

STADT LEONBERG
Dèzernat C
Gebäudemanagement
Dieter Häberle
Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Herr Schmid

Drucksache 2014 Nr. V 70

V-Ausschuss am 25.09.14 ö

Gemeinderat am 30.09.14 ö

Vorgangsdrucksache 2013 Nr. V 36
2013 Nr. V 10
2014 Nr. V 26

Verhandlungsgegenstand

Obdachlosenunterkunft im Lohlenbachtäle

Bauleistungsuntersuchung der Wohnmodule
- Kostenfortschreibung

Tischvorlage

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Bauleistungsuntersuchung für den Neubau einer Obdachlosenunterkunft im Lohlenbachtäle (s. Anlage 1).
2. Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die reduzierten Baukonstruktionen (einschließlich Grunderwerb) in Höhe von **783.000,- EUR** brutto werden gebilligt.
3. Die Mehrkosten für die Gesamtmaßnahme in Höhe von **79.000,- EUR** brutto werden gebilligt. Dieser Betrag wird im Haushaltsplan 2015 auf der HHST 2 | 88100002 940250 im Jahr 2015 veranschlagt. Der Grunderwerb in Höhe von 4.000,- EUR erfolgte bereits im Jahr 2013 auf einer anderen Haushaltstelle.
4. Die Vergabe der Planungsleistung an das Architekturbüro Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck, Brennerstrasse 47, 71229 Leonberg auf der Basis der HOAI wird genehmigt.

gez.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.05.2014 beschlossen, die Ausschreibung für den Bau der Wohnmodule in Systembauweise aufzuheben. Die Verwaltung wurde beauftragt zeitnah eine erneute Drucksache vorzulegen, die neben dem bisherigen Standort weitere Alternativen mit möglicherweise weniger Auflagen untersucht und die bautechnische Ausführung der Obdachlosenunterkunft kostenreduzierend zu ändern.

Die Verwaltung beauftragte das Architekturbüro Dipl. Ing. Hansjörk Schneck, Freier Architekt GmbH in Leonberg mit den bautechnischen Untersuchungen.

Ergebnis: Unter der Voraussetzung, dass die Verwaltung von Auflagen der Baugenehmigung, insbesondere der Forderung, die Gesamtkonstruktion für das eingeschossige Gebäude in Brandschutzklasse F 30 herzustellen, befreit wird, ist die Erstellung der 24 Wohnmodule + Technikmodul mit den reduzierten Abmessungen 2,50 m x 6,00 m und geschätzten Kosten in Höhe von 783.000,- EUR brutto möglich (s. Anlage 1, II Kostenschätzung).

2. Ziele der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist es, die gesetzlichen Verpflichtungen der Stadt im Bereich der Obdachlosenunterbringung und der Aufnahme von Flüchtlingen im Rahmen der Anschlussunterbringung weiterhin erfüllen zu können.

3. Sachverhalt/Sachstand

Auf der Grundlage des vorhandenen Bauantrags, wurde vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck, Leonberg der Leistungsstandard für die 24 Wohnmodule + Technikmodul ausführungstechnisch und kostenoptimiert auf deren Machbarkeit untersucht. Die Untersuchung des Architekturbüros kommt zum Ergebnis, dass unter bestimmten Voraussetzungen (Befreiungen von Auflagen aus der Baugenehmigung) eine bautechnische und kostenreduzierte Umsetzung der Wohnmodule möglich ist (s. Anlage 1).

Die günstigste Lösung mit Befreiungen von Auflagen der Genehmigung, insbesondere der Forderung des Landratsamts, Kreisbrandmeisterstelle, die Gesamtkonstruktion für das eingeschossige Gebäude in Brandschutzklasse F 30 herzustellen, einschließlich Grundstück, Planungs- und Nebenkosten sowie der Grundstücksherstellung könnte dann mit einer Gesamtsumme von 783.000,- EUR brutto realisiert werden. Dies setzt auch die in der Anlage dargestellte kompakte Bauweise voraus, die von der ursprünglich u. a. aus städtebaulichen Gründen vom Gemeinderat gewünschten Bauweise in zwei separaten Blöcken abweicht.

