



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 027/18/GR

Federführendes Amt	Stadtbauamt / Rechts- und Ordnungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	15.03.2018	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	22.03.2018	öffentlich

Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Fabrikstraße 5/1 - Baubeschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Baubeschluss zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Backnang, Fabrikstraße 5/1, wird zugestimmt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu erstellen, die Baumaßnahme auszuschreiben und auszuführen.

Einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 319.000 € auf dem Produktsachkonto (PSK) 31400701-78710010.010 wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt über Kostenverlagerungen beim innerörtlichen Hochwasserschutz unter dem PSK 55200000-78730010.012 ins Folgejahr.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:	-----	-----
Haushaltsansatz:		----- EUR	----- EUR
Haushaltsrest:		----- EUR	----- EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		----- EUR	----- EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		----- EUR	----- EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		----- EUR	----- EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		----- EUR	----- EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
	I	II	III	10	20	30
26.02.2018 _____ Datum/Unterschrift						
	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

Es besteht dringender Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete. Im Jahr 2018 weist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis 181 Personen der Stadt Backnang in die Anschlussunterbringung zu. Derzeit gibt es in den vorhandenen städtischen Unterkünften und Wohnungen noch für 62 Personen freie Plätze. Der geplante Modulbau Fabrikstraße 5/1 ist Bestandteil des Konzeptes der Stadt Backnang zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen sowie zur Unterbringung von Geflüchteten. Zunächst ist in diesem Gebäude die Versorgung der Geflüchteten mit Wohnraum vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt soll der Neubau auch als bezahlbarer Wohnraum für Einheimische genutzt werden können. Die Grundrissflächen orientieren sich an den Anforderungen für die Unterbringung von Geflüchteten und Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen.

Baubeschreibung:

Das Gebäude wird mit 3 Wohngeschossen in Holzmodulbauweise erstellt zzgl. eines massiv betonierten Sockelgeschosses, dessen Oberkante die HQ 100 Marke um 50 mm überschreitet.

Im Erd- und Obergeschoss werden je 2 x 2-Zimmer- und 1 x 3-4 Zimmerwohnungen mit 41,30 qm bis 66,70 qm erstellt, im aus städtebaulichen Gründen als Staffelgeschoss zurückgesetzten Dachgeschoss werden drei 2-Zimmerwohnungen mit 32,26 qm (37,06 qm mit Balkon) hergestellt. Bei den großen Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss kann das direkt an den Laubengang angeschlossene Zimmer mit ca. 15 qm auch für andere Nutzungen z.B. Hausmeister, Sozialarbeiter, oder als sonstiger Gemeinschafts- / Unterrichtsraum genutzt werden.

Die Erschließung der Wohnmodule erfolgt über einen außenliegenden 150 cm breiten Laubengang, welcher durch Betonplatten auf einer feuergeschützten Stahlkonstruktion gebildet wird. Die Laubengang-Geländer-Anlage wird aus nichtbrennbaren rauchdichten Metallbrüstungen errichtet und erfüllt somit alle Anforderungen vom Brandschutz in Bezug auf notwendige Flure und Fluchtwege. Die vertikale Erschließung erfolgt zentral durch 2 geradläufige Betontreppen an der Gebäudegiebelseite. Mittels einer zusätzlichen Rampenanlage, welche um die Treppenanlage bis zur Erdgeschosebene führt, wird der Anforderung der LBO nach einem barrierefreien Wohngeschoss Rechnung getragen.

Entsprechend der baurechtlichen Forderung werden die Wohnungen im Erdgeschoss rollstuhlgeeignet und mit behindertengerechten Badausstattungen errichtet.

Eine besonders Vandalismus sichere Ausführung mit massiven Brettschicht-Sperrholzwänden (absolut stoßfest), vollflächigen robusten und fugenlosen Vinylböden, welche nahtlos mit einem Hohlkehlssockel in die Wand übergehen, zeichnen die Bauweise aus. Der Wandaufbau ist dual, d.h. die raumbildende Modul-Holz wand erfüllt die Statik, die vorgehängte Fassade (wahlweise in Putz- oder Holzoberfläche) bildet mit seinem 170 mm starken stoßfesten Dämmaufbau (130 mm nicht brennbare Mineralwolle und 40 mm massive Putzträger oder vorgehängter Holzfassade) die thermische Außenhülle.

