweise). Eine detailliertere Kostenberechnung erfolgt bei Fortsetzung der Planung durch die Architektin.

Die geschätzten Baukosten sind höher als die ursprünglich im Haushalt eingeplanten Mittel. Dies liegt daran, dass die geplanten Gebäude durch den erhöhten Unterbringungsbedarf deutlich größer ausfallen als ursprünglich geplant.

Zur Finanzierung stehen für 2015 im Budget 3154-01703 insgesamt 800.000,- € zur Verfügung. Zusätzlich werden 500.000,- € überplanmäßige Mittel sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 700.000,- zu Lasten des Budgets 5730-03000 (Businesspark) für 2016 benötigt. Für diese Mittel wird der Fachdienst Finanzen eine gesonderte Beschlussvorlage für HFA und Rat erstellen.

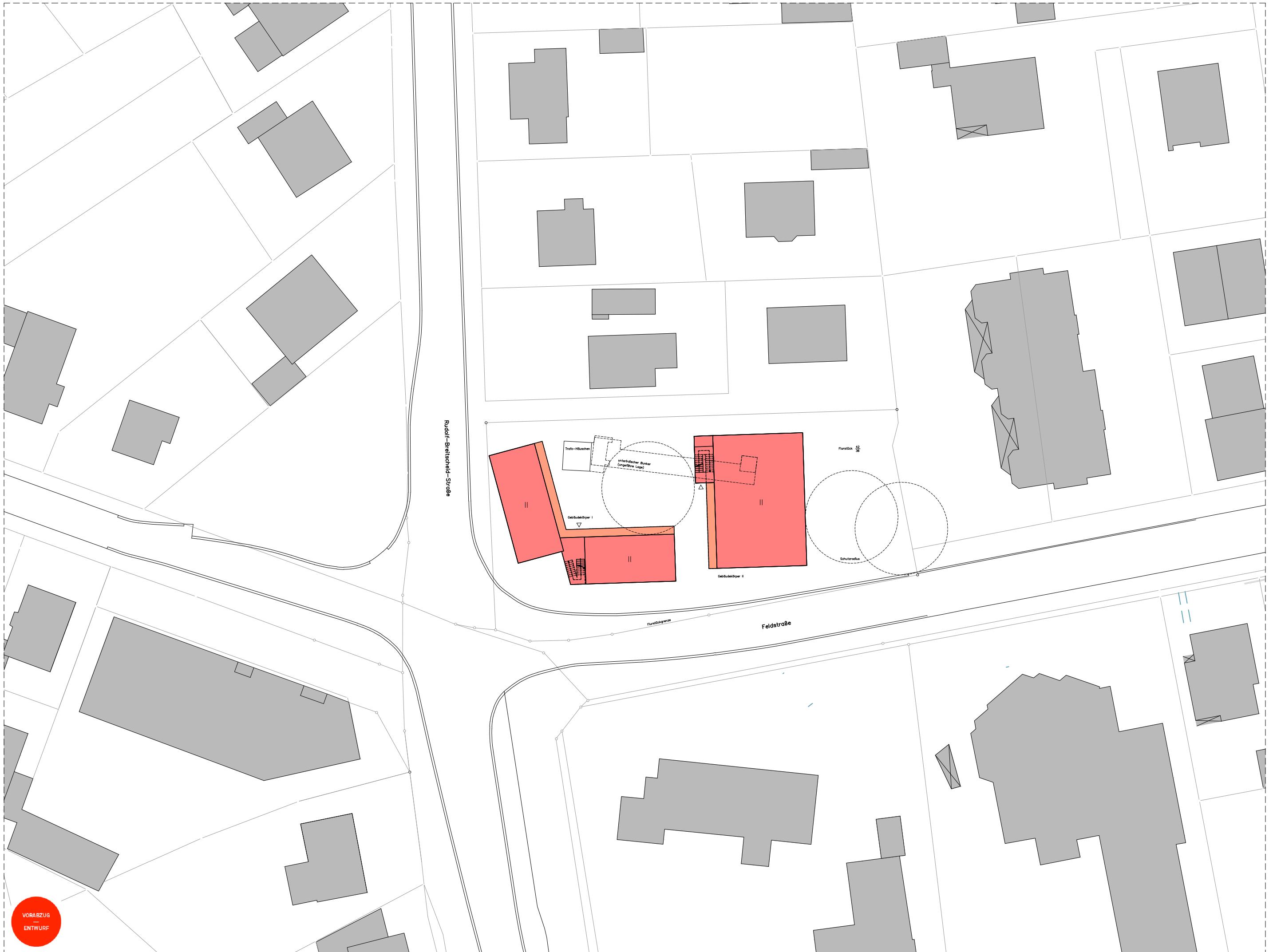
6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

Entfällt.

Anlagen

Lagepläne 1:500 und 1:200

Kostenabschätzung





BV Städtische Wohnunterkunft Feldstraße

Kostenabschätzung

Kostengruppe		Gebäudekörper I + II	
Nr.	Bezeichnung	Mauerwerk	Holz-Modulbau
	Fläche BGF in m ²	950	
	Geschätzte Anzahl Bewohner (max.)	50	
200	Herrichten und Erschließen	195.000 €	70.000 €
	Herrichten Gelände	44.000 €	44.000 €
	Bauzaun	11.000 €	4.000 €
	Abbrucharbeiten	40.000 €	22.000 €
	Umsetzen Trafo	100.000 €	- €
300	Baukonstruktion	1.330.000 €	1.425.000 €
400	Technische Anlagen		
500	Außenanlagen	70.000 €	70.000 €
600	Einrichtungskosten	25.000 €	25.000 €
700	Baunebenkosten und Honorare	200.000 €	214.000 €
	Architektenleistung	133.000 €	142.500 €
	TGA-Planung	- €	- €
	Statik, Prüfstatik	26.600 €	28.500 €
	Sonstige Honorare	13.300 €	14.250 €
	Sonstige Baunebenkosten	27.100 €	28.750 €
Unvorhergesehenes / Reserve		180.000 €	196.000 €
Gesamt		2.000.000 €	2.000.000 €

Baukosten (Kgr. 300+400) je m² BGF
Kosten insgesamt je m² BGF

1.400,00 € 1.500,00 €
2.105,26 € 2.105,26 €

Bauzeit in Wochen

Folgekosten

Abschreibung (Nutzungsdauer: 80/40 Jahre)
Kalk. Verzinsung (2,0 % p.a.)
Unterhaltungskosten (1 % vom Neubauwert)
Bewirtschaftungskosten (20,- € je m² BGF)

25.000 €	50.000 €
20.000 €	20.000 €
20.000 €	20.000 €
19.000 €	19.000 €
84.000 €	109.000 €