

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2019/009

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Kloss-Nitzschke, Beate
 Kerner, Christoph
 Telefon: +49 7021 502-503

AZ:
 Datum: 30.09.2019

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses zur Anschlussunterbringung
 und zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Kirchheim unter Teck
 Ötlingen, Ginsterweg**
- Vorstellung der Planung Hochbau und Außenanlagen
- Freigabe der Ausschreibungen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	04.11.2019
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	06.11.2019

ANLAGEN

- Anlage 1 - Luftbild Anschlussunterbringung Ginsterweg (ö)
- Anlage 2 - Bebauungsplan Tobel Zoller Halde 2. Änderung (ö)
- Anlage 3 - Grundriss Erdgeschoss Anschlussunterbringung Ginsterweg (ö)
- Anlage 4 - Grundriss Obergeschoss Anschlussunterbringung Ginsterweg (ö)
- Anlage 5 - Schnitt und Ansichten Anschlussunterbringung Ginsterweg (ö)
- Anlage 6 - Außenanlagen Eurich Gula Ginsterweg (ö)
- Anlage 7 - Kostenberechnung Werkbau Ginsterweg (ö)
- Anlage 8 - Kostenberechnung Außenanlagen Ginsterweg (ö)
- Anlage 9 - Kostenberechnung Außenanlagen öffentlich Ginsterweg (ö)

BEZUG SiVo 125/15/GR vom 21.10.2015

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
 Mitzeichnung von: 120, 210, 340, OVOE

Matt-Heidecker
 Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel: Schaffen von Wohnraum

Maßnahme: Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: 877.074€ Euro (Gebäude) + 135.136 € Euro (Außenanlage)

Gesamtsumme = 1.012.210 €

- Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1124
Kostenstelle	702122040001
Sachkonto	78710000

Ergänzende Ausführungen:

Auf dem allgemeinen Investitionsauftrag für die Anschluss- und Obdachlosenunterbringung (IA 702122040001) sind im Haushalt 2019 für 2019 900.000 € und für 2020 3.200.000 € (davon 1.800.000 € Verpflichtungsermächtigung) eingestellt. D.h. entsprechende Mittel für die Maßnahme stehen zur Verfügung.

Die Baumaßnahmen werden zukünftig unter folgenden Aufträgen abgebildet:

Investitionsauftrag Anschlussunterbringung Ginsterweg Gebäude: 702122043013

Investitionsauftrag Anschlussunterbringung Ginsterweg Außenanlage: 702122043014

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt THH2:
Abschreibungen aus Investitionssumme 877.074 € (Gebäude): 17.541,48 €
Abschreibungsdauer: 50 Jahre

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt THH02: 2.702,72 €
Abschreibungen aus Investitionssumme 135.136 € (Außenanlagen):
Abschreibungsdauer: 50 Jahre

ANTRAG

1. Zustimmung zur Planung des Neubaus eines Mehrfamilienwohnhauses zur Anschlussunterbringung am Standort Ginsterweg mit Außenanlagen gemäß Planung und Kostenberechnungen wie in der Sitzungsvorlage IWU/2019/009 mit Anlagen dargestellt.
2. Freigabe der Ausschreibungen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Kirchheim unter Teck ist zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen verpflichtet. Die aktuellen Zahlen des Flüchtlingszustroms sind derzeit rückläufig, aber der Familiennachzug ist anhaltend und es ist notwendig, neben der Anmietung von Häusern und Wohnungen weiteren Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus ist der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum für Menschen in prekärer Situation bzw. Menschen mit sehr niedrigem Einkommen stetig steigend.

Mit dem Architekturbüro Werkbau aus Esslingen hat die Verwaltung ein Gebäudemodul in nachhaltiger Holzbauweise mit einem flexiblen Grundriss entwickelt, das zur Unterbringung von Einzelpersonen und Familien geeignet ist. Das Wohnmodul erschließt über ein innenliegendes Treppenhaus zwei Wohnungen pro Etage. Die 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen bemessen zwischen 55 m² und 80 m². Je nach Standort und umgebener Bebauung variiert die Höhe des Wohnhauses zwischen zwei und drei Geschossen. Das kompakt geplante Wohnmodul mit einem nutzungsoptimierten Grundriss hat ein begrüntes Pultdach und ist nicht unterkellert. Auf Balkone wurde aus Kostengründen verzichtet, diese können aber nachgerüstet werden. Die Wohngebäude zur Anschlussunterbringungen unterliegen als Neubauten ohne Einschränkungen allen Anforderungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts und der Energieeinsparverordnung.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Erläuterung Entwurf Gebäude mit Außenanlagen

Standort Ginsterweg: Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses (Wohnmodul) zur Anschlussunterbringung

Der Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde - 2. Änderung“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) am 25.09.19 vorberaten und in der Gemeinderatssitzung vom 02.10.19 als Satzung beschlossen.

