

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	23.11.2022	öffentlich - Beschluss
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.11.2022	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	24.11.2022	öffentlich - Beschluss

Bauvorhaben „Obdachlosen Wohnen„ in der Leyher Straße

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	
2	

Beschlussvorschlag:

Der Beirat für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheit empfiehlt / der Finanz- und Verwaltungsausschuss beschließt / der Stadtrat beschließt, dass die WBG Fürth das Bauvorhaben „Obdachlosen Wohnen“, durch Projektsteuerung und Beauftragung der Fachplaner (Leistungsphase 1-4 – Genehmigungsplanung) in die Umsetzung bringt. In diesem Zuge ist die WBG Fürth zudem über eine Inhouse-Vergabe mit der ganzheitlichen Erstellung des Gebäudes zu beauftragen. Analog zu den durch sie übernommenen Baumaßnahmen für die Kindertagesstätten ist die WBG Fürth von den Vergabekriterien der Stadt Fürth freizustellen.

Sachverhalt:

An die WBG Fürth wurde Ende des Jahres 2021 die Anfrage bzgl. der Projektierung eines neuen Obdachlosenwohnheims gestellt. Seitens der Stadt Fürth wurde das Grundstück Flurnummer 2006/3 mit 5.629,76 qm in der Leyher Straße für eine Überplanung zur Verfügung gestellt.

Die WBG Fürth hat seitens der Stadt Fürth ein Betreiberkonzept als Grundlage zur Vorplanung erhalten. Auf dieser Basis wurde der notwendige Grundstücksbedarf ermittelt. Das Grundstück wurde entsprechend aufgeteilt, sodass ein neues Flurstück mit ca. 2.781 qm entstanden ist (weiterhin Flurnummer 2006/3). Auf dem verbleibenden Grundstück mit ca. 2.848 qm ist der Bau einer Moschee angedacht.

Gemeinsam wurde besprochen, dass aus Kapazitätsgründen die Entwurfsplanung erst ab Oktober 2022 begonnen werden kann. Die WBG Fürth hat ein Planungsteam zusammengestellt und im September 2022 erste Abstimmungsgespräche geführt, sodass die ersten Ergebnisse in Form eines Vorentwurfs dem Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten im Ok-

tober 2022 in einem persönlichen Gespräch vorgestellt werden konnten. Die Anmerkungen aus diesem Termin wurden im Nachgang eingearbeitet. Zur Detailabstimmung der Grundrisse wird ein weiterer Termin am 15.11.2022 stattfinden.

Es wurde eine Variante mit möglicher Nachverdichtung durch Aufstockung mit einer Kostenschätzung erarbeitet. Eine genaue Kostenberechnung kann erst nach weiteren Planungen und Festlegungen der Ausstattung erfolgen.

Variante 1 – Winkel dreigeschossig

- Westlich zweigeschossig, nord-östlich dreigeschossig
- 47 Wohneinheiten
- Kostenschätzung ca. 8.377.262,08 € brutto

Vorgespräche zur möglichen Realisierung mit dem Stadtplanungsamt haben stattgefunden. Nach erster Einschätzung wäre der Entwurf umsetzbar.

Die Erhöhung der Kosten gegenüber der letzten Schätzung von ursprünglich ca. 7,5 Mio. € auf ca. 8,3 Mio. €, ist vor allem auf die allgemeinen Kostensteigerungen der letzten zwei Jahre zurück zu führen.

Das Gebäude soll im Wesentlichen mit einem hohen Vorfertigungsgrad (Rohbau) erstellt werden. Ein Effizienzhaus 55 ist Planungsgrundlage (EH 55). Grundsätzlich kann das Tragwerk des Gebäudes so vorgesehen werden, sodass eine spätere Aufstockung statisch möglich wäre.

Die Flachdächer werden begrünt und mit einer PV-Anlage zum Eigenverbrauch ausgestattet (mit Überschusseinspeisung). Es ist beabsichtigt bestimmte Anforderungen an die Bauphysik kritisch zu überprüfen und eine Unterschreitung / Nichteinhaltung der geltenden Normen aus Kostengründen dem späteren Betreiber vorzuschlagen, wo sinnvoll und empfehlenswert.

