

Biberach, 19.11.2013

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 224/2013**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	Ja	09.12.2013			

### **Neubau eines Wohngebäudes mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Beauftragung eines Architekten**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Dem Neubau des Wohngebäudes mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen mit einer Kostenschätzung von 2.236.000,00 € wird zugestimmt.
2. Der von der Bewertungskommission favorisierte Entwurf des Architekturbüros Gurland + Seher, Biberach, wird realisiert.
3. Das Architekturbüro Gurland + Seher wird mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt.

#### **II. Begründung**

Auf der Basis der Ergebnisse der Bewertungskommission aus den vier eingereichten Entwürfen schlägt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vor, den Entwurf für das Wohngebäude mit 15 öffentlich geförderten Wohnungen des Büros Gurland + Seher Architekten BDA auf dem Grundstück im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2, zu realisieren.

Der Gemeinderat hat am 19.11.2012 der Mehrfachbeauftragung von 4 Architekturbüros in einem kooperativen Verfahren für den Neubau des Wohngebäudes zugestimmt.

Diese Büros waren: Gurand + Seher, Architekten BDA, Biberach,  
Christine Reck, Architekten BDA, Biberach,  
ZG Architekten GmbH, Ulm  
Dominik Poss, freier Architekt, Biberach.

Die Bewertungskommission, bestehend aus dem Architekturprofessor Bäuerle, dem Ersten Bürgermeister, dem Baubürgermeister, der Leiterin des Stadtplanungsamts, Mitarbeiter des

Hochbauamts und des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich einstimmig für den Entwurf des Architekturbüros Gurland + Seher entschieden.

Dieses Konzept hat sich eindeutig positiv von den vier eingereichten Arbeiten abgesetzt. Der Entwurf zeigt einen klaren und systematisch gegliederten Lösungsansatz. Die klare Gestaltung der Fassade wird der besonderen städtebaulichen Situation gerecht. Die Wohnungsgrundrisse überzeugen. Das Verhältnis zwischen dem Öffnen der Wohnseiten und Privatheit ist ausgewogen. Aus fachlicher Sicht sollte dieser Entwurf weiterverfolgt werden.

### **Beschreibung des ausgewählten Entwurfs**

#### Städtebau

Das Gebäude ist insgesamt klar strukturiert. Es nimmt die städtebaulich definierten Kanten zum öffentlichen Grünzug und zur Otto-Schlecht-Straße auf. Das Gebäude ist als Kubus mit gut proportionierten Einschnitten und Öffnungen konzipiert. Es wird der städtebaulich markanten Lage gerecht und bildet in der angedachten Farbigkeit und Materialität eine eindeutige Adresse zur Otto-Schlecht-Straße.

Der Gebäudezugang ist ebenerdig und hat eine offene und großzügige Geste.

#### Architekturgestaltung

Durch den ebenerdigen Gebäudezugang können die Wohnungen im Erdgeschoss ohne Hindernisse erschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit, ohne größeren Aufwand einen Aufzug zu integrieren. Die Gebäudeerschließung ermöglicht somit eine barrierearme Wohnnutzung.

Die Erschließung mit Oberbelichtung ist trotz hoher Qualität sehr kompakt und wirtschaftlich angelegt.

Der Wohnungsgrundriss ist modular aufgebaut. Durch Stapelung und Spiegelung des Grundrisses entstehen kostengünstige Wiederholungen. Die Wohnungen öffnen sich mit den Wohnseiten nach Osten, Westen und Süden. Der Wohnungsgrundriss funktioniert prinzipiell gut. Die Loggien schaffen einen großzügigen Freibereich und bieten gleichzeitig Privatheit.

Der Stellplatznachweis (1,5 Stellplätze pro Wohnung) ist von der Anzahl erfüllt.

Inzwischen wurden die Wohnungsgrundrisse in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gurland + Seher, Biberach, zukunftsorientiert und nach den Vorschriften des öffentlich geförderten Wohnungsbaus optimiert. Besonderen Wert wurde auf einen barrierearmen und variablen Grundriss gelegt, der nach Bedarf mit Trennwänden bzw. Raumteilern den unterschiedlichen Situationen und Bedürfnissen angepasst werden kann.

Das Gebäude wird voll unterkellert. Dadurch können ausreichend Gemeinschaftsräume und für jede Wohnung ein entsprechender Abstellraum den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Architekt Rolf Gurland wird die Planung dem Gemeinderat in der Sitzung kurz erläutern.

### **Kostenschätzung**

Das Architekturbüro Gurland + Seher hat auf Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung eine Kostenschätzung gemäß DIN 276 für die Gesamtbaukosten (Kostengruppe 200 - 700) in Höhe von 1.995.000 € vorgelegt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten- gruppe	Titel	Gesamtbetrag inkl. MWSt.
200	Herrichten und erschließen	20.367,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.337.500,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	276.356,00 €
500	Aussenanlagen	61.088,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	299.689,00 €
<b>200-700</b>	<b>Zwischensumme</b>	<b>1.995.000,00 €</b>
100	zuzüglich Grundstückskosten	241.000,00 €
<b>100-700</b>	<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>2.236.000,00 €</b>

### **Finanzierung**

Aufgrund der Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 kann der Neubau wie folgt finanziert werden:

Gesamtkosten lt. Kostenschätzung	2.236.000,00 €
Zinsloses Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg ca. 75 %	<u>1.660.200,00 €</u>
Erforderliches Eigenkapital	575.800,00 €
davon	
Bereitstellung des Grundstücks von der Stadt	241.000,00 €
Eigenkapitalanteil vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft	334.800,00 €

Es wird angestrebt, ein KfW-Energieeffizienzhaus 55 zu erreichen. Die Wirtschaftlichkeit kann erst nach einer detaillierten Planung und Kostenermittlung über die Gebäudetechnik ermittelt werden. Ziel ist es, die dafür notwendigen Mehrkosten annähernd durch die KfW-Fördermittel (Tilgungszuschuss) mit maximal 37.500,00 € zu decken.

Weitere Ausführungen zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit erfolgen im Wirtschaftsplan 2014.

**Weiteres Vorgehen**

Das Architekturbüro wird unmittelbar nach einer positiven Gemeinderatsentscheidung mit der weiteren Planung und der Anfertigung der erforderlichen Unterlagen für die Antragstellung der Fördermittel nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 bei der Landesbank Baden-Württemberg beauftragt. Ein Baubeginn ist für 2014 und die Fertigstellung 2015/2016 vorgesehen.

Wersch  
Betriebsleiter