Als alternativer Standort wurde das städtische Grundstück „Schweizermühle“, untersucht (Anlage 1 IV). Bei gleichem Baustandard kann an diesem Standort von keinen weiteren Kostenreduzierungen ausgegangen werden. Die geschätzten Kosten werden mit 782.000,- EUR brutto bewertet. Zudem wäre eine Änderung des B- Planes notwendig, was zu einer erheblichen Zeitverzögerung führen würde.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung die Wohnanlage mit den dargestellten Standardreduzierungen am Standort Lohlenbachtäle zu erstellen. Die Befreiungen von Auflagen aus der Baugenehmigung sind anzustreben.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung der Gesamtmaßnahme kann das Architekturbüro die funktionale Leistungsbeschreibung zur Errichtung der Wohnanlage mit einem reduzierten Baustandard erstellen. Die Bauleistung wird anschließend öffentlich ausgeschrieben. Mit der Fertigstellung ist im Laufe des Jahres 2015 zu rechnen.

5. Alternativen zum Beschlussvorschlag

Neubau der Wohnanlage auf dem städtischen Grundstück Schweizermühle

6. Finanzierungsübersicht

Der Beschlussvorschlag

hat **keine** finanziellen Auswirkungen

führt zu **Mehreinnahmen** in Höhe von **Betrag Mehreinnahmen** EUR p.a.

führt zu folgenden finanziellen **Belastungen**:

- 6.1 **Bezeichnung der Maßnahme** Neubau Obdachlosen- und Asylbewerberunterkunft
Haushaltsstelle 2 | 88100002 8810 940250
- 6.2 **Mittelbedarf**
- | | | |
|-----------|------|----------------------|
| bis | 2013 | 10.278,04EUR |
| Lfd. Jahr | 2014 | 689.721,96EUR |
| | 2015 | <u>79.000,00EUR</u> |
| | | 779.000,00EUR |
- 6.3 **Mittelbereitstellung** bis 2013 700.000,00EUR
- 6.4 **Zuweisungen/Zuschüsse**
- 6.5 Die Vergabe der Maßnahme darf erst nach Finanzierungszusage Dritter (Bewilligungsbescheid, Vereinbarung, Vertrag o. ä.) vollzogen werden.
- 6.6 Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
- Die Finanzierung des Vorhabens ist **nicht** abschließend gesichert (siehe Beschlussvorschlag). Die zusätzlich benötigten 79.000,- EUR sind im Haushaltsplan 2015 zu veranschlagen.
- 6.7 **Zusätzliche Anmerkungen**
Der Grunderwerb in Höhe von 4.000,- EUR erfolgte bereits im Jahr 2013 auf der Haushaltsstelle 2 | 8830 0001 8830 932000.
- 6.8.1 **Jährliche Folgekosten**
- | | |
|---|-----|
| Personalausgaben | EUR |
| + Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand | EUR |
| + Sonstige Folgeausgaben | EUR |
| - laufende Folgeeinnahmen | EUR |
| = Nettofolgeausgaben pro Jahr | EUR |
- 6.8.2 **Jährliche Folgekosten im Zusammenhang mit Neubauvorhaben**
(statistische Grundlage - berechnet aus Investitionssumme/Folgelastquote)
- | | |
|--------------------------------------|-----|
| = Nettofolgeausgaben pro Jahr | EUR |
|--------------------------------------|-----|
- Die Finanzierungsübersicht ist mit dem Kämmereramt abgestimmt

Anlage 1

Bauleistungsuntersuchung Architekturbüro Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck GmbH, Brennerstrasse 47,
71229 Leonberg



Bauvorhaben:	Neubau Obdachlosenunterkunft mit 24 Räumen und Technik
Standort:	Lohlenbachtäle 12 - 71229 Leonberg
Bauherr:	Stadt Leonberg Belforter Platz 1 in 71229 Leonberg

Ausführungs.- Leistungs.- Kostenuntersuchung

Auf Grundlage des vorhandenen Bauantrags, dessen Genehmigung samt Auflagen, sowie Ausschreibung und Leistungstext für die geplanten 24 Wohncontainer, samt Technikcontainer soll untersucht werden, ob es möglich ist, diese wirtschaftlicher als mit Datum Mai 2014 (ca. 1.116.000.- € incl. MwSt.) aufgelistet erstellen zu können.

