



Fachbereich/Eigenbetrieb **Grundstücks- und
Gebäudemanagement**

Verfasser/in Kovac, Judita

Vorlage Nr. 190/2017

Datum 10.11.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	21.11.2017	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	21.11.2017	
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	23.11.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.11.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	14.12.2017	

Betreff:

Anschlussunterkunft Neumatt-Brunnwasser

Anlagen:

Foto, Grundrisse Wohnungen, Ansichten

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorschlag für die Unterbringung von Flüchtlingen in einer Wohnanlage in Massivholzbau von 148 Personen am Standort Neumatt-Brunnwasser wird zugestimmt. Die Kostenberechnung in Höhe von 4,9 Mio. € wird genehmigt.
2. Dem Kauf der Wohnanlage der Firma Varia-Home in Massivholzbauweise zum Angebotspreis in Höhe von 4,05 Mio. € wird zugestimmt.
3. Die Mittel für den Erwerb der Wohnanlage sind in den Haushalt 2018 einzustellen. Die für die Vergabe(Kauf) erforderliche überplanmäßige Ausgabe wird genehmigt.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen Eigenanteil (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
€ 850.000 (Baukosten) € 4.050.000 (Anschaffungskosten)	€ 600.000 (Rückersatz)	€ 4.300.000	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr 2017 Jahr 2018 Finanzplanung: Jahr 2019 Jahr 2020 Jahr 2021	Vorgesehen € 800.000	erforderlich € 3.900.000 (Anschaffungskosten) € 200.000 (Rückbau)	Investition Investitionsauftrag: I3140 000 4010 und Budgetrest von 3140 07 00 2100

Begründung:

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat am 25.07.17 mit der Vorlage 122a/2017 die Verwaltung beauftragt, am Standort Neumatt-Brunnwasser eine provisorische Einrichtung zur Unterbringung von 120-150 geflüchteten Personen zu planen, die die Stadt Lörrach 2017/2018 zugewiesen bekommt. Die Stadtverwaltung hat zwei Möglichkeiten untersucht: Temporärbauten aus Stahlcontainern zur Miete und Wohnanlagen im Massivholzbau zum Kauf. Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen wird der Massivholzbau bevorzugt.

2. Erläuterung

Das Architekturbüro Kromer-Piek, das mit der Planung der Anschlussunterkunft auf dem Standort beauftragt war, erstellte eine Planung und Kostenberechnung für eine Anschlussunterkunft in marktüblichen Stahlcontainern zu Miete. Die komplette Anlage wurde so konzipiert, dass sie durch die Aufstellung der Einheiten Innenhöfe bildet. Die Woh-

nungen sind durch Laubengänge miteinander verbunden. Aufgrund der Grundstückssituation sind am Standort einige Schwierigkeiten zu bewältigen wie z.B. der humusreiche Boden, eine querverlaufende Quellleitung und die Versickerung von Regenwasser. Die Kosten für die ursprünglich geplante Baumaßnahmen und Miete für 3 Jahre betrugen ca. 5,1 Mio. €.

Der Stadt bietet sich jedoch aktuell eine Alternative bestehend aus kleineren Wohnhäusern in Massivholzbauweise. Von der Firma Varia-Home aus Wangen im Allgäu wurde der Stadt eine Wohnanlage angeboten, die ursprünglich für eine andere Kommune konzipiert war, aber dort nicht abgerufen werden konnte. Der Großteil der Anlage steht innerhalb von drei Monaten zur Verfügung. Die Holzhäuser sind vorwiegend aus ökologischen Materialien gefertigt: Massivholzwände aus heimischer Fichte, Holzfaserdämmplatten, Fassadenschalung aus Holz mit ökologischer Vorvergrauungslasur, Zementgebundene Holzwerksstoffplatten in Bodenkonstruktionen. Die Anlagen wurden zur Miete oder zum Kauf angeboten. Aufgrund der Langlebigkeit (ca. 30 Jahre) der Gebäude und der Möglichkeit, die Anlage leicht auf ein anderes Grundstück umsetzen zu können, ist ein Kauf deutlich wirtschaftlicher als die Miete auf 3 Jahre. Nach der Nutzung als Anschlussunterkunft können die Wohnhäuser (auch in Teilen) auf ein anderes freies Grundstück umgesetzt, weitervermietet, verkauft, als Studentenunterkunft oder als Unterkunft für obdachlosenpolizeilich eingewiesenen Personen genutzt werden.

