

Betreff:

Flüchtlingsunterkünfte in Ölper und Hondelage
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

16.03.2016

Beratungsfolge

Bauausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Ölper und Hondelage wird gemäß den vorliegenden Plänen zugestimmt. Die Kosten für die Errichtung von zwei Wohnkuben an zwei Standorten werden auf Grundlage der Kostenberechnung vom 24.02.2016 auf insgesamt 5.981.100 € einschließlich der Eigenleistung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement festgestellt.“

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Bauausschusses ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit.a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Bauvorhabens

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2015 dem dezentralen Standortkonzept zugestimmt (Vorlage 15-01259-02).

An den Standorten sollen jeweils zweigeschossige Wohnkuben für ca. 100 bzw. 86 Flüchtlinge entstehen. Die ersten Wohnkuben des Paketes 1 für jeweils max. 100 Personen (Modultyp A) an den drei Standorten Bienrode/Im Großen Moore, Meverode/Glogaustraße und Gartenstadt/Elzweg bzw. Alte Frankfurter Straße wurden im Bauausschuss am 09. Februar 2016 beschlossen. Um den weiteren Bedarf zu decken, sollen im Paket 2 an den Standorten **Ölper/Biberweg** und **Hondelage/Ackerweg** schnellstmöglich zwei zusätzliche Wohnkuben errichtet und das Vergabeverfahren umgehend initiiert werden.

Während am Biberweg der Modultypus A mit 100 Flüchtlingen zum Einsatz kommt, ist am Ackerweg der verkleinerte Modultypus B mit 86 Flüchtlingen vorgesehen. Wie bisher werden jeweils in Abhängigkeit von der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Standortes Gemeinschaftsräume eingeplant.

3. Wohnkubus und Raumprogramm

3.1 Wohnkubus

Der Wohnkubus berücksichtigt in seiner baukörperlichen Anordnung in Hofform die erforderliche Privatsphäre der zukünftigen Bewohner einerseits und den Wunsch nach

Offenheit, Transparenz und sozialer Kontrolle sowie dem Austausch mit der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft andererseits.

3.2 Raumprogramm

Nach dem aktuellen Stand der Planung stehen in den einzelnen Wohnmodulen jedem Flüchtling ca. 10 m² Nutzfläche (Wohnfläche) zur Verfügung. Hinzu kommen die baulich integrierten Gemeinschaftsflächen von ca. 170 m² bzw. 150 m², angepasst an die jeweilige Entwurfssituation. Diese sind, ebenso wie die Betreuungs-, Technik- und Funktionsflächen, im Erdgeschoss angeordnet.

Die einzelnen Wohnmodule (1, 2 und 3) haben jeweils eigene räumlich kompakte Sanitärzellen sowie eine Kochzeile. Die Wohnmodule werden mit einfachen, robusten Materialien wie Linoleumböden und gestrichenen Wand- und Deckenflächen ausgestattet; Bad und Küche erhalten eine Grundausstattung.

4. Erläuterungen zur Planung und Konstruktion

Die Wohnmodule orientieren sich um einen gemeinsamen atriumförmigen Innenhof, der über den Hauptzugang erschlossen wird. Die Flächen im Obergeschoss werden über einen umlaufenden überdachten Laubengang erschlossen.

Konstruktiv werden die einzelnen Module zur Optimierung der Tragkonstruktion und der Versorgungsleitungen typengleich zweigeschossig aufeinandergestellt. Die äußere durchlaufende Fassadenhülle verbindet als vorgehängte hinterlüftete Holzplattenfassade die beiden Geschosse gestalterisch zu einer Einheit.

Die einfache Bauweise, die Reduktion auf wenige Materialien, die Minimierung von Erschließungsflächen (mittiger Sanitärkern in den Wohnmodulen) und die Möglichkeit der seriellen Vorfertigung stellen die Grundlage für eine Erstellung der Wohneinheiten unter sehr engen Kosten- und Terminvorgaben dar.

Geländer und Treppen im Atriumhof werden als verzinkte Stahlkonstruktionen ausgebildet. Der im Atriumhof umlaufende Laubengang ist - bis auf die Bereiche Haupteingang und Treppenanschlüsse - stützenfrei und mit einer umlaufenden Überdachung konzipiert. Die Fugen zwischen den Wohnmodulen ergeben sich aus den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes und den maximalen Fluchtweglängen. Dabei wird zwischen den Breiten des Eingangsbereichs deutlich größer als die übrigen Fugen differenziert.

