

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2020/149

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	09.07.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.07.2020	Beschlussfas- sung			

### Neubau von Sozialwohnungen im Baugebiet Hauderboschen - Schweidnitzallee 23

#### I. Beschlussantrag

1. Eine Umsetzung des Neubaus nach dem Entwurf des Siegers aus dem Wettbewerb und Beauftragung des erstplatzierten Architekturbüros, Gurland und Seher, wird zugestimmt.
2. Einer Erhöhung der Baukosten von 3.640.580 € auf 4.041.044 € für das Mehrfamilienhaus in der Schweidnitzallee 23 wird zugestimmt.
3. Einer Übertragung des Flurstücks 1369/59 Gemarkung Biberach (Schweidnitzallee 23) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.770 m<sup>2</sup> an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von 460.200 € wird zugestimmt.
4. Der Ausgleich für die Ausgabe in Höhe von 460.200 € auf der HHSt. 61200-F001 (KTR 61200000 KST 20990000) (Zuführung Eigenkapital WWB) wird bewilligt. Zur Deckung werden Mehreinnahmen auf der HHSt. 113300-B10 (KTR 11330000 KST 23200100) (Grundstücksveräußerungen) herangezogen.

#### II. Begründung

##### 1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 21.02.2019 dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft den Zuschlag für das Grundstück Schweidnitzallee 23, Flurstück 1369/59, Gemarkung Biberach, im Baugebiet Hauderboschen für einen Neubau erteilt.

Der Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in der Schweidnitzallee 23, 88400 Biberach mit Gesamtkosten in Höhe von 4,1 Mio. € (inkl. Grundstück) ist im Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft enthalten.

Die Durchführung eines europaweiten Teilnahmewettbewerbes für ein Architektenauswahlverfahren mit nachgeschalteter Mehrfachbeauftragung wurde durch den Gemeinderat am 08.07.2019 (Drucksache Nr. 2019/134) bewilligt.

## **2. Wettbewerb**

Der Wettbewerb wurde nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit vorgeschaltetem Präqualifikationsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt. Durch Überschreiten des EU-Schwellenwertes (netto 221.000 € Honorarleistung) wurde ein europaweiter Teilnahmewettbewerb notwendig. Für die Ausführung des dreistufigen Wettbewerbes wurde das Büro Dress und Sommer beauftragt.

In Stufe 1 konnten sich Planungsbüros (europaweit) für die Teilnahme bewerben. Bis zum Abgabetermin sind 19 Bewerbungen eingegangen. Unter den Teilnehmern war kein Bewerber aus den europäischen Nachbarländern dabei. Anhand einer Präqualifikation wurden 8 Bewerber für die Teilnahme am Architektenwettbewerb ausgewählt. Die Anzahl der Teilnehmer wurde mit der Architektenkammer abgestimmt.

In Stufe 2 wurden die Arbeiten der 8 Bewerber durch das Büro Dress und Sommer nach den vorgegebenen Kriterien, welche unter anderem städtebauliche Aspekte, ein Raumprogramm und Vorgaben nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz enthalten, geprüft. Die Arbeiten wurden durch das Büro Dress und Sommer in einer Jury -Sitzung bestehend aus drei Fachpreisrichtern und zwei Sachpreisrichtern vorgestellt.

Als Preisrichter fungierten Herr Prof. Dipl.-Ing F. Künzel (Hochschule München), Herr Dipl. -Ing A. Hochstrasser (Architekt aus Ulm), Herr C. Kuhlmann (Baubürgermeister), Herr R. Miller (Erster Bürgermeister) sowie Herr T. Jäger (Leitung WWB).

Aus den 8 Teilnehmern wurden drei Arbeiten für die 3. Stufe, das Verhandlungsverfahren, ausgewählt.

Hierbei ist anzumerken, dass sich ein Teilnehmer als Favorit herauskristallisiert und einstimmig als erster Preisträger gewählt wurde.

1. Preis	Büro Gurland und Seher aus Biberach	Preisgeld 10.000 €
2. Preis	Tress Architekten aus Baltringen	Preisgeld 6.000 €
3. Preis	Humbold und Partner aus Karlsruhe	Preisgeld 4.000 €

In Stufe 3 hatten die Architekturbüros die Möglichkeit, die Projektarbeit sowie die geplante Projektabwicklung zu präsentieren und eine Honorarvorstellung zu unterbreiten.