Das flach geneigte Pultdach überspannt auch die Laubenganganlage und bietet der Dachgeschossfassade einen ausreichenden Witterungsschutz.

Konstruktion:

Das Sockelgeschoss, welches die baurechtlichen erforderlichen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, die Kellerräume, die Waschküche, sowie Müllraum und Teile der wasserunempfindlichen Haustechnik aufnimmt, wird als betonierter Keller mit einer massiven Stahlbetondecke als Halbfertigteildecke hergestellt und über eine Rampe an der Nordseite erschlossen.

Die Wohngeschosse werden in Holzmodulbauweise errichtet, d.h. jede Raumzelle besteht aus 4 Wänden mit eigenem Boden und Deckenbauteil. Durch die Stapelung dieser Module / Raumzellen und die zwischengelagerte ausgedämmte Installationsebene erhalten die Wohneinheiten zwangsläufig einen doppelten Boden bzw. Decke, sowie doppelte Wohnungstrennwände, was zu einem hervorragenden Schallschutz der Wohnmodule untereinander führt. Modulbauweise heißt weiterhin, dass die Ausstattung der Bäder (WC, Dusche, Waschtisch) samt Wandbelag aus massivem fliesengleichen nahezu fugenlosen Alucubestplatten, die Wandtapeten, die Innen- und Außentüren sowie Fenster, die Küchenmöblierung, die Deckenheizung und Lüftungsanlagen bereits bei der Anlieferung gebrauchsfertig montiert sind. Nur die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen an den Hauptsträngen und die Innenwandstöße sowie die thermische Außenhaut an den Modulstößen noch miteinander verbunden werden.

Dachaufbau und Dachfläche:

Das Pultdach wird mit ca. 7 ° Neigung gedämmte als Holz-Sparrendachkonstruktion mit, nach energetischer Erfordernis, Dachhaut aus Bitumen oder Blech, optional als begrünte Variante, vorgehängte Halbrund-Titanzinkrinne.

Laubengang:

Ausführung als tragende Stahlkonstruktion mit außenliegenden Stützen mit 3-schichtigem F 30 Brandschutzanstrich.

Der Laufbelag besteht aus Sichtbeton-Fertigteilen mit versiegelten Stoßfugen und rutschfester pflegeleichter Beschichtung. Die Geländer sind als Stahlkonstruktion mit geschlossenen nicht brennbaren rauchdichten Brüstungsfüllungen aus gekantetem pulverbeschichtetem Alublech ca. 100 cm hoch geplant.

Treppenläufe:

Die Betonläufe werden aus Ortbeton oder Fertigteilen und die Handläufe aus verzinktem Rundstahl auf Konsolhalterungen hergestellt.

Fenster:

Einbau von weißen Kunststofffenstern mit 3-fach Isolierverglasung mit Außen-Alu-Systemfensterbänken mit Einhand-Drehkippschlag mit Rasterungen, Kunststoff-Aufbaurollläden mit Schwenkgurtwickler.

Außentüren:

Einbruchsichere Wohnungszugangstüren mit pulverbeschichteter Alu-Decklage und mechanischem PZ-Schloss

Innentüren:

Stabile Stahl-Eckzargen mit Türblatt mit pulverbeschichteter Alu-Decklage, Kunststoffdrücker und BB-Schloss, Nasszellen mit Badezellenverriegelung, im barrierefreien Erdgeschoss mit für Rollstuhlfahrer geeigneten überbreiten Türen.

Wand- und Deckenflächen:

Die Räume erhalten eine Raufasertapete mit wischfester innenraumtauglicher Dispersionsbeschichtung.

Haustechnik:

Sanitärinstallation:

Die Sanitärkeramik in weiß erhalten verchromte Armaturen als Einhebel-Mischbatterie. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral mit einer Frischwasserstation.