4.1 Außenanlagen

Um an den jeweiligen Standorten die versiegelten Flächen und die Eingriffe in den Bestand möglichst gering zu halten, wird die Zuwegung über einen geschwungenen Erschließungsweg in „freier Form“ vorgehalten.

PKW-Einstellplätze für Personal (max. 3) sowie die Müllcontainer werden auf einer separaten befestigten Erschließungsinsel untergebracht. Es sind ausreichend Fahrradstellplätze nahe dem fußläufigen Erschließungsweg vorgesehen, die ggf. bei Bedarf ergänzt und in die Außenanlage harmonisch integriert werden können.

Der Innenhof der pavillonartigen Wohnanlage soll als natürliche Wiesen- und Aktionsfläche erhalten bleiben.

4.2 Brandschutzkonzept

Gemäß Brandschutz werden die Wohnkuben als „Sonderbau“ der Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Da die Wohnkuben aller Modultypen stets die äußeren Abmessungen von 40 m x 40 m unterschreiten, sind keine inneren Brandwände erforderlich. Die Gebäude bilden jeweils einen abgeschlossenen Brandabschnitt aus.

Zur Optimierung der Erschließung und der Fluchtwege befinden sich die Laubengänge und die Treppenerschließungen im Freien.

5. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Es ist geplant, den Zugang zum Erdgeschoss weitestgehend barrierefrei zu gestalten.

6. Techniken für regenerative Energien

Die Gebäude sind aufgrund ihrer nachhaltigen Bauweise und langfristigen Nutzung nach dem Standard der EnEV 2016 ausgelegt.

7. Kosten

Für die zwei Standorte ergeben sich Kosten wie folgt:

1. Kosten für die Errichtung (KG 200 - 700, ohne KG 540)

Ölper, Biberweg	2.806.900 €	
Hondelage, Ackerweg	2.777.300 €	
Zwischensumme		5.584.200 € (rd. 30.022 €/ Flüchtling)

2. Kosten für die Herrichtung der Grundstücke mit technischen Anlagen in Außenanlagen (KG 540)

Ölper, Biberweg	209.000 €	
Hondelage, Ackerweg	187.900 €	
Zwischensumme		396.900 €

Gesamtkosten **5.981.100 €** (rd. 32.156 €/ Flüchtling)

Auf Grund erhöhter Nachfragen am Markt ist im Moment mit Marktschwankungen von bis zu 25 % zu rechnen. Ein Zuschlag für diese Marktschwankungen und eine 5 % Risikovorsorge für Unvorhergesehenes sind nicht einkalkuliert.

Im Sinne einer Nachhaltigkeit sind bereits jetzt Kosten für Auflagen nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Brandschutzanforderungen für eine allgemeine spätere Wohnnutzung berücksichtigt.

Bei einer Unterbringung von 186 Personen ergeben sich Kosten von rd. 32.000 € je Flüchtlingsplatz (ohne Kosten der öffentlichen Erschließung). Sofern die Baumaßnahme mit diesen Kosten umgesetzt werden kann, ergeben sich bei einer derzeit angenommenen Nutzungsdauer von 25-30 Jahren Unterbringungskosten von ca. 1.066 € bis 1.280 € pro Flüchtling und Jahr.

Die Darstellung der Kosten für die öffentliche Erschließung der Grundstücke erfolgt separat in einer Höhe von 72.500 €.

8. Bauzeit

Nach Beschlussfassung wird umgehend das Vergabeverfahren in die Wege geleitet. Erst das Ergebnis dieses Verfahrens wird belastbare Aussagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnkuben zulassen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit der Markt über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die einzelnen Projekte entsprechend zeitnah umsetzen zu können.

Auf die Ausführungen hierzu in der Ratsvorlage (Vorlage 15-01259-01) wird verwiesen.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushalt 2016 der Stadt sind derzeit für die Erstellung von Plätzen für 1.000 Flüchtlinge insgesamt nach einer groben Schätzung aus Dezember 2015 25 Mio. € vorgesehen, deren Ansätze im Rahmen der Planung weiter zu konkretisieren sind. Damit sich der Beginn der Baumaßnahmen nicht durch das späte Inkrafttreten des Haushaltsplans 2016 verzögert, hat der Rat am 21. Dezember 2015 eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Umfang von 9,25 Mio. € für das Haushaltsjahr 2015 sowie eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 14.335.000 € beschlossen. Die außerplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 9,25 Mio. € stehen für 2016 als Haushaltsrest zur Verfügung und werden auf den Finanzrahmen von 25 Mio. € angerechnet. Darüber hinaus kann bis zum Wirksamwerden des Haushalts 2016 auch die außerplanmäßig bereitgestellte Verpflichtungsermächtigung noch in Anspruch genommen werden.