Bei den Honorarvorstellungen halten alle drei Büros an der HOAI III Mitte bis unten fest.

Das Büro Gurland und Seher hat für den Eigenbetrieb bereits ein Objekt, in Form eines öffentlich geförderten Wohnungsbaus, umgesetzt. Mit dem Projekt in der Otto-Schlecht-Str. 2 in Biberach hat der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft sehr gute Erfahrungen mit dem Architekturbüro Gurland und Seher in Punkto Umsetzung, Zu-

sammenarbeit und Einhaltung der Kosten gemacht. Insgesamt wurde ein ansprechendes und gutes Ergebnis erreicht.

Die Vorstellung des zweiten Preisträgers war eher verhalten und hat keine nennenswerten Inhalte vorgebracht.

Das Büro Humbold und Partner aus Karlsruhe hat sich sehr gut präsentiert und hervorragende Objekte im Bereich Mehrfamilienhäuser und Wohnquartieren vorgestellt. Bei der Vorstellung des Objekts wurde deutlich, dass bei diesem Entwurf die Prioritäten in Richtung Systembauten und Kosteneffizienz ausgerichtet wurde. Bei einem weiteren Wettbewerb werden wir versuchen das Büro wieder dafür zu gewinnen.

### **3. Entwürfe**

#### **1. Preis, Tarnzahl 1019, Büro Gurland und Seher aus Biberach**

Der Beitrag überzeugt durch die äußerst effizient und gut ausformulierten Wohnungen. Die Dreispänner sind so entwickelt, dass alle Wohnungen mindestens zweiseitig belichtet sind. Die Erschließungsflächen sind kompakt gehalten und doch bieten die Wohnungen räumliche Qualitäten.

Die innenliegenden Treppenhäuser bergen durch ihr großzügiges Treppenauge und dem Dachlicht ebenfalls genügend Qualitäten.

Auch die optionale Ausführung eines Aufzuges in nicht Massivbauweise ist ein gelungenes Zusatzangebot.

Besonders hervorzuheben ist das „Schaltzimmer“ hinter dem Treppenhaus, welches verschiedenen Wohnungen zugeschlagen werden kann und dadurch eine äußerst interessante Varianz in den Grundrissen bietet.

Die mehrseitige natürliche Belichtung der Wohnungstypen wird von den großzügig gewählten Fensterformaten noch unterstützt. Die Qualität der Belichtung wird zeitgemäß sichergestellt.

Die Wahl der individuellen Außenbereiche als Loggien ist aufwendig, kommt aber der ruhigen Gestalt des Hauses zu gute. Ebenfalls wird somit vermieden, dass Abgestelltes nicht allzu exponiert im Außenraum sichtbar wird.

Die Anmutung der Außenfassaden in Ansichten und Perspektiven wirkt beinahe zu zurückhaltend. Die angedeuteten Details der Fensterfaschen sowie Übergänge der Loggien und deren Absturzsicherungen sollten deutlicher ausformuliert werden.

Fazit:

Hier liegt das Potential, dass das Haus NICHT den Eindruck eines Zweckbaus erweckt.

Die Ausarbeitung überzeugt durch effizient und gut ausformulierte Wohnungen. Die Erschließungsflächen sind kompakt gehalten und bieten räumliche Qualität. Alle Wohnungen sind von zwei Seiten belichtet. Durch großzügig gewählte Fensterformate wird eine.

#### **2. Preis, Tarnzahl 1015, Tress Architekten aus Baltringen**

Der Beitrag bietet eine deutliche Adressbildung durch die Ausformulierung der beiden Eingangssituationen, welche sich klar abgesetzt zwischen den Baukörper eindeutig positionieren.

Die ruhige Gestalt des Hauses wirkt erst einmal angenehm. Das nicht kohärente Achsmaß der Wohnungsgrundrisse drückt sich jedoch auch nach außen in der Fassade aus und wirkt wenig überzeugend.

Nachteilig wird bewertet, dass die angebotenen Wohnungen in der Mitte der Dreispänner nur einseitig belichtet werden.

Die räumliche Qualität der großzügigen Eingangssituation und Treppenhäuser wurde jedoch als durchaus positiv bewertet.

