

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. GR/2020/123**

**Stabsstelle 210 - Bauverwaltung**

Federführung: Ulmer, Christine  
Telefon: +49 7021 502-463

AZ:  
Datum: 01.10.2020

**Neubau eines Mehrfamilienhauses im Wohngebiet "Lindorfer Weg" zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen - Entscheidung über die weitere Vorgehensweise**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	09.12.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2020

**ANLAGEN**

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:  
Mitzeichnung von: 120, 230, 320, 340, BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## 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)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 3:

Es gibt in der Stadt ausreichend Wohnraum für Menschen in prekärer Situation.

### Maßnahme 3.06:

Festlegung von weiteren Standorten zur Schaffung von geeigneten Wohneinheiten für Menschen in prekärer Situation bis 31.12.2018.

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1124
Investitionsauftrag	7021124
Sachkonto	78710000

### Ergänzende Ausführungen:

Im Nachtragshaushalt wurden für die Erstellung eines Wohngebäudes für Menschen in prekärer Lage 2.780.000 Euro inklusive Nebenkosten und Außenanlagen angemeldet. Vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtragshaushalts soll mit der Maßnahme 2021 begonnen werden. Es können Fördergelder generiert werden.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Die Baukosten werden investiv gebucht. Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Der Abschreibungszeitraum beträgt 50 Jahre. Erst nach Vorliegen einer Kostenberechnung kann der Betrag beziffert werden. Im Gegenzug werden Mieterträge erwirtschaftet. Diese sind abhängig vom gewählten Mietmodell. Zum heutigen Zeitpunkt kann dazu keine belastbare Aussage gemacht werden.

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme vom aktuellen Sachstand zur Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Wohnsituationen im Lindorfer Weg, wie in der Sitzungsvorlage GR/2020/123 dargestellt.
2. Zustimmung zur Weiterverfolgung von Variante 1 und Auftrag an die Verwaltung, auf dieser Basis ein Vergabeverfahren vorzubereiten, welches zuwendungskonform und zeitnah umsetzbar ist.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Verwaltung schlägt vor, ein Wohngebäude am Standort „Lindorfer Weg“ zu errichten. Dieses soll für die Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen dienen. Für die Errichtung des Hauses können Fördergelder in nicht unbedeutender Höhe generiert werden. Um diese nicht zu gefährden, sind verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung des Projekts zu betrachten.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Um die benötigten Wohnungen für Menschen in prekären Wohnsituationen möglichst zeitnah zur Verfügung stellen zu können, soll im Wohngebiet „Lindorfer Weg“ ein bestehender Bauplatz genutzt werden. In einem ersten Schritt wurde dezernatsübergreifend eine Arbeitsgruppe gebildet, die den Bedarf und die notwendigen Umsetzungsschritte ermittelt und beschreibt.

Die Höhe der Förderung könnte in der Basisversion des Landeswohnraumförderprogrammes (bei 33 Prozent Mietsenkung) je nach Größe der Wohnfläche zwischen 450.000 Euro und 750.000 Euro betragen. Aus Kapazitätsgründen (volle Auslastung des zuständigen Sachgebiets) kann aus heutiger Sicht eine zusätzliche Abwicklung der Maßnahme mit eigenem Personal nicht zeitnah erfolgen. Es bleiben die folgenden Varianten:

### **Variante 1: Funktionale Ausschreibung (Generalunternehmerausschreibung)**

In diesem Fall wird eine generelle Beschreibung des Vorhabens vom Bauherrn in Zusammenarbeit mit einem Architekten erarbeitet. Diese Beschreibung bildet die Grundlage einer sehr generell gehaltenen Ausschreibung. Durch den Wettbewerb wird die Wirtschaftlichkeit garantiert. Der Bauherr hat durch die Grundlagenbeschreibung großen Einfluss auf die Gestaltung und die Bauweise. Es wird auch „schlüsselfertiges Bauen“ bezeichnet.

#### Vorteil:

Es kann eine Beschleunigung des Baus erreicht werden, da der Unternehmer die Ausführungsplanung übernimmt, die Gewerke selbst koordiniert und die Bauzeit so verkürzt werden kann. Der Betreuungsaufwand von städtischer Seite beschränkt sich auf die minimalen Bauherrenfunktionen.

#### Risiko:

Um eine funktionale Ausschreibung zuwendungs- und vergaberechtlich konform durchführen zu können ist eine sehr ausführliche und vergaberechtlich fundierte Begründung in die Unterlagen mit aufzunehmen. Die Einschaltung eines Vergaberechtsanwaltsbüros empfiehlt sich. Die Förderung der Maßnahme kann gefährdet sein, wenn die Begründung nicht alle Aspekte aufführt, die zur Entscheidung für das Verfahren beigetragen haben.

## **Variante 2: Neue Priorisierung der vorhandenen Maßnahmen**

Um Kapazitäten im zuständigen Sachgebiet für den Neubau zu schaffen, müssen die bestehenden Aufgaben neu priorisiert werden. Das Neubauvorhaben erhält eine hohe Priorität und wird möglichst zeitnah mit Einzelgewerkvergabe umgesetzt. Von einem Bezug ist dann im zweiten Halbjahr 2023 auszugehen. Die Planungsleistungen müssen zuvor im Wege eines Vergabeverfahrens nach Vergabeverordnung ausgeschrieben werden.

### Vorteil:

Die Zuschussvoraussetzungen sind erfüllt, eine Verwirkung ist ausgeschlossen.

### Nachteil:

Die dringend benötigten günstigen Wohnungen stehen spät zur Verfügung.

## **Variante 3: Einsetzung einer Projektsteuerung**

Um den Kapazitätsengpass auszugleichen, kann die Abwicklung der Maßnahme zum großen Teil an eine Projektsteuerung abgegeben werden.

### Vorteil:

Von städtischer Seite müssen nur die unbedingt notwendigen Bauherrenfunktionen, die nicht abgegeben werden können, wahrgenommen werden. Die Abwicklung der Maßnahme würde über ein externes Büro laufen.

### Nachteil:

Die vollumfängliche Beauftragung einer Projektsteuerung ist sehr teuer. Die generierten Fördergelder würden den Mehraufwand gerade abdecken. Die Kosten der Projektsteuerung sind nicht förderfähig.

## **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 1 weiterzuverfolgen.

In Abhängigkeit von der Entscheidung wird die Projektgruppe die weiteren Schritte in Richtung Ausschreibung bearbeiten. Der Sachstand und die Entscheidung über die Freigabe der Ausschreibung sollen in der Sitzung am 17.03.2021 (Sitzungsrunde 2/2021) erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt die Realisierung eines Gebäudes am Lindorfer Weg zügig anzugehen. Ein Abwarten bis zur Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestands verzögert die dringend benötigte Bereitstellung von Wohnraum. Das neue Gebäude kann nach Realisierung in das neue Unternehmen überführt werden.