Im 1. Teil wurde die

" Günstigste Lösung mit Befreiungen von Auflagen der Baugenehmigung "

und Reduzierungen der Baukonstruktionen auf ein Minimum erarbeitet.

I. KURZBESCHRIEB und GRUNDLAGEN

Grundstück	F1St.-Nr. 3576 und 3577/1 - Lohlenbachtäle 12 Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Leonberg
Erschließung	Die Leistungen und Kosten für die Erschließung (KG 220) wurden vom Gebäudemanagement der Stadt Leonberg erhoben und liegen vor. (ca. 44.000.- € incl. MwSt.) Wir gehen davon aus, dass die Erschließungsplanung und Bauleitung bauseits erfolgt.
Baugrund	Das Gutachten IGP liegt vor Die notwendigen Bodenverbesserungsmaßnahmen wurden nun wie folgt - in Abstimmung mit dem Geologen und Trag = werksplaner - projiziert: - Mutterbodenabtrag und Einbau auf Baugrund - in Teilbereichen Bodenaustausch und Einbau auf Baugrund - Schotter / Recyclingtragschicht incl. Verdichtung (Dpf=100 %) Diese Leistungen könnten z. B. bei Verwendung von geeignetem Aushubmaterial (Ezach III) oder Recyclingmaterial (Beton) zu einem Betrag von +/- 0.00 € ausgeführt werden. - Im Zuge der genannten Arbeiten müssten die vorbereitenden Maßnahmen (Mauer zum Nachbargrundstück etc.) mit ca. 35.000,00 € incl. MwSt. ausgeführt werden !!



Foundationen	Ausführung als Stahlbetonstreifen nach Berechnung Büro Hermann Gerlingen.
Bauwerke	25 Stück Container in 2 Reihen (12 und 13 Stück) Containermasse: ca. 2.50 m x 6.00 m In Abstimmung mit Herrn Rein konnte festgelegt werden, dass diese Maße ausreichend sind, da die Minimalan = forderung je 1 - Raum mind. 10 qm beträgt. Die EnEV 2009 - Effizienz 100 ist zu Grunde gelegt. Wärmeerzeugung mittels Gastherme / Brennwerttechnik Das Gesetz regenerativer Energien wird durch Solar = kollektoren erfüllt. Die Sanitäreinrichtungen, Elektro und Heizung sind auf Putz geführt. Brand.- Rauchmeldeanlage in allen Containern zur Aufschaltung bei der Feuerwehr.

Bei dieser Lösung sind **nicht enthalten !**

- Lüftungsanlagen der 24 WC-Bereiche
- Brandschutzauflagen F 30
- Dachkonstruktionen - Pultdächer
- Grundkonstruktionen verzinkt
- Schallschutzauflagen

Entweder wären hier "**Befreiungen**" möglich, gegebenen =
falls sollten Gutachten, bzw. Gespräche mit den Fachbe =
hörden geführt werden.

Ebenfalls **nicht enthalten** sind !

- SAT.- EDV-Anlagen
- Wände der Sanitärzellen gefliest

Unter **Titel III. Zusatzleistungen** sind die aktuell nicht berechneten
Leistungen aufgeführt.