Bei der Erstellung des Vorentwurfs wurde darauf geachtet, dass der vor Ort befindliche Baumbestand im Norden entlang der Leyher Straße weitgehend erhalten werden kann, daher wurde die Zufahrt entsprechend platziert (Feuerwehrezufahrt). Die neue Baumbepflanzung soll auch als Sichtschutz zur angedachten benachbarten Bebauung dienen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge, aufgrund der Einsichtigkeit und leichteren Beaufsichtigung. Die Wohnungen werden so platziert, dass eine Einsicht zur Moschee möglichst vermieden / reduziert wird.

An der Einfahrt wird zentral eine Pforte installiert, sodass eine Abhandlung der Anliegen direkt erfolgen kann. Zudem werden „Notwohnungen“ für kurzfristige Aufenthalte über Nacht installiert welche vom Gehweg aus erreichbar sind, sodass ein Betreten des Grundstücks und der Kontakt zu den Bewohnern umgangen werden kann. Die Ansiedlung der Funktions- und Büroräume müssen im Zuge der Entwurfsplanung noch im Detail abgestimmt werden.

Die Einreichung eines Bauantrages ist bis Mitte 2023 vorgesehen. Ein Baubeginn könnte im Frühjahr 2024 erfolgen, sodass die Fertigstellung bis spätestens Ende 2025 erfolgt (Zielsetzung Herbst 2025).

Zur Realisierung des Projektes müssen nun in den entsprechenden Gremien Entscheidungen getroffen werden, sowie muss die WBG Fürth mit der Projektsteuerung und Beauftragung der Fachplaner (Leistungsphase 1-4 – Genehmigungsplanung) ermächtigt werden.

Geplant ist, dass die WBG Fürth über eine Inhouse-Vergabe zur ganzheitlichen Erstellung des Gebäudes beauftragt wird.

Gemäß Prüfung der Zentralen Vergabestelle (ZVS) ist eine solche Inhouse-Vergabe möglich, wobei die ZVS der Meinung ist, dass die WBG Fürth selbst bei der Übernahme eines solchen Bauprojektes zum öffentlichen Auftraggeber wird. Die Auffassung teilt die WBG Fürth nicht, da der WBG zur vergaberechtl. Wertung vom VdW Bayern (Verband der Wohnungsunternehmen Bayern) eine Einzelfallprüfung vorliegt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die WBG

Fürth auch bei solch einem Bauvorhaben nicht als öffentlicher Auftraggeber gelten kann. Dennoch besteht ein Restrisiko, dass andere Prüfer zu einem gegenteiligen Ergebnis kommen könnten.

Bei einer Bewertung des sich hierbei ergebenden geringen Risikos sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Für die Maßnahme werden keine Fördermittel verwendet
- Ein öffentliches Vergabeverfahren (VGV) würde die Maßnahme um 4 - 6 Monate verzögern
- Bei Nicht-Anwendung des Vergabeverfahrens können sich geringere Planungskosten ergeben, da Verhandlungsverfahren
- Teilleistungen können als Generalunternehmermaßnahme sinnvoll zusammengefasst werden, wodurch sich kürzere Bauzeiten ergeben können
- Durch die „schlankeren“ Vergabeprozesse ergibt sich insgesamt eine kürzere Projektzeit
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die WBG Fürth doch als öffentlicher Auftraggeber für diese Projekte agieren hätte müssen, sind die Folgen überschaubar (Rüge)

Für die empfohlene Vorgehensweise benötigt die WBG Fürth die Zustimmung der Stadt Fürth. Eine Freistellung der WBG Fürth von den Vergabekriterien der Stadt Fürth wird ebenfalls benötigt, analog zu den Baumaßnahmen für die Kindertagesstätten welche von der WBG Fürth übernommen werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Amt für Kinder, Jugendliche und Familien von	10.11.2022
Ergebnis:	Stellungnahme erfasst	Röhrs, Bernhard, Dr.	16.11.2022

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten**

Fürth, 21.10.2022

gez. Dr. Döhla

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Soziales, Wohnen und
Seniorenangelegenheiten
Geisler, Corinna

Telefon:
(0911) 75995 - 111

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten am 23.11.2022

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss:

Ergebnis aus der Sitzung: Finanz- und Verwaltungsausschuss am 24.11.2022

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss:

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 24.11.2022

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: