

**Neubau Gebäude am Standort Friedrich-Münzinger-Straße 12 -  
Planungsbeschluss**

Vorlagen-Nr.:

**060/2022-ö-EWM**

Az.:

|                 |               |             |               |
|-----------------|---------------|-------------|---------------|
| <b>Gremium:</b> | <b>Zweck:</b> | <b>Art:</b> | <b>Datum:</b> |
| Gemeinderat     | Entscheidung  | öffentlich  | 02.06.2022    |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>Dezernat-Geschäftsbereich:</b> | <b>Fachbereich:</b>                          | <b>Sachbearbeiter:</b>                               |
| I                                 | Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft<br>Metzingen | Frau Wucher (EWM)<br>Herr Schenk (FB 5.2 für<br>EWM) |

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufnahme der Voruntersuchungen und Planungen für ein Gebäude zur Unterbringung in der Friedrich-Münzinger-Straße 12 (Flurstück 4758/1).
2. die Finanzierung der Planungsmaßnahmen (Pre-Construction) in Höhe von 122.000 Euro erfolgt über den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft.

**Ziel:**

Schaffung von weiterem Wohnraum für Unterbringung am Standort Friedrich-Münzinger Str. 12.

**Auswirkungen auf**

|   |   |
|---|---|
| <b>Finanzen</b>   |   |
| Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:  | ja <input checked="" type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input type="checkbox"/> |
| Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:  | ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro;<br>nein <input type="checkbox"/>      |
| Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>  |   |
| Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt:<br><b>122.000 Euro (Wirtschaftsplan EWM)</b><br><small>(falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))</small> |   |
| <b>Personal</b>   | <b>Kinder, Familie, Senioren</b>  |
|   |   |
| <b>Umwelt und Verkehr</b>   | <b>Wirtschaft und Tourismus</b>   |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

### Sachverhalt:

Der aktuell zur Verfügung stehende Wohnraum für Geflüchtete Menschen in Metzingen reicht nicht aus um die Pflichtaufgabe der Stadt erfüllen zu können. Auf Grund der aktuellen Geschehnisse in der Ukraine werden dringend weitere Kapazitäten benötigt.

Das neu zu planende Gebäude soll hierbei die beiden bestehenden Gebäude durch einen neuen Wohnungsmix ergänzen. In den Voruntersuchungen wurde intern der Bedarf und die Größe der Wohnungen entworfen. Der Wohnungsmix soll im Rahmen der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses Eingang finden, wobei hier auch abweichende Entwürfe von Anbietern möglich sein sollen.

### Geplanter Wohnungsmix:

| Anzahl WE   | Unterbringungen                                  | Anzahl Zimmer   | Fläche            | Wohnfläche               |
|-------------|--|---|-------------------|--------------------------|
| 4           | min. 4 Personen<br>(Nutzung für Familie oder WG) | 4 Schlafzimmer á 11 m <sup>2</sup> ,<br>Wohnen/Küche, Bad, WC | 85 m <sup>2</sup> | 340 m <sup>2</sup>       |
| 4           | 1 – 2 Personen<br>(Alleinerziehend mit Kind)     | 1 Schlafzimmer,<br>Wohnen/Küche, Bad, WC                      | 35 m <sup>2</sup> | 140 m <sup>2</sup>       |
| <b>8 WE</b> |  |   |                   | <b>480 m<sup>2</sup></b> |

Die geschätzte Wohnfläche für den Wohnungsmix kann innerhalb des Baufensters realisiert werden. Im Rahmen der Planung sollen auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen nochmals betrachtet werden und die Option einer Erhöhung der Wohnfläche in diesem Zuge geprüft werden. Baugrunduntersuchungen und Konzeption der Anbindung Medien (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Breitband) sowie den Anschluss an Verkehr (Parken, ÖPNV, Fahrrad) sind ebenfalls Teil der Voruntersuchungen/ -planungen. Zudem sind vorbereitende Vermessungsarbeiten an dem Grundstück notwendig.

Um Rechtssicherheit bei der Wahl des Ausschreibungsverfahrens zu gewährleisten wird ein(e) Fachanwalt(in) für Bau und Vergabe recht frühzeitig in das Verfahren eingeschaltet. Diese(r) soll auch die Projektleitung bei den Abläufen unterstützen. Weiter sind eventuelle Erleichterungen durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz bei den Vergabeverfahren zu erörtern und gegebenenfalls anzuwenden.

Hierbei ist auch zu prüfen, inwieweit die rasante Preisentwicklung bei der Ausschreibung berücksichtigt werden kann. Stichwort Stoffpreisgleitklausel → Verfahren, Indexierung der Materialien.

In den letzten Jahren haben sich verschiedenste Anbieter auf modulare Bauweisen spezialisiert. Der Vorteil hierbei ist ein hoher Vorfertigungsgrad und fertige, aber gleichzeitig anpassbare Planung. Weiter sind seitens der Anbieter Abläufe durch viele bereits realisierte Bauvorhaben optimiert. Gegenüber einer konventionellen Planung spart dies enorm Zeit beim Bau und den Kosten. Dieses systemoffene Verfahren bietet auch den Vergleich zwischen verschiedensten Bauweisen

(Modulbau, Holzbau, Leichtbeton-Fertigteile, etc...) und Fassadengestaltung.

Man muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass bei modularen Planungen immer gewisse Einschränkungen vorhanden sind und nicht jedem Wunsch entsprochen werden kann. Im Vorfeld werden die Möglichkeiten der verschiedene Anbieter analysiert.

Die Erfahrungen der letzten Ausschreibungen ergaben, dass aufgrund nicht abschätzbaren Entwicklungen der Preise, einige Firmen auf eine Angebotsabgabe verzichten.