Die Maßnahmen der öffentlichen Erschließung mit Gesamtkosten von 72.500 €, die vom Fachbereich Tiefbau und Verkehr umzusetzen sind, werden ebenfalls durch die eingeplanten Haushaltsmittel für Flüchtlingsunterkünfte finanziert.

Leuer

Anlage/n:

Wohnkubus, Modelltyp A und B mit Wohnmodulen 1, 2 und 3 (für zwei, vier bzw. sechs Personen)

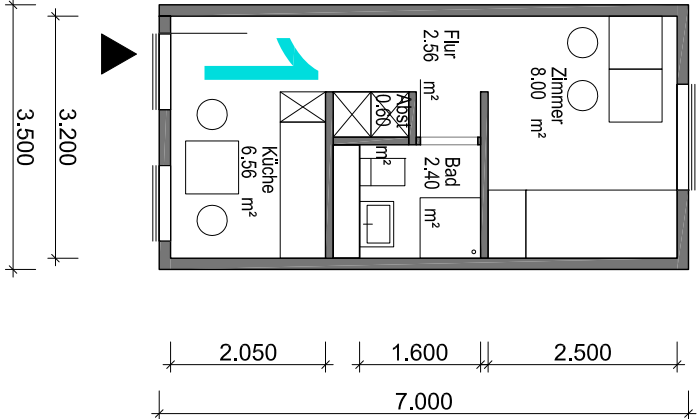
Lagepläne und Kostenschätzungen für die Standorte

Ölper/Biberweg und Hondelage/Ackerweg

Doppelzimmer_2 Personen

Modul A 1: 1er Modul_2 Pers
NGF: 20,00 qm

Zimmer: 8,00 qm
Küche: 6,56 qm
Bad: 2,40 qm
Abst.: 0,60 qm
Flur: 2,44 qm



Familie/ Gruppe_4 Personen

Modul A 2: 2er Modul_4 Pers
NGF: 42, 14 qm

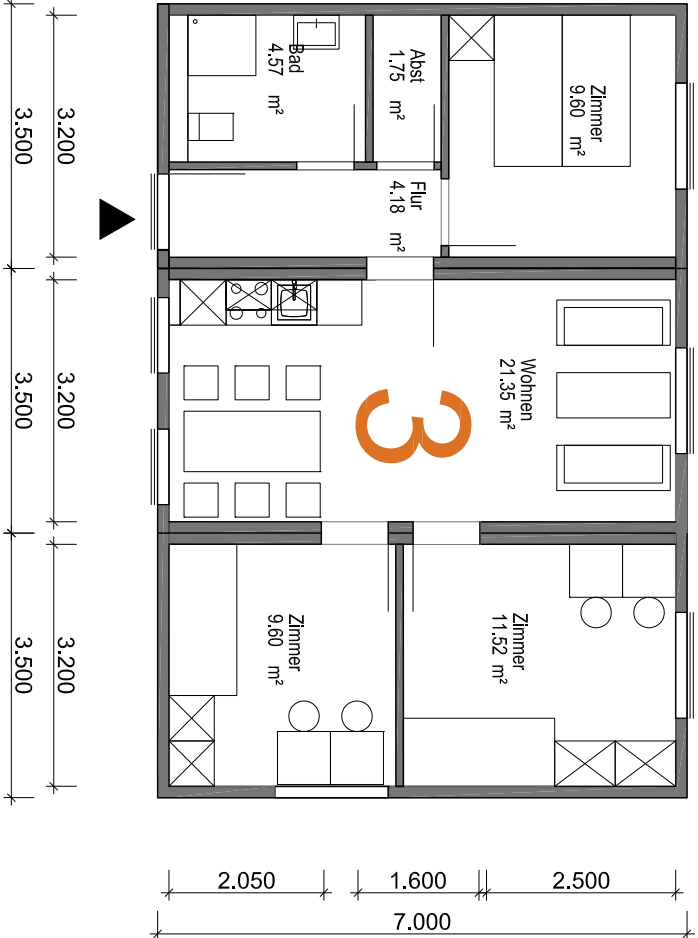
Zimmer 1: 9,26 qm
Zimmer 2: 8,00 qm
Wohnen: 16,29 qm
Küche: 4,51 qm
Bad: 3,36 qm
Abst.: 0,72 qm