(Anlage 1 Luftbild und Anlage 2 Auszug B-Plan)

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt.

Wohngebäude:

(Anlage 3, 4 und 5)

Auf dem Teilbereich des Grundstücks Flurstück-Nr. 2138 soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit vier Wohnungen neu errichtet werden.

Das Wohngebäude wird ebenerdig über den Ginsterweg erschlossen. Der Hauseingang liegt im überdachten Bereich, in dem sich auch die Briefkastenanlage befindet. Im Erdgeschoss liegt eine 2-Zimmerwohnung mit 55 m², eine 3-Zimmerwohnung mit 71 m², sowie ein Technik- und

Hausanschlussraum, der über den Außenbereich zugänglich ist. In dem Obergeschoss werden über das innenliegende Treppenhaus eine 3-Zimmerwohnung mit 64 m² und eine 4-Zimmerwohnung mit 80 m² erschlossen.

Die Grundrisse eignen sich zur Unterbringung von Familien und Einzelpersonen als Wohngemeinschaft. Die maximalen Belegungszahlen mit Familien betragen 34 Personen, mit Einzelpersonen nur 19.

Die Fundamente und Bodenplatte, nach statischen Erfordernissen und Vorgaben des Baugrundgutachtens bemessen, sollen nachhaltig aus Recyclingbeton hergestellt werden. Die Außenwände bestehen aus einer mineralwollegedämmten Holzständerkonstruktion mit verputzten Holzfaserverleibungen außen und Gipskartonverkleidung innen. Die tragenden Innenwände sind nach statischen Erfordernissen als Holzständerwände teils mit Stahlstützen ausgebildet.

Nichttragende Innenwände bestehen aus Metallständerwänden mit doppelter Gipskartonbeplankung. Die Wände innen werden gespachtelt (niedriger Standard in Q2-Qualität) und weiß gestrichen. Auf eine Tapete wird aus Kostengründen verzichtet.

Der Fußbodenaufbau besteht aus einem schwimmenden Zementheizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Der Boden in den Wohnungen ist mit einem pflegeleichten und kostengünstigen Linoleum belegt, die Sanitärräume sind sehr gut gegen eindringende Feuchte abgedichtet und gefliest. Die Bäder sollen raumhoch gefliest werden, die WCs nur bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m.

Die Geschosswischendecke und das Pultdach sind als gedämmte Holzkonstruktion geplant. Das Pultdach besteht aus einer extensiven Begrünung, getrennt von der Dämmung durch ein Geotextil und einer 2-lagigen bituminösen Abdichtung, die auf einer OSB-Platte aufgebracht ist. Die Unterseite der Dachbalken ist mit einer Lage Gipskartonplatten und einer zweiten Lage Fireboardplatten zur Erfüllung des Brandschutzes verkleidet. Die Attika ist mit einem Zinkblech verwahrt.

Die Fenster sind mit weißen Kunststoffrahmen, 3-fach-Verglasung, Aufsetzrollladen aus Kunststoff mit Gurtantrieb und Außenfensterbank aus Aluminium geplant. Die Haustür besteht aus einer Aluminiumrahmenkonstruktion mit Glasfüllung.

Die Innentüren der Wohnungen sind aus Holz mit robusten Stahlzargen.

Die Treppe besteht aus einer Stahlkonstruktion mit einem Trittschalenbelag aus robustem, langlebigem Eichenholz.

Die Wohnungen sind grundausrüstet mit einer zweckmäßigen Küche im offenen Koch-Essbereich, einer Waschmaschine und einem Wäschetrockner im Badezimmer zur Vermeidung einer gebäudeschädigenden Feuchteentwicklung in den Wohnungen.

Die Kosten zur Herstellung des Gebäudes belaufen sich auf insgesamt 877.074 € Euro einschließlich aller Nebenkosten.

Erläuterung Heizungs- und Sanitärkonzept mit Entwässerung

Die Beheizung des Gebäudes im Ginsterweg soll analog zum baugleichen Gebäude Kitteneshalde 6 mit Gasbrennwertkessel und solarer Heizungs- und Trinkwasserunterstützung gebaut werden.

Die CO₂-Bilanz der gewählten Beheizungsvariant beträgt 10,35 kg/m²a. Im Vergleich wurde eine Luftwasserwärmepumpe für den Gebäudetyp berechnet mit 14,76 kg/m²a.