Dem vorzubeugen sollten neue Wege der Vergabe gesucht werden.

In der Ausarbeitung der Ausschreibung werden die Anforderungen für das Gebäude festgelegt. Dies beinhaltet unter anderem:

1. Wohnungsmix
2. Energetischer Standard
3. Wärmeerzeugung
4. Fassadengestaltung
5. Brandschutzanforderungen
6. Angaben zur Gründung
7. Oberflächen
8. Sanitäreinrichtungen
9. Nachhaltigkeit
10. Ausstattungen
11. Außenanlagen

In einem weiteren Schritt wurde ein Zeitplan erstellt um die weiteren Schritte darzustellen. Dieser ist sehr optimistisch aufgestellt und hängt von der Mitwirkung der Bieter ab. Diese ist derzeit nicht abschätzbar. Die Dauer des Verhandlungsverfahrens ist offen.

Verfügbarkeit der Baustoffe und Auslastung der Baubetriebe sind zu diesem Zeitpunkt nicht kalkulierbar.

**Zeitplan:**

| Zeitplanung Flüchtlingswohnheim |                 | 2022 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2023 |     |                 |  |  |  | Zuständig |
|---------------------------------|-----------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----------------|--|--|--|-----------|
| Friedrich-Münzinger-Straße      | Dauer / Datum   | Mai  | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | Jan | Feb | Mrz | Apr | Mai  | Jun |                 |  |  |  |           |
| Planungsbeschluss               | 02.06.2022      |      | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | GR              |  |  |  |           |
| Wahl des Verfahrens             | Jun 22          |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | EWM/FB 5.2      |  |  |  |           |
| Bestimmung Bausoll              | Jun 22          |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | EWM/FB 5.2/GB 3 |  |  |  |           |
| Ausschreibung vorbereiten       | Jun 22 - Jul 22 |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | EWM/FB 5.2      |  |  |  |           |
| Baubeschluß                     | 21.07.2022      |      |     | X   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | GR              |  |  |  |           |
| Ausschreibung                   | Jul 22 - Sep 22 |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     | EWM/FB 5.2      |  |  |  |           |
| Vergabe                         | 29.09.2022      |      |     |     |     | X   |     |     |     |     |     |     |     |      |     | GR              |  |  |  |           |

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die im Wirtschaftsplan 2022 des EWM zur Verfügung gestellten Mittel für Grundstücke mit Wohnbauten.

Zur Finanzierung der Baumaßnahme wäre ein Darlehen notwendig. Die mit dem Wirtschaftsplan 2021 beschlossene Kreditermächtigung (gesamte Kreditermächtigung 2021: 2,99 Mio. €) steht hierfür zur Verfügung.

Im Rahmen der Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine hat die KfW innerhalb des Programms IKK – Investitionskredit Kommunen ein Sonderprogramm „Flüchtlingseinrichtungen“ aufgelegt. Beim diesem Sonderprogramm besteht die Möglichkeit eines zinsvergünstigten Darlehens bei Investitionen in den Neu- und Umbau, den Erwerb, die Modernisierung sowie die Ausstattung von Flüchtlingseinrich-

tungen.

Es empfiehlt sich daher, bei einem späteren Baubeschluss die Kreditermächtigung in Anspruch zu nehmen und das Sonderprogramm der KfW zu nutzen, da zur Finanzierung der Maßnahme ohnehin ein Darlehen notwendig ist.

Ein Antrag wurde von Seiten der Verwaltung bereits gestellt. Ein Bescheid steht zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch aus. Ob bei einem positiven Bescheid durch die KfW das Darlehen letztendlich auch in Anspruch genommen wird, muss aufgrund der aktuellen Zinsentwicklungen zum Zeitpunkt des Mittelabrufs noch einmal neu bewertet werden, da für das Darlehen die Konditionen am Tag des Mittelabrufs gelten.

Auch besteht höchstwahrscheinlich die Möglichkeit Fördermittel abzurufen. Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) ist beabsichtigt, eine angepasste Neuauflage des Förderprogramms "Wohnraum für Geflüchtete" auf den Weg zu bringen. Entsprechend dem seinerzeitigen Förderangebot aus den Jahren 2015 bis 2017 soll Städten und Gemeinden ein gezielt wirksames Angebot einer Investitionsförderung zur Schaffung guter Unterbringungsmöglichkeiten gemacht werden. Noch sind jedoch der Finanzrahmen und die organisatorische Umsetzung nicht abschließend geklärt.

Eine erste Kostenschätzung geht von einem Gesamtvolumen von rund 2,3 Mio. Euro aus.

|                                |  |                  |
|--------------------------------|--|------------------|
| <b>Kosten Pre-Construction</b> |  | <b>122.000 €</b> |
|--------------------------------|--|------------------|

| <b>Baukosten</b>                            | <b>Kosten</b>      |
|---|--------------------|
| Erschließung KG 200                         | 50.000 €           |
| Baukosten KG 300                            | 950.000 €          |
| Baukosten KG 400                            | 450.000 €          |
| Baukosten KG 500                            | 150.000 €          |
| Baukosten KG 600                            | 100.000 €          |
| Baukosten KG 700                            | 330.000 €          |
| Sonstiges                                   | 100.000 €          |
| <b>Gesamtkosten (ohne Pre-Construction)</b> | <b>2.130.000 €</b> |

|                                 | <b>Baukosten pro m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Wohnfläche – 480 m <sup>2</sup> | 4.337,50 €                         |
| BGF – 640 m <sup>2</sup>        | 3.328,13 €                         |
| BRI - 2050 m <sup>3</sup>       | 1.039,02 €                         |

#### **Zeitliche Umsetzung:**

ab sofort

#### **Anlagen:**

Anlage 0

