

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/055/2016

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.03.2016	öffentlich

Top Nr. 6

Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften: Beauftragung der Architekten

Anlagen:

- 01a Entwurfsskizze Margaretenstr Mobilheime
- 01b Honorarangebot Architekt Margaretenstr. Mobilheime
- 01c Grobkostenschätzung Margaretenstr Mobilheime
- 02a Entwurfsskizze Margaretenstr. Container
- 02b Honorarangebot Architekt Margaretenstr. Container
- 02c Grobkostenschätzung Margaretenstr. Container
- 03a Entwurfsskizze Grundelbergwiese Mobilheime
- 03b Entwurfsskizze Mobilheim
- 03c Honorarangebot Architekt Grundelbergwiese Mobilheime
- 03d Grobkostenschätzung Grundelbergwiese Mobilheime
- 04a Entwurfsskizze Heilmannstr. Mobilheime + DHH Bestand
- 04b Honorarangebot Architekt Heilmannstr. Mobilheime + DHH Bestand
- 04c Grobkostenschätzung Heilmannstr. Mobilheime + DHH Bestand
- 05a Entwurfsskizze Heilmannstr. Mobilheime + Container
- 05b Honorarangebot Architekt Heilmannstr. Mobilheime + Container
- 05c Grobkostenschätzung Heilmannstr Mobilheime + Container
- 06 Honorarangebot Landschaftsarchitekt Grundelbergwiese
- 07 Fotodokumentation Innenbereich Mobilheim
- 08 Modulares Wohnen
- 09 Zeitschiene Margaretenstr
- 10 Zeitschiene Grundelbergwiese (unter Vorbehalt)
- 11 Stellungnahme LRA Naturschutz Grundelbergwiese
- 12 Stellungnahme Landschaftarchitekt Grundelbergwiese

Beschlussvorschlag:

1. Objektplanung Gebäude und Innenräume

Die Architektin Frau Sandra Krinner aus München wird mit der Planung für die bauliche Umsetzung von temporären Flüchtlingsunterkünften auf folgenden Grundstücken beauftragt:

- Margaretenstraße, Bereich hinter der Kinderkrippe
- Grundelbergwiese, Bereich zwischen Bahnlinie und Verbindungsweg
- Heilmannstraße 53 und 55

Für die Errichtung der temporären Flüchtlingsunterkünfte ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren notwendig. Für das Bauvorhaben auf der Grundelbergwiese ist eine naturschutzfachliche Vorabstimmung erforderlich.

Gesamtkosten nach derzeitiger Kostenprognose und Planungsvorschlag einschließlich

Umsatzsteuer betragen für

- Margaretenstraße:
Bebauung mit Mobilheimen / Containern (ANLAGE 1a) 871.000,- EUR
oder
Bebauung mit Containern (ANLAGE 2a) 950.500,- EUR
- Grundelbergwiese:
Bebauung mit Mobilheimen / Containern (ANLAGE 3a+3b) 1.053.000,- EUR
- Heilmannstraße 53 und 55:
Bebauung mit Mobilheimen / Doppelhaus im Bestand
(ANLAGE 4a) 667.000,- EUR
oder
Bebauung mit Mobilheimen /Containern / Abbruch Doppelhaus
(ANLAGE 5a) 794.000,- EUR

Stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen (1 - 8). Derzeit werden die Stufen 1 beauftragt. Die weitere Beauftragung erfolgt dann auf Grundlage der im Gemeinderat beschlossenen Variante.

- Honorarzone nach § 35 und Anlage 10.2 HOAI: II Mindestsatz
- Leistungsbild nach § 34 HOAI (mit Ansatz nach Siemon) für die Architektenleistung in der Margaretenstraße und Grundelbergwiese
 1. Grundlagenermittlung 2,00 %
 2. Vorplanung 7,00 %
 3. Entwurfsplanung 15,00 %
 4. Genehmigungsplanung 3,00 %
 5. Ausführungsplanung 4,00 %
 6. Vorbereitung der Vergabe 4,00 %
 7. Mitwirkung bei der Vergabe 4,00 %
 8. Objekt- und Bauüberwachung 16,00 %
 9. Dokumentation 0,00 %
 - 55,00 %
- Leistungsbild nach § 34 HOAI (mit Ansatz nach Siemon) für die Architektenleistung in der Heilmannstraße 53 und 55, Bebauung mit Mobilheimen / Doppelhaus im Bestand
 1. Grundlagenermittlung 2,00 %
 2. Vorplanung 7,00 %
 3. Entwurfsplanung 15,00 %
 4. Genehmigungsplanung 3,00 %
 5. Ausführungsplanung 10,00 %
 6. Vorbereitung der Vergabe 8,00 %
 7. Mitwirkung bei der Vergabe 8,00 %
 8. Objekt- und Bauüberwachung 32,00 %
 9. Dokumentation 0,00 %
 - 85,00 %

oder

Leistungsbild nach § 34 HOAI (mit Ansatz nach Siemon) für die Architektenleistung in der Heilmannstraße 53 und 55, Bebauung mit Mobilheimen /Containern / Abbruch Doppelhaus

