

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/183**

**Stabsstelle 210 - Bauverwaltung**

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

AZ:  
Datum: 23.11.2023

**Wohnen für Geflüchtete am Güterbahnhof Kirchheim unter Teck**  
**- Vergabe der Bauleistung**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Gemeinderat	Kenntnisnahme	nicht öffentlich	12.12.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - FLB\_Wohnen für Geflüchte (ö)
- Anlage 2 - Plan Wohnen für Geflüchte (ö)
- Anlage 3 - Überlagerung Baufeld und Wettbewerbsfeld (ö)
- Anlage 4 - Wohnen für Geflüchtete (nö)

**BEZUG**

„Schaffung von weiterem Wohnraum für Geflüchtete“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2023 (§ 14 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/021)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 240, 310, BMin, RPA, SWK

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 4.700.000 Euro

In der Folge: 94.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3140
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702314040002
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	Erfolgsplan SWK
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	47113000

### Ergänzende Ausführungen:

Im städtischen Haushalt 2023 stehen 6.000.000 Euro für die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung. Mit der angestrebten Holzrahmen-Elementbauweise mit

Massivholzdecken über Erdgeschoss und Obergeschoss entstehen Kosten von rund 4.000.000 Euro zuzüglich rund 700.000 Euro für die Erschließung und der Außenanlagen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt in 2023 über den städtischen Haushalt. Ab dem Haushaltsjahr 2024 sind die städtischen Gebäude / Wohnen komplett im Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim“ abzubilden. Folglich sind die Gesamtkosten der genannten Baumaßnahme im Wirtschaftsplan 2024 des Eigenbetriebs abzubilden. Die bis 31.12.2023 anfallenden Kosten werden vom städtischen Haushalt beglichen und im Haushaltsjahr 2024 vom Eigenbetrieb wiederum erstattet.

Für die Bauweise wird ein Abschreibungszeitraum von 50 Jahren veranschlagt. Dies bedeutet eine Belastung des Erfolgsplans mit Abschreibungen in Höhe von 94.000 Euro pro Jahr.

## **ANTRAG**

Zustimmung zur direkten Vergabe nach § 14 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 VgV (im Wege der Dringlichkeit) der Bauleistungen an die Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH aus Bissingen an der Teck.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Für das Projekt wurde über das Programm „Wohnraum für Geflüchtete“ ein Förderantrag bei der L-Bank eingereicht. Beantragt wurde die Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung einer Containeranlage.

Mit Datum vom 20.06.2023 erhielt die Stadt den Bewilligungsbescheid, mit dem ein Zuschuss aus Landesmitteln in Höhe von 731.907,00 Euro gewährt wurde. Verbunden mit der Förderzusage enthält der Bescheid ergänzende Förderbedingungen, die einzuhalten sind, um nicht förderschädlich zu agieren.

So ist zum Beispiel festgehalten, dass die Anzeige des Baubeginns bis zum 23.03.2024 zu erfolgen hat. Der Bewilligungszeitraum wurde bis 31.07.2024 festgesetzt. Dies bedeutet, dass bis dahin die Maßnahme abgeschlossen und abgerechnet sein muss.

Das im August 2023 gestartete Ausschreibungsverfahren in Form eines zweistufigen Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb im verkürzten Verfahren endete ohne Ergebnis. Trotz zweimaliger Verlängerung der Frist zur Abgabe ging kein Angebot ein. Nach Bekanntwerden des Verfahrenstands wurde von der Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH ein Vorschlag zur Realisierung des Bauvorhabens in Holzrahmen-Elementbauweise angeboten und ein Festpreisangebot abgegeben.

Parallel erfolgte die Prüfung der Förderbedingungen mit dem Fördergeber. Die geänderte Bauweise sei nach Rücksprache mit der L-Bank unproblematisch, so lange sich die Wohnflächen nicht verändern und der Standort beibehalten wird. Dennoch sei ein Änderungsbescheid notwendig, welcher wieder einer Bewilligung bedürfe. Eine Veränderung der Förderhöhe kann darum nicht ausgeschlossen werden. Weiter wäre eine Änderung der Frist zur Mitteilung des Maßnahmenbeginns laut Fördergeber nicht möglich. Bezüglich der Frist zum Ende des Bewilligungszeitraumes, wird nach Beginn des Projektes nochmals eine Anfrage auf Verlängerung beim Fördergeber erfolgen. Sollte diese bestehen bleiben, so endet der Bewilligungszeitraum der Maßnahme am 31.07.2024. Alle bis dahin eingegangenen und bezahlten Rechnungen würden dann bei der Förderung berücksichtigt werden. Spätere Rechnungen würden nicht mehr hinzugerechnet.

Nach den Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheides gibt es bezüglich der Vergabe diverse Vorgaben. Die Direktvergabe an die Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH birgt ein Risiko hinsichtlich eines Zuwendungsverlusts. Dieses wurde durch die Stabsstelle Bauverwaltung, die Stabsstelle Recht und das Rechnungsprüfungsamt bewertet. Vor der Entscheidung zur Direktvergabe wurden verschiedenen Möglichkeiten für die Versorgung der Geflüchteten mit Wohnraum betrachtet und vergleichbar gemacht.