Die Investitionskosten der gewählten Beheizungsvariante beträgt laut Kostenberechnung vom August 2019 ca. 33.100 € brutto. Die Kosten der Gesamtheizungsanlage mit Verteilleitungen und Fußbodenheizung belaufen sich auf ca. 52.000 € brutto.

Die geschätzten aktuellen Verbrauchskosten einschließlich Warmwasser belaufen sich auf ca. 12.500 €/a. Im Vergleich wurden Verbrauchskosten mit einer Luftwasserwärmepumpe berechnet mit ca. 18.000 €/a)

Die Investitionskosten für Gas mit Solarthermie sind höher, werden sich aufgrund der hohen Verbrauchskosten bereits innerhalb des ersten Jahres amortisieren. Zusätzlich ergibt sich eine bessere CO₂ Bilanz bei der Kombination Gasheizung mit Solarthermie.

Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral mit Zirkulation, um die Solaranlage auch im Sommer nutzen zu können.

Die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung, um optimal auch niedrige Vorlauftemperaturen der Solaranlage im Winterhalbjahr nutzen zu können.

Regenentwässerung: Das Dach wird extensiv begrünt und das hier anfallende Regenwasser wird über eine Retentionszisterne dem öffentlichen Kanal zugeleitet. Die Retentionszisterne hat die Aufgabe, das Regenwasser gedrosselt dem öffentlichen Kanal zuzuführen, um eine Überlastung zu vermeiden.

Außenanlagen: (Anlage 6)

Neubau: 2 Bestands-Birken (Stammdurchmesser ca. 55cm und 25cm), die im Bereich des zukünftigen Gebäudes stehen müssen gerodet werden. Die übrigen Bestandsgehölze bleiben erhalten.

Außenanlagen: Der Neubau wird von dem im Norden verlaufenden Abschnitt des Ginsterwegs erschlossen. Der Bereich zwischen Gebäude und Straßenkante erhält einen Betonpflasterbelag. Im Osten des Gebäudes sind die PKW-Stellplätze (Schotterrasen bzw. wassergebundene Decke) und überdachten Fahrradstellplätze (Betonpflaster), die abschließbaren Müllschränke sowie die Kinderwagenboxen angeordnet. Eine Hecke grenzt den motorisierten Verkehr (PKW-Stellplätze) von den Radfahrern und Fußgängern ab. Der Bereich südlich des Gebäudes befindet sich auf dem Niveau des südlichen Abschnitts Ginsterweg und somit ca. 90cm tiefer als der Bereich im Norden bzw. Nordosten des Gebäudes. Der Höhenunterschied wird durch eine bepflanzte Böschung überwunden, in die Betonblockstufen integriert sind. Die stufenlose Erreichbarkeit des im Süden liegenden Aufenthalts- und Spielbereich wird durch die Fußwegführung entlang der nördlichen Gebäudefassade über den im Osten befindlichen öffentlichen Fußweg gewährleistet (keine Straßenquerung o.ä. erforderlich). Der Spiel- und Aufenthaltsbereich erhält einen Betonpflasterbelag, der auch im Straßenraum zur Ausführung kommen soll, diesen zusätzlich gliedert und entschleunigt. Die Abgrenzung zwischen Aufenthaltsbereich und Straßenraum erfolgt in Form einer niedrigen Mauer/ Hecke. 3 neue Bäume werden gepflanzt und kompensieren die für die Baumaßnahme erforderlichen Rodungen.

Die Kosten zur Herstellung der Außenanlagen belaufen sich auf 120.722,53 €. In diesem Zuge soll auch der Straßenbereich umgestaltet und in die Planung der Außenanlagen integriert werden. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf 14.413,88 €. Somit liegen die Gesamtkosten bei 135.136,41 €.

2. Kosten Gebäude mit Außenanlagen und Finanzierung

Gesamtsumme Hochbau mit Außenanlagen **1.012.210 €**

anteilig Kosten Gebäude **877.074 €**

Kostenberechnung Architekturbüro Werkbau vom 15.10.2019
Neubau Wohnhaus Anschlussunterbringung Gebäude 2-geschossig
einschließlich aller Nebenkosten
(Anlage 7)

und

anteilig Kosten Außenanlagen **135.136 €**

Kostenberechnung von Eurich Gula Landschaftsarchitektur vom 05.05.2017
Anschlussunterbringung Ginsterweg Außenanlagen
Einschließlich aller Nebenkosten
(Anlage 8 und 9)

3. Rahmenterminplan der Ausführung

Der vorläufige Rahmenterminplan sieht einen Baubeginn ab Frühjahr 2020 vor. Fertigstellung und Bezug sind geplant Anfang 2021.