1. Grundlagenermittlung 2,00 %
2. Vorplanung 7,00 %
3. Entwurfsplanung 15,00 %
4. Genehmigungsplanung 3,00 %
5. Ausführungsplanung 4,00 %
6. Vorbereitung der Vergabe 4,00 %

7. Mitwirkung bei der Vergabe	4,00 %
8. Objekt- und Bauüberwachung	20,00 %
9. <u>Dokumentation</u>	<u>0,00 %</u>
	59,00 %

Nebenkosten 5% des Nett Honorarsatzes

- Die Honorarkosten brutto für die Objektplanung Gebäude und Innenräume setzen sich nach derzeitiger Kostenprognose wie folgt zusammen:
 - Margaretenstraße:
Bebauung mit Mobilheimen / Containern (ANLAGE 1b+1c) ca. 36.500,- EUR
oder
Bebauung mit Containern (ANLAGE 2b+2c) ca. 40.500,- EUR
 - Grundelbergwiese:
Bebauung mit Mobilheimen / Containern (ANLAGE 3c+3d) ca. 35.000,- EUR
 - Heilmannstraße 53 und 55:
Bebauung mit Mobilheimen / Doppelhaus im Bestand (ANLAGE 4b+4c) ca. 44.000,- EUR
oder
Bebauung mit Mobilheimen / Containern / Abbruch Doppelhaus (ANLAGE 5b+5c) ca. 39.000,- EUR

2. Objektplanung Freianlagen

Die Landschaftsarchitekten Narr Rist Türk werden für die Grundelbergwiese mit folgenden Besonderen Leistungen nach HOAI gemäß dem Angebot vom 26.02.2016 beauftragt (ANLAGE 6):

Qualifizierter Baumbestandsplan:	1.237,60 EUR brt.
Naturschutzfachliche Vorabstimmung (Stufe 1):	3.617,60 EUR brt.

Naturschutzfachlich Beiträge / Gutachten (Stufe 2):	nicht konkret schätzbar
---	-------------------------

Nebenkosten 5% des Nett Honorarsatzes

Begründung:

1.

In der Sitzung vom 02.02.2016 beschloss der Gemeinderat, die Grundstücke an der Margaretenstraße (hinter der Kinderkrippe), an der Heilmannstraße 53 und 55 sowie den Teilbereich der Grundelbergwiese zwischen Bahn und Verbindungsweg mit temporären Flüchtlingsunterkünften zu bebauen.

Da die Suche der Verwaltung nach Investoren für die Errichtung einer längerfristigen Flüchtlingsunterkunft für das Grundstück Heilmannstraße 53 und 55 bisher ergebnislos verlief, wurde dieser Bereich auch in die vorliegende Betrachtung einbezogen.

Die Architektin Sandra Krinner aus München hat sehr viel Erfahrung im Bau von Flüchtlingsunterkünften und arbeitet erfolgreich mit den Landschaftsarchitekten NRT - Narr Rist Türk – zusammen.

Nachfolgend eine Liste mit Projektbeispielen für temporäre Flüchtlingsunterkünfte:

- Herzogsägmühle in Peiting (Landkreis Weilheim – Schongau)
Mobilheime ohne EnEV-Anforderung
für 84 Flüchtlinge
derzeit im Bau, Fertigstellung 2016
- Reichersbeuern (Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen)
Mobilheime und Containeranlage ohne EnEV-Anforderung

für 260 Flüchtlinge
Bezug ab Januar 2016

- Unterhaching (Landratsamt München)
Containeranlage mit Holzverkleidung / Pultdach gemäß EnEV 2009
für 75 Flüchtlinge
Fertigstellung 2015
- Unterschleißheim (Landratsamt München)
Containeranlage ohne EnEV-Anforderungen
für 70 Flüchtlinge
Fertigstellung 2015
- Dornach (Landratsamt München)
Containeranlage ohne EnEV-Anforderungen
für 95 Flüchtlinge
Fertigstellung 2015

