



**Gemeinde Havixbeck  
-Der Bürgermeister-**

**Verwaltungsvorlage Nr. 067/2016**

Havixbeck, **30.05.2016**

Fachbereich: **Fachbereich III**

Aktenzeichen: III.2

Bearbeiter/in: **Bernhard Haschke**

Tel.: **33-164**

Vertraulich  ja  nein

**Betreff: Freigabe des Entwurfes zur Errichtung eines Wohnhauses für Flüchtlinge an der Altenberger Straße**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	09.06.2016			
1 Haupt- und Finanzausschuss	22.06.2016			
1 Gemeinderat	30.06.2016			

in öffentlicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen: ja**

**Beschlussvorschlag**

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungen und Vergaben für die Errichtung eines Wohnhauses zur Unterbringung von Flüchtlingen an der Altenberger Straße auf der Basis des anliegenden und vorgestellten Entwurfes des Planungsbüro Ludger Feldhaus aus Hörstel zu initiieren.  
Es soll die Variante mit Klinkerfassade und Pultdach ausgeführt werden.
- b) Die Verwaltung wird vom Rat der Gemeinde Havixbeck bevollmächtigt, alle Vergaben im Zusammenhang mit diesem konkreten Bauvorhaben unter Beachtung der Vergaberichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen durchzuführen. Der Rat wird jeweils in den auf die Vergabe folgenden Sitzungen über den aktuellen Sachstand informiert.

### **Begründung**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung vom 28.04.2016 folgenden Beschluss gefasst:

*Das Architekturbüro Feldhaus aus Hörstel Riesenbeck soll zunächst mit den Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß HOAI beauftragt werden, mit der Option einer Weiterbeauftragung bis zur Leistungsphase 9. Die verschiedenen Entwürfe sollen in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 09.06.2016, einschließlich der Kostenschätzung, vorgestellt werden.*

Im Anhang lege ich Ihnen nunmehr den Entwurf des Architekten zur weiteren Beratung vor.

Herr Woermann vom Büro Feldhaus wird diesen in der Sitzung des Bauausschusses vorstellen und erläutern.

Der Entwurf sieht vor, in den Flüchtlingswohnheim bis zu 36 Personen unterzubringen.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung einen Bodengutachter beauftragt, eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Dies zeigt, dass der Baugrund erst ab einer Tiefe von ca. 2,3 m unter Geländeoberkante ausreichend tragfähig ist.

Der Statiker schlägt hier einen Bodenaustausch vor.

Diese relativ ungünstige Baugrundsituation führt zu einer Verteuerung in der Kostengruppe 2 und schlägt hier mit ca. 52.000,00 € zu Buche.

Die Kostenschätzung des Architekten liegt ebenfalls dieser Verwaltungsvorlage bei. Die einzelnen Positionen werden vom Architekten in der Sitzung erläutert.

Die Schätzungen beruhen auf aktuellen Ausschreibungsergebnissen und wurden auf diese Maßnahme umgerechnet.

Ergänzend für eine Klinkerfassade werden jedoch weitere ca. 34.000 € erforderlich. Des Weiteren werden zusätzlich ca. 5.000 € bei der Wahl eines Satteldaches benötigt.

Die einzelnen Entwürfe werden vom Architekten in der Sitzung erläutert. Der Grundriss ist funktional durchdacht und lässt sich zu einem späteren Zeitpunkt mit relativ einfachen Mitteln zu Sozialwohnungen umrüsten.

In diesem Fall müssten einige Trockenbauwände umgesetzt werden. Ferner muss die Möglichkeit gegeben sein, später einen Aufzug und Balkone nachzurüsten. Bereits im Vorfeld sollte die spätere Trennung der elektrischen Leitungen und der Heizstränge bedacht werden, um bei späteren Umrüstungen die Kosten zu minimieren. Die Möglichkeiten für die Nachrüstung von Wasser-, Strom- oder Wärmemengenzählern sollten berücksichtigt werden. Die Kosten für einen solchen Umbau werden vom Architekten

ermittelt und vorgetragen.

Ich schlage Ihnen vor, aus Unterhaltungsgründen eine Klinkerfassade zu realisieren und das Gebäude mit einem Pultdach, nach Süden geneigt, zu versehen. Da das Gebäude sein Regenwasser in den im Süden liegenden Habichtsbach leiten soll, bietet sich eine einseitige Traufenbildung an.

Die Realisierung der Varianten wird also zu verschiedenen Gesamtkosten führen.

- a) Bei der Wahl des Pultdaches mit einer Putzfassade schätzt der Architekt in den Kostengruppen 3 und 4 Ausgaben in Höhe von 593.500 €. Dies entspricht einer Kennzahl von 1.290 €/m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF). Die geschätzten Gesamtkosten werden ca. 795.000 € zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes, also 874.500 € betragen.
- b) Bei der Wahl des Pultdaches mit einer Klinkerfassade schätzt der Architekt in den Kostengruppen 3 und 4 mit Ausgaben in Höhe von 627.500 €. Dies entspricht einer Kennzahl von 1.364,13 €/m<sup>2</sup> NGF. Die geschätzten Gesamtkosten werden ca. 829.000 € zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes, also 911.900 € betragen.
- c) Bei der Wahl des Satteldaches mit einer Klinkerfassade ist mit Ausgaben in Höhe von 632.000 € für die Kostengruppen 3 und 4 zu rechnen. Dies entspricht einer Kennzahl von 1.373,91 €. Die Gesamtkosten werden ca. 834.000 € zzgl. 10 % für Unvorhergesehenes, also 917.400 € betragen.

Für die von mir vorgeschlagene Ausführungsvariante werden demnach Gesamtherstellungskosten (über alle Kostengruppen) in Höhe von 1.982,39 €/m<sup>2</sup>NGF entstehen.

Daneben werden Kosten für die Einrichtung entstehen.

Hier werden die Erfahrungswerte der Einrichtungen anderer Objekte herangezogen. Wir gehen von einem mittleren Wert von 700 € je Platz aus. Bei einer Belegung mit 36 Personen bedeutet dies Einrichtungskosten in Höhe von 25.200 €.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Im Produkt 0504 des Haushaltes der Gemeinde Havixbeck stehen noch ca. 2,43 Mio.€ zur Verfügung.

Im Gespräch mit dem Amt für Wohnbauförderung Coesfeld wurde deutlich, dass die Fördermittel des Landes bereits überzeichnet sind. Es liegen deutlich mehr Anträge auf Förderung vor, als Fördermittel vorhanden sind. Es besteht also nach derzeitigem Stand durchaus das Risiko, keine Fördermittel zu erhalten.

Auf Landesebene werden Überlegungen angestellt diese Mittel aufzustocken. Der Kreis rechnet Anfang Juni mit Ergebnissen aus Düsseldorf. Ergänzend werden derzeit im FB I alternative Fördermöglichkeiten geprüft.

Ergebnisse hierzu werden in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses dargestellt.

Klaus Gromöller

## **Anlagen**

2016 VV 67/2016 Anlage 1 Präsentation Flüchtlingswohnheim

2016 VV 67/2016 Anlage 2 Kostenschätzung