Lüftungsanlage:

Dezentrale mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Heizungsinstallation:

Die Beheizung der Räume erfolgt über frei verlegte Heizrohre, welche lose auf die abgehängten Gipskartonplatten an der Decken gelegt werden. Dadurch wird eine flächige Deckentemperierung erreicht.

Die damit vandalensichere Ausführung, erhält somit keine sichtbaren Heizkörper.

Wärmegewinnung:

Die Wärmegewinnung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme im Technikraum und Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung zur Erfüllung vom E-WärmeG 2015.

Die Wohnmodule erhalten Küchenzeile mit Unterschrankzeile mit Kühlschrank, Spüle und Backofen mit Edelstahl 4-Plattenherd

Außenanlagen:

Rampen, Wege und Stellplätze - wasserdurchlässig gepflastert nach Detailplanung -, Begrünung der Restfläche und Kinderspielplatz mit Raseneinsaat.

Bauausführung/Vergabe:

Die Erstellung des Sockelgeschosses soll über ein Rohbauunternehmen erfolgen. Die dafür notwendige Ausschreibung wird in einem öffentlichen Vergabeverfahren durchgeführt.

Die Ausführung der Holzmodule erfolgt schlüsselfertig durch einen Generalunternehmer. Die dafür notwendige Ausschreibung wird ebenfalls in einem öffentlichen Verfahren durchgeführt.

Baukosten/Finanzierung:

Für diese Baumaßnahme stehen unter dem PSK 31400701-78710010.010 im Haushaltsplan bisher Mittel in Höhe von 1.000.000 € zur Verfügung.

Hinzu kommen Deckungsmittel innerhalb des Budgets in Höhe von 181.000 €. Diese ergeben sich einerseits durch Einsparung der Sanierung des Gebäudes Gartenstraße 67 in Höhe von 100.000 € (PSK 31400701-78710010.011). Andererseits können bei der Erschließung des Grundstücks Theodor-Körner-Straße Einsparungen erzielt werden. Hier kann die Planungsrate für das Jahr 2018 um 50.000 € (PSK 31400702-78720010.012) reduziert werden. Zudem kann die Anschaffung eines Transportfahrzeugs in Höhe von 31.000 € (PSK 31400702-78310000.001) eingespart werden.

Insgesamt stehen innerhalb des Budgets im Haushalt 2018 somit Mittel in Höhe 1.181.000 € zur Verfügung.

Die gesamte Maßnahme beläuft sich laut Kostenschätzung des Architekturbüros Brecht auf ca. 1.500.000 € inkl. Nebenkosten. Es müssen somit 319.000 € als überplanmäßige Auszahlung bereitgestellt werden.

Im Vergleich zur Haushaltsplanung liegt nun die endgültige Planung vor. Demnach müssen die Vorgaben des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

Grundlage für die im Haushalt eingestellten Mittel war der geplante Holzmodulbau für das Grundstück des Peter-Odenwald-Hauses in der Plattenwaldsiedlung. Aufgrund der Lage des geplanten Modulbaus im Hochwassergebiet der Fabrikstraße 5/1 ergeben sich zusätzliche Erfordernisse für die Planung. Das Gebäude wird vollständig unterkellert; das Sockelgeschoss muss mit einer aufwendigen Konstruktion aus Beton erstellt werden. Zudem sollen zusätzliche Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Förderung:

Im April 2018 wird vom Landratsamt in Zusammenarbeit mit der L-Bank ein neues Förderprogramm für die Schaffung von günstigem Wohnraum aufgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine Details bekannt zu welchen Konditionen und Bedingungen eine Förderung des Bauvorhabens möglich ist. Sobald das Förderprogramm zur Verfügung steht, werden die Möglichkeiten einer Förderung geprüft und gegebenenfalls ein entsprechender Förderantrag gestellt.

Zeitplan:

Die Baugenehmigungsplanung, Werk- und Detailplanung sowie Ausschreibung der Bauleistungen soll bis Ende Juni 2018 erfolgen.

Der Baubeginn ist Anfang August 2018 geplant, mit ca. 4 Monaten Bauzeit ist die Fertigstellung Ende November 2018 vorgesehen.