Anmerkung:

*Das genehmigte Baugesuch müsste über =
arbeitet werden. Sollte dies z. B. mittels
Deckblättern möglich sein, wäre dies kurz =
fristig möglich.*

Anmerkung:

*Die Ausschreibung der "neuen" Container =
situation müsste u. E. öffentlich erfolgen.*



- Außenanlagen** Die Außenbereich erhalten einen Schotterrasen. Lediglich im Bereich der Containerzugänge wird je ein Zugangspodest ca. 1 x 1 m ausgeführt. Die im Pflanzplan (Anlage zum Baugesuch) erfassten Pflanzungen wurden mit ca. 30.000.- € bewertet. In der Kostenberechnung DIN 276 (Titel II) wurden diese um ca. 25 % und somit ca. 22.500.- € incl. MwSt. reduziert.
- Möblierungen** Möblierungen (Bett, Tisch, Stuhl, Schrank) sind für die 24 Container laut H. Rein mit ca. 15.000.- € incl. MwSt. enthalten.
Sonstige Möblierungen, Beschilderungen etc. keine.
- Nebenkosten** Die aufgeführten Kosten unterteilen sich in 4 Bereiche:
- | | |
|--|----------------|
| a. Bereits erfolgte Ausgaben | ca. 30.000.- € |
| b. Aufwendungen für aktuelle Untersuchungen IB Schneck | ca. 9.500.- € |
| c. Ingenieurleistungen Bau für die Fachplaner, Bauleitung etc. | ca. 68.500.- € |
- (alle Angaben incl. 19 % MwSt.)
- d. bauseitige Leistungen wie z. B. Erschließung (KG 220), Gebühren etc.



Bauvorhaben: Neubau Obdachlosenunterkunft mit 24 Einzelräumen (Container) und Technik
Standort: Lohlenbachtäle 12 - F1st.-Nr.: 3576 und 3577/1 - 71229 Leonberg

" Günstigste Lösung mit Befreiungen von Auflagen der Genehmigung "

II. KOSTENBERECHNUNG DIN 276 - alle Preise incl. 19 % MwSt.

Kostengruppen der DIN 276 - incl. 19 % MwSt. / Index: 100 % = 08/2014		incl. MwSt.
100 Grundstück	Zukauf Grundstück bereits erfolgt	4.000,00 €
200 Herrichten und Erschließen		45.000,00 €
210 Herrichten	Altlasten / Sicherungsmaßnahmen / Abbruch etc.	keine
	Roden des Baugrundstücks	1.000,00 €
220 Erschließen	Strom 6 T€ / Gas 4,5 T€ / Tel. 1 T€ / Abw. 30 T€ / Wa. 2,5 T€	44.000,00 €
300 Bauwerk	Baugrund / Verfüllungen / Grenzmauer etc.	37.500,00 €
	Fundation / Kanal / Medienleitungen etc.	42.500,00 €
300 und Container	Grundkonstruktionen (2,50 x 6,00 m !)	433.000,00 €
400	Solar Kollektoren (Gesetz regenerativer Energie)	17.000,00 €
	Erdung / Blitzschutz / Medienanschlüsse etc.	30.000,00 €
500 Außenanlagen	Schotterrasen / Podeste vor Containern / Weg etc.	32.500,00 €
	Pflanzungen (nur 75 % der Leistungen / Kosten auf Antrag !)	22.500,00 €
600 Ausstattungen	24 x Bett / Tisch / Stuhl / Schrank laut Angabe H. Rein / Bauherr	15.000,00 €
700 Nebenkosten	bereits erfolgte Ausgaben Stand 9.9.2014	30.000,00 €
	Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, alternative Standorte etc.	9.500,00 €
	Geometer, Geologe, Statik, EnEV, Bauphysik, SiGe, Architekt	64.500,00 €
	Bauseitige Leistungen (z. B. KG 220 - Erschließung etc.)	bauseitig
Summe der ermittelten Leistungen - " Günstigste Lösung mit Befreiungen " incl. MwSt. ca.		783.000,00 €

III. PREISLISTE für " Befreiungsleistungen " - Sonderausführungen etc.



Auflistung von " **Zusatzleistungen** " - Bedarfspositionen zur Kostenberechnung DIN 276 - Titel II. (incl. Anteil KG 700 incl. 19 % MwSt.)

