

Federführendes Amt:

Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung N	07.12.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	14.12.2021

Betreff:

Errichtung von Gebäuden für die Anschlussunterbringung auf der Festwiese Birkmannsweiler - Genehmigung der Änderung des Raumprogramms und der Grundlagen für die Ausschreibung

Beschlussvorschlag:

Das in der nachfolgenden Begründung dargestellte geänderte Raumprogramm und die Änderung der Grundlage für die Ausschreibung werden genehmigt.

Begründung:

Am 04.05.2017 hat der Verwaltungsausschuss das Raumprogramm für die befristete Errichtung von Gebäuden für die Anschlussunterbringung auf der Festwiese Birkmannsweiler genehmigt. Er hat darüber hinaus für die Ausschreibung der Wohnanlage festgelegt, dass Angebote für folgende Varianten eingeholt werden sollten:

1. Anmietung der Gebäude für 5 Jahre mit einer Option auf weitere 5 Jahre (Normcontainer ohne besondere formale Anforderungen an die Gestaltung von Dach und Fassade)
2. Anmietung auf 10 Jahre mit Option für jährliche Verlängerung (Normcontainer ohne besondere formale Anforderungen an die Gestaltung von Dach und Fassade / Alternativ: Flächenhafte Verkleidung der Fassaden mit horizontalen bzw. vertikalen Holzlamellen))
3. Kauf der Gebäude (mit erhöhten formalen Anforderungen an die Gestaltung von Dach und Fassade)

Das damalige Raumprogramm sah neben den Funktionsräumen (Waschen/Trocknen, Technik und Geräte) acht Wohneinheiten für je zwei Personen und zwei Wohneinheiten für je 4 Personen, insgesamt also für die Unterbringung von 24 Personen vor.

Auf die Vorlage 074/2017 wird Bezug genommen.

Im Vorfeld einer möglichen Ausschreibung hat die Verwaltung zusammen mit der Kanzlei Menold Bezler und der KVL Bauconsult GmbH eine Markterkundung durchgeführt, um in Erfahrung zu bringen, ob die gewünschten Varianten überhaupt marktgängig sind und zu welchen Preisen sie ggfls. angeboten werden. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Anbieter von Container- bzw. Modulbauten eingeladen und einheitlich zu ihrem Angebotsportfolio auch und gerade im Hinblick auf die gewünschten Varianten befragt. Das

Protokoll der Markterkundung ist als Anlage beigefügt.

Dabei konnten folgende wesentliche Erkenntnisse gewonnen werden:

1. Eine Miete wird von allen Anbietern für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren angeboten. Bei längeren Zeiträumen greifen die höheren Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, wodurch die Miete unverhältnismäßig teuer würde.
2. Ab einer Mietdauer von ca. 2,5 – 3 Jahren (je nach Anbieter) kippt das Verhältnis zwischen Miete und Kauf, d.h. ein Kauf wäre ab dieser Zeitdauer wirtschaftlicher.
3. An einer Rücknahme gemieteter oder einem Rückkauf erworbener Container bzw. Module besteht seitens der Anbieter grundsätzlich kein Interesse. In Einzelfällen wurde eine Mithilfe bei der Vermittlung an möglicherweise interessierte Nachnutzer in Aussicht gestellt.
4. Je kleiner der Umfang der zu errichtenden Gebäude, desto größer wird sich der Preis pro m² gestalten.
5. Die Auftragslage der Anbieter wird derzeit als durchweg gut geschildert. Das bedeutet, dass die Anbieter eine Teilnahme an einer Ausschreibung von bestimmten Kriterien abhängig machen.
6. Alle Anbieter sind grundsätzlich bereit, eine schlüsselfertige Komplettlösung anzubieten und zu realisieren.
7. Der Zeitraum von der Vergabe bis zur Übergabe des Bauwerks muss mit etwa 12 Monaten veranschlagt werden.

Für die Stadt Winnenden ergibt sich in nächster Zeit ein erhöhter Bedarf an Flüchtlingsunterkünften. Dies hat folgende Gründe:

- Zunehmende Flüchtlingszahlen mit dem entsprechenden Verteilungsdruck auf die Kommunen
- Auslaufen des Mietvertrags über die Gebäude in der Albertviller Straße zum 31.07.2022
- Auslaufen verschiedener Mietverträge über angemietete Privatwohnungen in den nächsten Monaten und daraus resultierende Notwendigkeit einer anderweitigen Unterbringung dieser Personen
- Zeitlicher Verzug der Fertigstellung der geplanten städtischen Unterkünfte in der Ruitzenmühle, an der Hofkammerstraße und auf der Festwiese.

Unter Berücksichtigung einer für die Folgejahre steigenden Zuweisungsquote reichen selbst die derzeit geplanten Unterkünfte nicht aus, um den städtischen Bedarf an Unterkünften für die Anschlussunterbringung zu decken. Die Stadt ist daher auf jeden einzelnen zusätzlichen Platz angewiesen, der geschaffen werden kann.

Geht man von einer Fläche von rd. 15 m² pro Bewohner aus, dann könnten auf dem Grundstück an der Festwiese rund 35 Plätze für die Anschlussunterbringung geschaffen werden. Aufgrund des zunehmenden Drucks zur Schaffung weiterer dauerhafter Plätze schlägt die Verwaltung daher vor, die Grundlagen für die Ausschreibung wie folgt neu zu

formulieren:

Ausgeschrieben wird

- der schlüsselfertige Erwerb von eingeschossigen Modulbauten für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, bevorzugt in zwei Gebäudegruppen
- neben drei Wohneinheiten für je vier Personen (Familien) Schaffung möglichst vieler Wohneinheiten für je zwei Personen (jeweils gemeinsamer Eingangsbereich mit Küche, getrennte Zimmer mit eigener Nasszelle inkl. WC) im Rahmen des bauordnungsrechtlich zulässigen Umfangs, d.h. unter voller Ausnutzung der Grund- bzw. Geschossflächenzahl
- die Herstellung der erforderlichen Nebenanlagen (Wasch-/Trockenraum, Technik, Geräte/Hausmeister, Fahrradabstellplätze, Müllcontainerplatz mit Sichtschutz/Einzäunung, Wäschetrockenplatz) sowie der Außenanlagen (Zuwegungen, Freisitz, Kinderspielplatz, Wäschetrockenplatz)
- die Ausstattung der Wohneinheiten mit je einer robusten Kompaktküche

Für die Finanzierung wurden beim Eigenbetrieb Stadtbau Winnenden über die Änderungsliste zum Haushalt 2022 Mittel von insgesamt 1.750.000 € veranschlagt, nämlich 250.000 € in 2022 und 1.500 000 € in 2023. Zusätzlich wurde in 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.500.000 € für 2023 aufgenommen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung/ Optimierung:

Anlagen:

211122_Protokoll_Markterkundungsverfahren_Anschlussunterbringung nö