Zurzeit stehen sechs 2-geschossige Wohnhäuser mit jeweils vier Zweizimmerwohnungen zur Verfügung, die kurzfristig aufgestellt werden können. Diese bieten Platz für ca. 86 Personen. Für eine Unterkunft von maximal 150 Personen werden zusätzlich vier weitere Wohnhäuser benötigt. Diese können in einem zweiten Bauabschnitt innerhalb von 4 Monaten zur Verfügung stehen. In der ersten Anlage mit sechs Wohnhäusern finden 21 Wohnungen, ein Hausmeisterbüro und ein Gemeinschaftsraum Platz. Die Anlage kann so 86 Personen aufnehmen. In den zusätzlichen vier Wohnhäusern befinden sich weitere 15 Wohnungen für 62 Personen, davon 4 barrierefrei und 8 mit einer Verbindungstür zwischen den Wohnungen um die Grundrisse flexibel zu gestalten und so Nachzug von größeren Familien aufnehmen zu können. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungen, die über Luft-Wärme-Pumpen versorgt werden.

Die Aufstellung der Holzhäuser kann entsprechend der ursprünglichen Planung übernommen werden, wie auch die bisherige Planung mit Gründächern, um die Versickerungsproblematik von Regenwasser auszuräumen. Die Wohnhäuser benötigen wegen der Holzbauweise keine aufwendigen Fundamentierungen, was die Kosten für den Aushub verringert.

Das Angebot der Firma Varia Home beinhaltet klare Vorteile gegenüber der Bauweise mit Stahlcontainern. Es entstehen deutlich geringere Kosten, zumal sich die Anlage über die temporäre Nutzungsdauer hinaus auch an einem neuen Standort weiter zu nutzen ist. Die ersten Bewohner können außerdem fünf Monate früher einziehen, als bei der bisherigen Planung. Die Anlage ist aus ökologischen Gesichtspunkten sowohl im Hinblick auf die Bauweise als auch die Beheizung der Containerbauweise vorzuziehen. Das Gebäude ent-

spricht in seiner Erscheinung eher einem Wohnhaus, als dies bei Stahlcontainern möglich ist, was sowohl städtebaulich als auch für die Bewohner positiv ist.

3. Kosten

In der Kostenberechnung wurden Gesamtkosten von 4,9 Mio € ermittelt, aufgegliedert wie folgt:

KGR 200 Rückbau- und Abbaukosten	200.000,- €
KGR 300 Bauwerk- und Baukonstruktion	4.050.000,- €
KGR 400 Bauwerk-Technische Anlagen	250.000,- €
KGR 500 Außenanlagen	50.000,- €
KGR 700 Baunebenkosten	350.000,- €

Gesamtbaukosten	4.900.000,- €
------------------------	----------------------

Es wird vorgeschlagen die Flüchtlingsunterkunft im Gebiet Neumatt-Brunnwasser gemäß der Planung durch das Architekturbüro Kromer-Piek umzusetzen sowie die Anlage der Firma Varia-Home zum Angebotspreis von 4,05 Mio € zu erwerben.

4. Mittelbereitstellung

Im Haushalt 2017 stehen 300.000 € auf dem Investitionsauftrag I3140 000 4010 zur Verfügung. Hinzu kommen unverbrauchte Mittel von 500.000 € auf dem Produkt 3140 07 00 2100 Anschlussunterbringung. Weitere 3,9 Mio € sind im Haushalt 2018 sowie 200.000 € für den Rückbau 2021 zur Verfügung zu stellen.

Da der Kauf vor Inkrafttreten des Haushalts 2018 abgewickelt werden muss ist eine überplanmäßige Ausgabe erforderlich.

Durch den Kauf der Anlage entfallen die Mittel für die Mietkosten.

5. Termine

Der Bauantrag soll Ende Dezember 2017 eingereicht werden. Mit den Bauarbeiten kann ab Februar 2018 begonnen werden. Die ersten Holzbaumodule sind März 2018 lieferbar. Der Erstbezug ist für Ende April 2018 vorgesehen.

Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin
GGM

Yvonne Eyhorn
Kom. Fachbereichsleiterin
Bürgerdienste

Peter Kleinmagd
Fachbereichsleiter
Finanzen