- | | | | |
|------|--|-----|-------------|
| a. | 24 Motorische Lüftungsanlagen in Sanitärzellen laut Schallschutzempfehlung - incl. Brandschotts. | ca. | 18.000,00 € |
| b. | 24 Innenverkleidungen (Decke - Wände) F 30 mit Feuerschutzplatten | ca. | 48.500,00 € |
| | Anmerkung:
<i>Bei einer Forderung Gesamtkonstruktion F 30 erhöhen sich die Kosten entsprechend !</i> | | ??? € |
| c. | Stellung der Containeranlage laut Genehmigung mit 3 x 6 Container und 1 x 7 Container.
- Grundflächenbedarf + Gründung entspr. höher
- Foundationen - Kanal etc. entspr. höher
- 2. Übergaberaum Technik u. längere Medienleitungen
- Außenbereich größer etc. | ca. | 52.500,00 € |
| d. | Dachkonstruktionen mit Pult | | |
| d.1. | bei Konstruktion 12 + 13 | ca. | 78.500,00 € |
| d.2. | bei Konstruktion 3 x 6 und 1 x 7 | ca. | 83.000,00 € |
| e. | Grundrahmen der 25 Container verzinkt | ca. | 32.500,00 € |
| f. | 25 Vordächer (z. B. Kunststoffplatte) | ca. | 15.000,00 € |
| g. | noch nicht ermittelte Kosten - Leistungen | | |
| | - SAT - Anlage | | |
| | - Sanitärzellen gefliest | | |
| | - Technische Installationen " unter Putz " | | |
| | - Attikaverblendungen | | |
| | - Dachbegrünungen | | |
| | - etc. | | |



IV. Alternativer Standort

Als alternativer Standort wurde das sich im Besitz der Stadt Leonberg befindliche Grundstück

"Schweizermühle"

im Gewerbegebiet "Am Bahnhof" untersucht.

Bei selber Ausstattung wie unter Titel II. Kostenberechnung DIN 276 beschrieben ergeben sich - vergleichbar - folgende Kosten.

Kostenschätzung "Schweizermühle" DIN 276 incl. 19 % MwSt.

100 Grundstück		vorhanden
200 Herrichten und Erschließen		50.000,00 €
210 Herrichten (Spielplatz verlegen/Bäume etc.)	20.000,00 €	
220 Erschließen	30.000,00 €	
300 Bauwerk Foundation,Kanal etc.	55.000,00 €	55.000,00 €
300 und 400 Container		480.000,00 €
500 Außenanlagen		55.000,00 €
600 Möblierungen		15.000,00 €
700 Nebenkosten	30.000,00 €	127.000,00 €
	9.500,00 €	
LpH 1-9 HOAI (incl. Baugesuch)	82.500,00 €	
Genehmigungsgebühren Stadt	5.000,00 €	
Summe " Günstigste Lösung mit Befreiungen " ca.		782.000,00 €

alle Preise incl. MwSt.

Anmerkung:

Es wäre eine Änderung des B-Plans notwendig.

Es wäre ein neuer Bauantrag notwendig.

Stand: Leonberg, den 10.09.2014

Dipl. Ing. Hansjörk Schneck
Freier Architekt GmbH
K. Blumhardt



Datum: 05.09.14

Maßstab: 1 : 500

BAUVORHABEN:
 Neubau einer Obdachlosenunterkunft
 mit 24 Einzelräumen und Technik
 Lohentachtäle 12 71229 Leonberg

BAUHERR/IN:
 Stadt Leonberg
 Belforterplatz 1 71229 Leonberg
 Stand 08.09.2014

Das Geportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenportal dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter. Der Ausdruck ist kein amtliches Dokument und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden. Die Verantwortung für sämtliche Ansprüche einschließlich der Herstellung und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, außer es wird nicht im Auftrag des Geodatenanbieters erstellt. Der Ausdruck darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Geodatenanbieters in irgendeiner Weise weitergegeben werden. Ausdrucksdruck erfolgt auf 200gsm hochwertigem Papier.

04.08.14

