

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. BASW/2024/002**

**Eigenbetrieb Städtischer
Wohnbau Kirchheim unter Teck**

Federführung: Roth, Sandra Daniela
Telefon: +49 7021 502-419

AZ:
Datum: 05.02.2024

**Schaffung von Wohnraum (Sozialer Wohnungsbau)
Durchführung eines Realisierungswettbewerbs zur Bebauung
Veilchenweg**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	04.03.2024
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Kenntnisnahme	nicht öffentlich	06.03.2024
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Beschlussfassung	öffentlich	06.03.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan (ö)
- Anlage 2 - Bebauungsplan schriftlicher Teil (ö)
- Anlage 3 - Eckpunkte Realisierungswettbewerb (ö)

BEZUG

- „Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Haldenschule Ötlingen - Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 143 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/133)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 210, 330, OVOE, RPA

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

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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Durch die Umsetzung eines Bauvorhabens resultieren grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Klima. Das genaue Ausmaß ist von verschiedenen Faktoren abhängig und kann noch nicht abgeschätzt werden. Da die Bebauung auf der Fläche der ehemaligen Haldenschule Ötlingen erfolgen soll, geht mit der Bebauung allerdings kein neuer Flächenverbrauch einher. Im Rahmen der Wettbewerbsausarbeitung soll von den Teilnehmern ein energetisches Konzept erarbeitet werden. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird dabei begrüßt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	-
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	700112440002
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	-
Produktgruppe	1124
Kostenstelle/Investitionsauftrag	11240062
Sachkonto	42110001

Ergänzende Ausführungen:

Im Wirtschaftsplan 2024 wurde die Gesamtmaßnahme Veilchenweg (Halde) mit einem Betrag von 2.565.000 Euro eingeplant. Beim Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen wurde der Betrag in dieser Höhe bereits berücksichtigt. Eine gegebenenfalls erforderliche Kreditaufnahme steht daher unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2024 durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Der Teilbereich des Flurstücks 770, Gemarkung Ötlingen im Baugebiet Ötlinger Halde I mit ca. 766 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Kirchheim und geht im Jahr 2024 auf den Eigenbetrieb Wohnbau über. Für das Planungsgebiet liegt der qualifizierte Bebauungsplan Ötlinger Halde I – 3. Änderung vor. Auf dem Grundstück soll ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 4-6 Wohneinheiten entstehen. Die Bebauung des Veilchenwegs soll dem hohen Bedarf nach städtischem Wohnraum mit bei der Deckung helfen. Der Neubau verursacht Neubau- und Unterhaltungskosten. Der voraussichtliche Umfang wird erst nach vorliegender endgültiger Gebäudeplanung ermittelt werden können.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Beauftragung des Büros Kohler Grohe Architekten mit der Wettbewerbsbetreuung für den Veilchenweg (Halde).
2. Auftrag an den Städtischen Wohnbau Kirchheim (SWK) zur Durchführung des Wettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) zur Schaffung von Wohnraum und Begegnungsmöglichkeiten.
3. Auftrag an den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau zur Durchführung der Verfahren nach VgV zur Auswahl der Fachplaner.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim (SWK) hat den Auftrag Wohnraum vorwiegend für Menschen in prekären Situationen zur Verfügung stellen.

Hierzu ist der Neubau von Wohngebäuden erforderlich.

In der Gemeinderatssitzung vom 26.10.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, hierzu eine Fläche zur Entwicklung und Umsetzung für Geschossbauten dem Städtischen Wohnbau Kirchheim zu überlassen. Neben der Schaffung von Wohnungen in diesem Gebäude ist die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes für die Nachbarschaft im Wohngebiet Halde vorgesehen. Für die Realisierung des Bauvorhabens wird ein Zuschuss nach dem Förderprogramm des Landeswohnraumförderungsgesetzes beantragt.

Der Übergang dieses Grundstückes erfolgt in Höhe des Buchwertes zum 01.01.2024 zusammen mit der Übertragung der festgelegten Grundstücke und Gebäude/Wohnungen von der Stadt zum Eigenbetrieb SWK.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Zielsetzung

Die Neubauten sollen ebenfalls dazu beitragen, Umzugsketten innerhalb städtischer Objekte zu ermöglichen, um anfallende Sanierungen im Bestand ermöglichen zu können.

Der Wohnraum soll so schnell wie möglich zur Verfügung gestellt werden. Ein modularer Aufbau in Holzbauweise ist deshalb im vorgeschlagenen Wettbewerb die grundlegende Vorgabe. Es werden auch die Wirtschaftlichkeit und die Qualität des Bauens in ausreichender Weise mitberücksichtigt. Die Standzeit des Gebäudes muss auf jeden Fall für 50 Jahre gewährleistet werden. Über die Art der Realisation kann nach der Genehmigungsplanung entschieden werden. Es sind flexible Lösungen möglich.

Vergaberechtliche Voraussetzungen:

Planungsleistungen jeglicher Art sind aufgrund der vergaberechtlichen Vorgaben grundsätzlich im Wettbewerb zu vergeben. Für die Ermittlung der Honorarsumme gilt seit Ende Oktober 2023 eine veränderte Berechnungsmethode. Damit müssen alle Planungsleistungen (inkl. Gutachten, Vermessung, Machbarkeitsstudien etc.) zusammengefasst werden, die für die Erstellung des Vorhabens notwendig sind. Überschreitet die zu erwartende Auftragssumme den Wert von 221.000 € netto, sind die gesamten Leistungen europaweit auszuschreiben. Dies ist für den Veilchenweg eindeutig der Fall. Die Anwendung des Vergaberechts bereits für die

Planungsleistungen ist in den allgemeinen Nebenbestimmungen der Förderprogramme festgeschrieben. Die Missachtung der Vorgabe führt zu einer Reduzierung der der Fördermittel.

1. Vorgeschlagenes Vergabeverfahren:

Die Vorbereitung des Wettbewerbs, die Durchführung und die Nachbearbeitung werden vom vorgeschlagenen Verfahrensbetreuer geleistet. Da weder im Jahr 2023 noch bislang in 2024 ein Architekt als Projektleiter bei der SWK zur Verfügung steht, übernimmt der Verfahrensbetreuer auch dessen Aufgaben in großen Teilen. Die Vorbereitungen zum Wettbewerb begannen mit der Erhebung der Grundlagen in 2023.

Für die Erstellung der Wohnbebauung sind Planungsleistungen notwendig. Diese sind, wie oben bereits erklärt, in einem Wettbewerbsverfahren zu vergeben. Die Vorgaben aus dem Gremium liegen auf einer schnellen Realisierung bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Bauweise und solider Qualität. Der vorgeschlagene Wettbewerb ist in diesem Falle das beste Verfahren. Er orientiert sich an den Förderbedingungen und benötigt keine weitergehenden zusätzlichen Aufwendungen (z.B. anwaltschaftlichen Expertisen). Es ist daher auch das wirtschaftlichste und rechtsicherste Verfahren.

2. Wettbewerbsbetreuung

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem Architekturbüro Kohler Grohe Architekten z.B. beim Kornhaus in Kirchheim unter Teck wird vorgeschlagen, das Architekturbüro Kohler Grohe mit der Betreuung und Durchführung des Wettbewerbs Veilchenweg zu beauftragen.

3. Wettbewerbsart und Wettbewerbsinhalt (Anlage 3 - öffentlich)

3.1 Wettbewerb

Es wird nach verschiedenen Besprechungen unter anderem mit dem Architekturbüro Kohler Grohe vorgeschlagen, einen 1-phasigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb (15 zugelassene Teilnehmer mit einer eintägigen Preisgerichtssitzung) auszuschreiben. Zeitgleich müssen alle Fachplanungsleistungen im Wege von weiteren Verfahren nach der Vergabeverordnung durchgeführt werden um ein schlagkräftiges Planungsteam zu bilden. Hier wird das beauftragte Architekturbüro Kohler Grohe die Verfahrensbegleitung übernehmen.

Auch wenn der hier vorgestellte Wettbewerb auf den ersten Blick aufwändig erscheint, stellt dieser, wie schon oben ausgeführt, die wirtschaftlichste Lösung im Hinblick auf Dauer, Rechtssicherheit und Förderfähigkeit dar. Mit dem Schwerpunkt auf möglichst großen Vorfertigungsgrad kann das Bauvorhaben entweder mit einem Generalunternehmer schnell realisiert werden (verschiedene Interessenten sind schon vorhanden). Ebenso sind eine teilfunktionale Ausschreibung oder eine Einzelgewerkvergabe sind als weitere Lösungen möglich. Durch diese Flexibilität kann auf die Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Realisierung reagiert werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die eine schnelle Bezugsfertigkeit mit gleichzeitiger Termin- und Kostensicherheit erreicht wird. Das gebildete Planungsteam kann dann im Zuge der Bauumsetzung für die SWK sicherstellen, dass Qualität, Termine und Bauablauf mit den geleisteten Zahlungen übereinstimmen. Bei einer Generalunternehmervergabe sind durch die Reduzierung der Leistungen im Bereich der Ausführungsplanung weitere Kosteneinsparungen möglich.

Wie schon ausgeführt, bietet der vorgeschlagene Wettbewerb durch die Zielsetzung eines modularen Baus die besten Voraussetzungen, dass die Wohnungen möglichst rasch erstellt werden. Das Hauptaugenmerk liegt in diesem Wettbewerb der nicht auf der städtebaulichen Optik, sondern auf einer schnellen, wirtschaftlichen und damit qualitativ korrespondierenden

Ausführung. Dies wird zentrales Thema der Preisrichtersitzung sein und zum besten Ergebnis führen.

Es sollen Fördermittel über das unten angegebene Programm beantragt werden.

Förderprogramm

Mietwohnungsfinanzierung BW - Förderlinie Kommunal

Das Förderprogramm ist aktuell überzeichnet. Anträge können gestellt werden, diese werden dann für die Förderrunde 2024 vorgemerkt.

Dieses Förderprogramm zur Mietwohnungsfinanzierung BW gilt für Gebäude und Wohnungen, die für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vorgesehen sind. Dabei müssen die Wohnungen eine bestimmte Mindestgröße vorweisen.

Der Bau muss energieeffizient erfolgen und die Anforderungen des Neubaustandards Plus erfüllen.

Der zu erbringende Eigenanteil beträgt mindestens 20 %. Bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Baukosten sind beim Zuschuss berücksichtigungsfähig.

Zur Erreichung der größtmöglichen Förderung gilt beim gewählten Förderprogramm gilt eine Miet- und Belegungsbindung 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Die Gebäude haben eine Haltedauer von 40 Jahren.

Der Beginn der Umsetzung der Maßnahme ist von der Rückmeldung der Zuschussstelle über den vollständigen Eingang der Unterlagen des Förderantrags abhängig. Hier sind keine konkreten Zeitangaben möglich.

Eine Garantie für den Erhalt der Fördermittel gibt es nicht.

Im Sinne einer zügigen Bauumsetzung wird nach Möglichkeit ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt.

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck wurde für die Maßnahme Veilchenweg ein Gesamtbetrag von 2.565.000 Euro eingeplant.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.