

**Funktionalausschreibung zu Erstellung eines Flüchtlingsheimes als  
Generalunternehmerauftrag**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	25.07.2023	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Die Zahlen der in Deutschland ankommenden Flüchtlinge ist so hoch wie nie zuvor. Daraus resultiert auch für Besigheim eine Knappheit der zur Verfügung stehenden Plätze zur Unterbringung von Geflüchteten. Dies wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.05.2023 vorgetragen. Der Standort für eine Wohnanlage wurde am Wasen vorgeschlagen. Leider konnte in dieser Sitzung noch keine abgestimmte Grundrisskizze vorgelegt werden.

**II. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss, dass als zweiter Bauabschnitt des Flüchtlingsheimes für Besigheim am Wasen eine Wohnanlage für weitere 150 Personen eingerichtet wird.
2. Die Grundrisskizze des Architekturbüros Sanwald-Straub, Gerlingen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2). Eine eventuelle Nachnutzung des Gebäudes mit Einfachwohnungen ist vorgesehen.
3. Wie bereits beschrieben, wird nun zunächst das Baugesuch für die Anlage eingereicht.
4. Nach der Genehmigung durch das Landratsamt wird der Wettbewerb für dieses Haus als Generalübernehmerauftrag analog zu der Erstellung des Schulhauses bei der Neckarhalle entwickelt und ausgeschrieben ohne dass eine Präferenz zur Konstruktion (Stahl, Holz, Beton) des zweigeschossigen Gebäudes gemacht wird.
5. Das Erfordernis von einem oder mehreren auszuschreibenden Bauabschnitten (Grundriss) trifft anhand der zu erkennenden Tendenz des Ankommens von Flüchtlingen der Gemeinderat.
6. Die Unterbringung von Flüchtlingen im Postgebäude an der Weinstraße wird nicht weiterverfolgt.
7. Der Ausschreibung werden die am 04.07.2023 zu beratende Energieleitlinie für die Stadt Besigheim zugrunde gelegt.

### III. Begründung

#### A Allgemeines

Bei der Diskussion um die günstigste Art, um zu einer Unterbringung zu kommen, wurde aus der Mitte des Gemeinderates vorgeschlagen, das Postgebäude an der Weinstraße im Erdgeschoss für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Diese Möglichkeit hat der Fachbereich IV durchgeprüft anhand eines von Klaus Brixner erarbeiteten Entwurfs.

#### B Weinstraße 1

Im Gebäude Weinstraße 3 in Besigheim befinden sich derzeit im EG die Firmen- / Zustellräume der Deutschen Post AG; diese Nutzung läuft zum Oktober 2023 aus.

Das Obergeschoss wird seit 2011 von den VKL Klassen genutzt – die Stadtverwaltung sucht gegenwärtig nach Ausweichräumen für diese Nutzung.

Die Stadt Besigheim hat bisher geplant, das Gebäude zu veräußern – im Haushaltsplan 2023 ist auf Seite 322 ein möglicher Verkaufserlös für das Gebäude Weinstraße 3 mit 800.000,- € dargestellt.

Sollte das Gebäude für eine Umnutzung des Erdgeschosses (EG) zur Unterkunft für Flüchtlinge umgebaut werden, würde sich das wie folgt darstellen:

Der derzeitige Zustand im EG des Gebäudes gleicht einem alten Industriebau. Wände, Böden, und Decken sind in Rohzustand. Der bauliche Zustand von Bauteilen wie Fenster, Außentüren etc. ist noch genauer zu prüfen. Der Eingang zum Gebäude befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes mit direkt angeschlossenem Haupttreppenhaus. Von dort werden die Geschosse angeeignet. Auf der Westseite des Gebäudes wurde in den vergangenen Jahren wegen der Schulnutzung eine Fluchttreppenanlage als 2. Fluchtweg aus dem Obergeschoss (OG) angebaut. Der bestehende Gebäudeeingang und das Haupttreppenhaus sind Fixpunkte und bleiben im Entwurf eines neuen Grundrisses im EG erhalten. Ein durch das EG führender Lastenaufzug ist zur Schaffung des neuen Grundrisses zwingend zurückzubauen. Tragende Stützen, sowie das Geschoss durchführende Schornsteine und technische Leitungsführungen ins OG und Dachgeschoss sind zu erhalten. Ebenso zu erhalten ist die historische Außenfassade mit den überwiegend großformatigen historischen Fenstereinteilungen.