Wohngruppe_6 Personen

Modul A 4: 3. er Modul_6 Pers
NGF: 62,57 qm

Zimmer 1: 9,60 qm
Zimmer 2: 11,52 qm
Zimmer 3: 9,60 qm
Wohnen/Küche: 21,35 qm
Flur: 4,18 qm
Bad : 4,57 qm , Abst.: 1,75 qm



Wohnmodule M 1:100

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Ölper Biberweg

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück	-	
200 Herrichten und Erschließen	50.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.425.100	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	554.200	
500 Außenanlagen	288.100	
600 Ausstattung und Kunstwerke	238.500	
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65	460.000	3.015.900
Summe		3.015.900

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	238.500
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.777.400

Aufgestellt am 24.02.2016

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Ket

I. A.
 gez.
 Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Ölper Biberweg

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	50.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	26.300	
320	Gründung	206.200	
330	Außenwände	506.700	
340	Innenwände	157.000	
350	Decken	281.400	
360	Dächer	193.400	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	54.100	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.425.100
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	121.800	
420	Wärmeversorgungsanlagen	164.600	
430	Lufttechnische Anlagen	17.200	
440	Starkstromanlagen	190.200	
450	Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen	59.700	
470	Nutzerspezifische Anlagen	700	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		554.200
500	Außenanlagen		
520	Befestigte Flächen	42.000	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen Mehraufwand aus Anschluss- u. Entsorgungskosten, z.B.: Gasanschluss, Rigolenentwässerung, Drainagen, etc. Sonstiges: Rodungen, Abbruch etc.	209.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	23.600	
570	Pflanz- und Saatflächen	13.500	
	Summe 500 Außenanlagen		288.100
600	Ausstattung und Kunstwerke		
600	Ausstattung	238.500	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		238.500
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	460.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		460.000
	Summe		3.015.900

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.02.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 KetI. A.
gez.
Springhorn

Objektbezeichnung:

Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften
Hondelage, Ackerstraße

Nummer der Kosten- gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten	9.000	
220	Öffentliche Erschließung	41.000	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		50.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		
310	Baugrube	18.500	
320	Gründung	204.700	
330	Außenwände	552.600	
340	Innenwände	151.900	
350	Decken	256.200	
360	Dächer	170.200	
390	Sonst. Maßnahmen f.Baukonstruktion	53.000	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.407.100
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	135.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	186.400	
430	Lufttechnische Anlagen	15.700	
440	Starkstromanlagen	178.000	
450	Fernmelde-u. Informationstechn. Anlagen	58.300	
470	Nutzerspezifische Anlagen	700	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		574.400
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen	17.500	
520	Befestigte Flächen	46.700	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	187.900	
550	Einbauten in Außenanlagen	16.200	
	Summe 500 Außenanlagen		268.300
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	213.400	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		213.400
700	Baunebenkosten		
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	452.000	
	Summe 700 Baunebenkosten		452.000
	Summe		2.965.200

Aufgestellt: Braunschweig, den 24.02.2016

Stadt Braunschweig
FB Hochbau und Gebäudemanagement
65.14 Ket

I. A.
gez.
Springhorn

Kostenschätzung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2008	
Objektbezeichnung:	Herrichtung von Flüchtlingsunterkünften Hondelage, Ackerstraße

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
100 Grundstück		-
200 Herrichten und Erschließen		50.000
300 Bauwerk - Baukonstruktionen		1.407.100
400 Bauwerk - Technische Anlagen		574.400
500 Außenanlagen		268.300
600 Ausstattung und Kunstwerke		213.400
700 Baunebenkosten einschl. Eigenleistung d. FB 65		452.000
Summe		2.965.200

Einrichtungskostenanteil	Projekt 4E.	213.400
Baukostenanteil	Projekt 4E.	2.751.800

Aufgestellt am 24.02.2016

Stadt Braunschweig
 FB Hochbau und Gebäudemanagement
 65.14 Ket

I. A.
 gez.
 Springhorn