Nach Abwägung der Möglichkeiten wurde die Entscheidung zur Direktvergabe der Arbeiten an die Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH getroffen. Die wirtschaftliche Mittelverwendung kann aufgrund der durchgeführten Recherchen nachgewiesen werden. Die Anforderungen aus dem Förderbescheid hinsichtlich der Wohnflächen und der Unterbringung von Personen werden bis auf die oben genannte Fristerfüllung erreicht. Die aufgewendeten Mittel stehen in einem guten Verhältnis zum Preis und die Ausführung ist dauerhaft als Wohnraum auf lange Zeit zu nutzen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Förderbescheid ging im Juni 2023 bei der Stadt ein. Die Voraussetzungen für die Förderung sind klar beschrieben. Die Fristsetzungen sind folgende:

- Spätester nachgewiesener Beginn 23.03.2024
- Ende Bewilligungszeitraum und damit Bauende sowie Abrechnung 31.07.2024

Im Wege einer Dringlichkeitsausschreibung wurde im August 2023 ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gestartet. Ziel war es, geeignete Firmen für eine Umsetzung der erstellten FLB (Funktionale Leistungsbeschreibung) zu finden. Die Eignungs- und Zuschlagskriterien wurden in der Sitzung am 22.09.2022 von Gremium beschlossen. Das einzige Zuschlagskriterium ist der Preis. Ansonsten gelten die „üblichen“ Anforderungen an wirtschaftlicher und technischer Leistungsfähigkeit (Referenzen) und Zuverlässigkeit. Die Ausschreibung erfolgte europaweit aufgrund der Wertgrenzen. Es wurden 5 Firmen ausgewählt und zur Erstellung eines Angebots mit der FLB aufgefordert. Die Frist wurde aufgrund der Dringlichkeit ebenfalls auf 15 Tage gesetzt. Innerhalb dieser Frist wurde kein Angebot abgegeben. Einzig der Containerhersteller ENVINCO gab Bescheid, dass die Frist für die Angebotsabgabe zu kurz sei. Daraufhin wurde diese bis 26.09.2023 verlängert. Wiederum ENVINCO bat um eine weitere Verlängerung. Die Angebotsfrist wurde letztmalig bis 19.10.2023 verlängert. Doch das Angebot blieb aus. Im Telefonat vom 18.10.2023 gab die Firma an, dass die Rahmenbedingungen der Ausschreibungen (insbesondere Vorauszahlungsbürgschaft und Nachhaltigkeit) nicht gestemmt werden können.

Daraufhin endete das Verfahren mit einer Aufhebung. Nach der Bekanntmachung der Verlängerung der Angebotsfristen und nach Bekanntmachung der Aufhebung kamen weitere Interessenten ins Spiel. Es handelte sich überwiegend um Modulbauer. Mit der Fa. Cubus 360° aus Dorfen und der Fa. Gapp aus Erpfingen wurden nach dem 19.10.2023 Telefonate geführt. Mit Hinweis auf die im Zuschussbescheid vorliegenden Fristen bestand kein Interesse an der Aufgabe. Es ging hier auch nicht um eine kleine Verlängerung, sondern um Ausführungen erst bis weit in das Jahr 2025 hinein.

Die Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH gab, nachdem sie von der Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens gehört hatte und entsprechende Auskünfte und Unterlagen zu den geforderten Inhalten eingeholt hatte, ein Richtpreisangebot in der Ausführungsart Holzrahmen-Elementbauweise mit Massivholzdecken über Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Ausführungsbeginn wäre hier in jedem Fall fristgerecht. Zudem läge ein Großteil der Ausführung im jetzigen Bewilligungszeitraum bis zum 31.07.2024. Allerdings liegt auch bei dieser Firma das Fertigstellungsdatum mit November 2024 schon außerhalb des jetzigen Bewilligungszeitraum. Hier besteht also das Risiko zumindest Teile der Förderung nicht zu erhalten, sofern sich der Fördergeber nicht auf eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums einlässt. Allerdings spricht eine Gesamtwertung trotz dieses Risikos für eine Direktvergabe an die Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH.

Gegenüber dem Fördergeber wird, nach Einreichung des Änderungsantrages und Bewilligung dessen, nochmals eine Anfrage auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes erfolgen. Nach Ziffer II 3. des Zuwendungsbescheides kann eine Verlängerung in begründeten Ausnahmefällen, auf Antrag, bewilligt werden. Die Frist zur Meldung des Baubeginns 23.03.2024 bleibt bestehen, nach Aussage des Fördergebers ist hier keine Fristverlängerung vorgesehen.

Nach Aufhebung der Ausschreibung wurden alle denkbaren Szenarien im Hinblick auf die Sicherung der Fördermittel geprüft und zusätzlich zu den oben angeführten Telefonaten wurde folgende Möglichkeiten genauer geprüft:

- Kauf von Containern:

Beim ursprünglich interessierten Anbieter wurde eine Modifizierung des Angebots für den Kauf angefragt. Dieser lieferte eine andere Aufteilung (einstöckig und mit Gemeinschaftsflächen für Küchen und Sanitäreinrichtungen). Allerdings müsste diese nochmals angepasst werden, da die Container ansonsten nicht in das Baufeld passen.

- Miete von Containern

Um schnellen Wohnraum zu schaffen, wurde ein Anbieter nach eine Mietanlage angefragt. Aufgrund der im Bescheid vorgegebenen Mindestmietdauer ist dieses nicht als wirtschaftlich einzustufen.

-Modulbauer: wie oben schon beschrieben, weit außerhalb der Fristen

Angesichts dieser Darstellung stellt die Lösung der Merklegruppe Projekt Holzbau Immobilien GmbH die beste und dauerhafteste Lösung dar (eine wirtschaftliche Mittelverwendung kann anhand des verfeinerten Angebots von Merkle dargelegt werden). Insgesamt kostet der Bau zwar mehr als der Bau von Containern mit Gemeinschaftsanlagen, aber die Klimaschutzwirkung und die Haltbarkeit sind im Gegensatz zu den anderen Optionen deutlich besser. Auch werden die Vorgaben des Zuschussbescheids nahezu 1:1 erfüllt. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist das Beste (die wesentlichen Informationen zu Preisen sind in Anlage 1 nō aufgeführt).