Seit die Auflagen der Flächenmindestanforderungen von 7m²/Flüchtling nicht mehr eingehalten werden müssen, sind als Flüchtlingsunterkünfte neben Containeranlagen auch Mobilheime möglich. In den Mobilheimen wohnen bis zu sechs Flüchtlinge (s. ANLAGE 7). Die Mobilheime werden inkl. Inneneinrichtung angeliefert. Die Kosten belaufen sich ohne EnEV-Anforderungen auf ca. 30.000,-€ /Stück brutto. Für EnEV-konforme Mobilheime muss man mit einem Aufpreis von ca. 25% rechnen.

Alternativ zu Container-Wohnanlage und Mobilheimen sind auch modulare Wohnbauten möglich (s. ANLAGE 8).

Bei einer geplanten Standzeit der Flüchtlingsunterkünfte von drei Jahren kann eine Baugenehmigung ohne EnEV-Anforderung der Mobilheime für zwei Jahre erteilt werden, welche nach § 69 BayBO um weitere zwei Jahre verlängert werden kann. Danach wäre für eine weitere Verlängerung eine tiefere Begründung notwendig.

Nach Aussage von Frau Krinner ist eine freihändige Vergabe nach VOB/A § 3 Nr. 5.2 aufgrund der Dringlichkeit der Baumaßnahme möglich.

Der Bau der temporären Flüchtlingsunterkünfte in der Margaretenstraße wäre bei sofortiger Beauftragung der Architektenleistung im Dezember 2016 fertig gestellt (s. ANLAGE 9). Ähnlich würde es sich bei einer Bebauung in der Heilmannstraße darstellen.

Die Baugenehmigung und Zeitschiene für die Bebauung auf der Grundelbergwiese ist ungewiss, da im Vorfeld die naturschutzrechtlichen Belange geprüft werden müssen. Daher ist hier mit einer Fertigstellung der Flüchtlingsunterkunft vor Juli 2017 nicht zu rechnen (s. ANLAGE 10). Nach dem derzeitigen Wissenstand der Verwaltung, ist die Erteilung einer Baugenehmigung unwahrscheinlich, solange die Gemeinde über bebaubare Alternativflächen verfügt.

Die einzelnen Honorarangebote und die vorläufigen Honorarermittlungen liegen den Sitzungsunterlagen als nichtöffentliche Anlagen bei (ANLAGE 1 bis 5).

2.

Die Landschaftsarchitekten NRT – Narr Rist Türk – haben bereits erfolgreich mit der Architektin Frau Krinner zusammengearbeitet.

Die Grundelbergwiese ist derzeit im Flächennutzungsplan als Biotop ausgewiesen. Eine Bebauung dieser Wiese macht naturschutzfachliche Vorabstimmungen, Beiträge und Gutachten notwendig, ohne Gewissheit auf Erfolg.

Im Angebot für die Grundelbergwiese des Landschaftsarchitekten Türk (NRT) werden diese Leistungen, welche als Besondere Leistungen der Objektplanung zusätzlich honoriert werden müssen, in die Stufen 1 und 2 unterteilt (vgl. ANLAGE 6).

In Stufe 1 wird versucht in einer Vorabstimmung die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des

Naturschutzes abzuklären und den Umfang der weiteren Untersuchungen festzulegen.
Bei positivem oder unklarem Ergebnis würden dann naturschutzfachliche Beiträge und Gutachten erstellt werden.

Die Bebauung der Grundelbergwiese ist aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu bewerten (s. ANLAGEN 11 und 12):

- Verfahrensverzögerung der Baugenehmigung von ca. einem Jahr
- sehr hoher Kostenaufwand für
- Mehrkosten für das Honorar der Landschaftsarchitekten: ca. 30.000,- € bis 42.000,- € und
- Erwerb oder Ersatzmaßnahmen für Ausgleichsflächen, welche hier nicht beziffert werden können.
- geringe Aussicht auf Genehmigung

Das Honorarangebot für die Grundelbergwiese mit der vorläufigen Honorarermittlung, liegt den Sitzungsunterlagen als nichtöffentliche Anlage bei (ANLAGE 6).

In wieweit und in welchem Umfang für die Baueingaben der verschiedenen Standorte der Flüchtlingsunterkünfte Freiflächengestaltungspläne erforderlich werden, ist abhängig von der beschlossenen Ausführungsvariante.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin