GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. BASW/2024/003

Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck

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

AZ:
Datum: 03.05.2024

Durchführung eines Realisierungswettbewerbes zur Bebauung Schafhof IVb sowie Ermächtigung zum Vertragsabschluss nach Verhandlung

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Beschlussfassung	öffentlich	20.06.2024

ANLAGEN

Anlage 1 - Wettbewerbsgrundstueck (ö)
Anlage 2 - Übersicht Schafhof IVa und b (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 210, 230, 330, BMin, EBM, 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 CO_2 äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO_2-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO_2äq/a

☒ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO_2äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO_2äq/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. Im Rahmen der Wettbewerbsausarbeitung soll von den Teilnehmern ein energetisches Konzept erarbeitet werden. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird dabei begrüßt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 6.672.000 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	11240060
Sachkonto	47113000

Ergänzende Ausführungen:

Investive Kosten:

Im Wirtschaftsplan des Städtischen Wohnbaus Kirchheim unter Teck 2024 wurde die Gesamtmaßnahme Schafhof IVb als Investition mit einem Betrag von 6.672.000 Euro eingeplant.

Für 2024 besteht ein Planansatz in Höhe von 250.000 Euro, zudem bestehen für 2024 Verpflichtungsermächtigungen über 2.700.000 Euro. Die restlichen Mittel wurden in der mittelfristigen Finanzplanung abgebildet.

Beim Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen wurde der Betrag in der entsprechenden Höhe berücksichtigt.

Auch in den Folgejahren ist eine Finanzierung der Maßnahme teilweise über Kreditaufnahmen geplant, die bereits in der Finanzplanung 2025 bis 2027 berücksichtigt wurden. Eine Vorwegentscheidung über die Genehmigung der nach der aktuellen Finanzplanung in den kommenden Jahren vorgesehenen Kreditaufnahmen ist damit jedoch nicht getroffen. Diese erfolgt zu gegebener Zeit aufgrund der konkreten Finanzlage des Eigenbetriebs unter Beachtung der Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Gemeindeordnung.

Konsumtive Kosten:

Mit Fertigstellung der Maßnahme fallen Bewirtschaftungskosten, insbesondere Verwaltungs- und Betriebskosten und Instandhaltungskosten als ordentlicher Aufwand an. Zudem fallen jährlich ordentliche Abschreibungen über die Nutzungsdauer an. Dem stehen Mieterträge auf der Ertragsseite gegenüber. Der voraussichtliche Umfang wird erst nach vorliegender endgültiger Gebäudeplanung ermittelt werden können.

Die Teilflächen von den Flurstücken 2336, 6651, 6494 und 6200 der Gemarkung Kirchheim im Baugebiet Schafhof IVb mit ca. 3856 m² befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchheim unter Teck und gehen im Jahr 2024 auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) über. Die Bebauung auf den Grundstücken soll dem weiterhin hohen Bedarf nach städtischem Wohnraum mit bei der Deckung helfen.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Beauftragung des Büros Kohler Grohe Architekten mit der Wettbewerbssteuerung für den Schafhof IVb.

2. Auftrag an den Städtischen Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) zur Durchführung des Wettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) zur Schaffung von Wohnraum.

3. Auftrag an den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) zur Durchführung des Verfahrens nach VgV zur Auswahl der Fachplaner.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekären Situationen („bezahlbarer Wohnraum“) ist eine prioritäre Aufgabe der Stadtverwaltung. Mit der Bebauung der Grundstücke an der Straße „Zu den Schafhofäckern“ wird neuer Wohnraum in einer Größenordnung von mehr als 20 Wohnungen durch den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim geschaffen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens wird ein Zuschuss nach dem Förderprogramm des Landeswohnraumförderungsgesetzes beantragt.

Der Übergang dieses Grundstückes erfolgt in Höhe des Buchwertes zum 01.07.2024 zusammen mit der Übertragung der festgelegten Grundstücke und Gebäude/Wohnungen von der Stadt zum Eigenbetrieb SWK.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Zielsetzung:

Der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim (SWK) hat den Auftrag, Wohnraum vorwiegend für Menschen in prekären Situationen zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist der Neubau von Wohngebäuden erforderlich.

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 besonders 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 Euro netto, sind die gesamten Leistungen europaweit auszuschreiben. Dies ist für den Schafhof IVb 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 in 2024 bislang 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 erläutert, 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 (beispielsweise anwaltschaftlichen Expertisen). Es ist daher auch das wirtschaftlichste und rechtsicherste Verfahren.

2. Wettbewerbsbetreuung:

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem Architekturbüro Kohler Grohe Architekten in Kirchheim unter Teck wird vorgeschlagen, das Architekturbüro Kohler Grohe mit der Betreuung und Durchführung des Wettbewerbs Schafhof IVb zu beauftragen. Das genannte Büro hat sich in der letzten Sitzung bereits vorgestellt und betreut auch das derzeit laufende Wettbewerbsverfahren beim Veilchenweg.

3. Wettbewerbsart und Wettbewerbsinhalt

3.1 Wettbewerb
Es wird nach verschiedenen Besprechungen unter anderem mit dem Architekturbüro Kohler Grohe vorgeschlagen, einen 1-phasigen nichtoffenen Realisierungswettbewerb (25 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 erscheinen mag, 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 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 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 Prozent. Bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Baukosten sind beim Zuschuss berücksichtigungsfähig.

Zur Erreichung der Regelförderung gilt beim gewählten Förderprogramm 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 Schafhof IVb ein Gesamtbetrag von 6.672.000 Euro eingeplant. Genaueres kann der Sparte „Finanzielle Auswirkungen“ entnommen werden.