Eine mögliche neue Grundrissaufteilung gemäß beiliegender Entwurfsskizze sieht folgende Raumaufteilung vor (siehe Skizze, Anlage 1):

Über den bestehenden Gebäudeeingang und das bestehende Treppenhaus wird der neue EG - Grundriss durch einen zentralen Mittelflur erschlossen (max. zulässige Fluchtweglänge und alternativer 2. Flucht- und Rettungsweg ist noch mit dem Baurecht zu prüfen). Westlich des Flures entsteht, an das bestehende Treppenhaus angelagert, der neue Sanitärbereich mit 2 Dusch-/ WC-Räumen, einem separaten WC sowie einem Putzraum. Im Anschluss an den Sanitärbereich befinden sich Küche und Aufenthaltsraum. Der Aufenthaltsraum bietet nach Westen die Möglichkeit für einen kleinen Außenbereich mit Terrasse. Vom zentralen Flur nach Osten und Süden ausgerichtet in unterschiedlichen Raumgrößen sind die Zimmer für die Bewohner. Die sehr unterschiedlichen Raumgrößen sind durch bestehende tragende Wände und Stützen bedingt. Insgesamt entstehen 6 Räume mit einer Größe zwischen 12 und 18m<sup>2</sup> und 2 Räume mit einer Größe zwischen 26 und 30m<sup>2</sup>. Bei Zugrundelegung einer Raumfläche von 7m<sup>2</sup> pro Bewohner und der vom Bestandsgebäude abhängigen Raumstruktur können max. 19 Personen untergebracht werden. Die genauen Raumgrößen können jedoch bis zu einer genauen Bestandsaufnahme und tiefergehenden Planung noch variieren.

Unter Betrachtung der Schaffung von Wohnraum kann die bestehende Gebäudesubstanz nur als vorhandene, „leerer Rohbau“ bzw. „rohe Gebäudehülle“ bewertet werden. Das komplette Geschoss muss mit Fußbodenaufbau (Estrich + Bodenbelägen), Wänden und auch abgehängten Decken versehen werden. Über mögliche bzw. notwendige Dämmmaßnahmen kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden; diese kann aufgrund der historischen Außenfassade, wenn überhaupt, nur innen-seitig erfolgen. Die vorhandene Heizungsanlage aus dem Jahr 1987 ist vermutlich zeitnah abgängig und muss ersetzt werden.

Somit stellt sich folgende geschätzte Kostensituation dar:

KG300 Kosten für einen Neubau von Wohnraum, Netto, geschätzt:	1.500,- €/m <sup>2</sup>
<u>abzügl. der vorhandenen Rohbausubstanz, Netto, geschätzt:</u>	<u>375,- €/m<sup>2</sup></u>
KG 300 Kosten für den gesamten Innenausbau, Netto, geschätzt:	1.125,- €/m <sup>2</sup>

Dies ergibt bei einer Brutto Geschossfläche von ca. 305m<sup>2</sup> x 1.125,- €/m<sup>2</sup>:

KG 300: Bauwerkskosten	ca. 343.000,- €
<u>KG 400: techn. Anlagen (28% aus KG 300)</u>	<u>ca. 96.000,- €</u>
Summe Netto	ca. 439.000,- €
<u>zzgl. 20% NK</u>	<u>ca. 88.000,- €</u>
Gesamt Netto	ca. 527.000,- €
<u>zzgl. 19% MwSt.</u>	<u>ca. 100.000,- €</u>
Gesamt Brutto	<u>ca. 627.000,- €</u>

Bei Durchführung der Maßnahme ist zeitlich auch das damit verbundene Genehmigungsverfahren zu beachten. Durch die Umnutzung werden im Genehmigungsverfahren zu hoher Wahrscheinlichkeit auch die Forderungen zur Erfüllung des Einsatzes von erneuerbaren Energien gestellt. Dies kann in KG 400 noch zusätzlich anfallende Kosten bedingen!

Aus diesen Gründen wird empfohlen, die Unterbringung an der Weinstraße nicht weiterzuverfolgen.

## C Im Wasen

Mit einer Entwurfsskizze des Architekturbüros Sanwald, Straub aus Gerlingen wurde die Unterbringung von ca. 150 Personen in einem Modulgebäude nachgewiesen. Das Gebäude eignet sich auch als spätere Einrichtungen für Einweisungen oder als Notunterkunft und verfügt über zusammenschaltbare Kleinapartments, die sowohl einzeln ankommenden Flüchtlingen, aber auch Familien ein einfaches Zuhause geben können.

In der Vergangenheit hat der bestehende Flüchtlingsbau als Fertigteilrahmenbau einige Mängel in der Benutzung gezeigt. Deshalb soll die Ausschreibung auf der Basis des Schulhauses an der Neckarhalde erstellt werden. Hier wurde weder festgelegt, mit welchem Material die Außenwandkonstruktion gebaut werden muss noch die Deckenkonstruktionen. Diese Festlegungen wurden lediglich seitens der bauphysikalischen Erfordernisse nach den neuesten gesetzlichen Vorschriften beschreiben und dem Markt überlassen. Allerdings soll mit einer Nutzungszeit von mindestens 10 Jahren ein Einfachbau (Blechcontainer) vermieden werden.

Wie bereits in Vorlage 095/ 2023 erläutert, soll beim 2 Bauabschnitt des Flüchtlingsheims die Vorgabe 150 Personen unter zu bringen und diesen Personen je Bewohner eine Fläche von 10 qm zur Verfügung zu stellen, erfüllt werden.

Der erste Bauabschnitt des Flüchtlingsheims kostete für die beiden städtischen Gebäude ca. 3,2 Mio. €. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass der 2. Bauabschnitt für 150 Personen komplett ca. 5,0 Mio. € kosten wird. Deshalb wird diese Leistung europaweit auszuschreiben sein. Die Umsetzung von ein oder mehreren Baumodulen trifft der Gemeinderat nach dem Erfordernis der ankommenden und zukünftig zu erwartenden Flüchtlinge. Dadurch werden immer nur so viel Häuser geschaffen, wie erforderlich sind. Leerstände werden dadurch vermieden. Allerdings soll die Ausschreibung für die größtmögliche Lösung erstellt werden.

Dabei soll modular vorgegangen werden. Die Verwaltung will jeweils an den kommenden Zuweisungen entlang prüfen, ob die Gebäudemenge angepasst werden kann. Auch die Genehmigungsplanung zur Einreichung beim Landratsamt Ludwigsburg ist für die größte Ausbauvariante vorgesehen. Der Auftrag nach der Ausschreibung an den Bauunternehmer wird dann aktuell in der erforderlichen Gebäudeanzahl getroffen. Entstehen dabei Zeiträume der Umsetzung von mehr als 6 Monaten muss eventuell über den Gestehungspreis mit dem Auftragnehmer nachverhandelt werden.

#### Grundriss:

Bei einer Grundfläche von 10 qm je Bewohner entstehen 1.500 qm Wohnfläche. Dazu sind ca. 10 % Konstruktion, 10% Technische Einrichtung und 15 % Verkehrsflächen hinzu zu nehmen. Somit entsteht eine Fläche von ca. 2025 m<sup>2</sup>. Hierzu wird seitens des beauftragten Büros eine Grundrissvorstellung entworfen (siehe Anlage 2). Der Lageplan der Bestandsanlage liegt der Vorlage in der Anlage bei. Das Gebäude soll an das Nahwärmenetz Freibad angeschlossen werden. Zusätzlich wird die Erfüllung der neuen Energieleitlinie der Stadt Besigheim als Mindestaststandard bei der Ausschreibung gefordert.

#### Förderung / Finanzierung:

Für die Erstellung von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen besteht aktuell die Möglichkeit, Förderung zu erhalten (VwV-WoGeflüchtete). Es handelt sich dabei um eine pauschale Förderung pro geschaffenen m<sup>2</sup> Nutz-/Wohnfläche. Legt man 2025 m<sup>2</sup> zugrunde und multipliziert man diese Grundfläche mit dem Fördersatz für Systembauten von 745,- Euro pro m<sup>2</sup>, so kann man mit einer Förderung von rund 1.500.000 € rechnen.

Es ergäbe sich daraus ein voraussichtlicher Kreditbedarf von rund 3,5 Mio. Euro, der anteilig über eingesparte Miete finanziert werden kann.

Darüber hinaus ist aktuell allerdings keine weitere Förderung bekannt.

#### **IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**

Keine

#### **V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Die Realisierung der Maßnahme müsste in den kommenden Haushaltsjahren dargestellt werden. Bislang sind hierfür in der Finanzplanung keine Mittel eingeplant, was zu einer zusätzlichen Belastung des Finanzhaushalts und vor allem zu weiteren Kreditaufnahmen führen würde.