Die Barrierefreiheit konnte durch die in den Wohnungen liegenden, zum Teil über Eck geführten Flure nicht durchgängig sichergestellt werden.

Die individuellen Außenbereiche der einzelnen Wohnungen wechseln zwischen Loggien und Balkonen. Die bauliche Effizienz ist hierbei, genau wie bei den wechselnden Achsmaßen, zu hinterfragen. Die Balkone sind stark exponiert und bieten Streitpotential, da diese oft auch als Abstellfläche benutzt werden.

Die Vorsprünge in der Fassade sowie die Sichtschutzwände nach Norden, welche zur Sicherstellung der Privatsphäre der Wohnungen untereinander angebracht wurden, verhindern jedoch die soziale Kontrolle bzw. die Einsicht des Kinderspielplatzes.

### 3. Preis, Tarnzahl 1014, Büro Humbold und Partner aus Karlsruhe.

Das Gebäude präsentiert sich mit seinem Laubengang zur Eingangsseite. Die Ausformulierung dieser Erschließungstypologie wird im Bereich des Eingangs als nicht genügend adressbildend bewertet. Die Eingangssituation, welche ebenfalls mit der Treppe in den Keller etc. umgangen werden muss, wirkt nicht eindeutig und dadurch nicht recht überzeugend. Jedoch ist es dem Verfasser gelungen, den Typus der Laubengangerschließung mit einer Aufenthaltsqualität zu versehen und ergänzend die horizontale Erschließung als Außenraum anzubieten.

4 der 6 Wohnungen jeden Geschosses sind einseitig belichtet.

Das Schlafzimmer der 2-Zimmer-Wohnungen wurde zwar vorteilhaft zur Gartenseite ausgerichtet und kann / könnte als weitere Grundrissvariante zum Wohn- / Essensbereich hin geöffnet werden. Nachteilig ist jedoch, dass dieses Schlafzimmer im jetzigen Zustand ausnahmslos über den Wohnraum erschlossen wird.

Die Ausformulierung der Südseite mit den vorgestellten Balkonen wird als klarer Ausdruck eines Wohnmodells loblich zur Kenntnis genommen. Jedoch muss man mit Streitpotential durch die stark exponierten Außenräume rechnen, welche gerne und oft auch als Abstellgelegenheit und Stauraum durch ihre Bewohner genutzt werden. Die Positionierung des Spielplatzes bei den Parkflächen kann ohne deutliche Artikulation von Übergängen, Belagswechseln oder ausformulierten Begrenzungen nicht überzeugen.

Der Beitrag hat die Nutzungsfläche (NUF) nicht vollständig ausgeschöpft, dies ist der Ausbildung des Laubenganges und der in den Eckwohnungen eingeschnittenen Wohnungszugängen geschuldet.

Das vollständige Ergebnis der Auslobung ist in der Anlage „Ergebnisprotokoll Nr. 2“ enthalten.

#### **4. Kosten**

Im Vorprüfbericht sind die wesentlichen Kennwerte enthalten und die Arbeiten in einer Tabelle gegenübergestellt. Die Grundlage für die Kennwerte (100 %) ergeben sich aus den Vorgaben der Auslobungsunterlagen.

Der Entwurf 1019, 1. Platz, hat im Vergleich zu den Vorgaben eine ca. 4 % größere Bruttogeschossfläche und ca. 5,5 % mehr an Wohnfläche. Bei der Ausarbeitung wurden die Kosten nicht rein nach den Kennwerten berechnet. Bei der Berechnung wurden markante Konstruktions- und Detaillösungen mitberücksichtigt. Beim Siegerentwurf werden um ca. 11 % höhere Baukosten prognostiziert. Die im Baukörper integrierten Loggien und Fenstereinfassungen sind mitverantwortlich für eine Kostensteigerung. Ohne diese markanten Ausführungsdetails würde das Gebäude deutlich an städtebaulicher Qualität verlieren. Die Mehrkosten für den größeren Baukörper und dadurch erreichten Zugewinn an Wohnfläche lassen sich wirtschaftlich aufrechnen.

Auf Grundlage der Baukostenprognose erhöhen sich Baukosten (ohne Grundstück) von 3.640.580 € auf 4.041.044 €. Die Grundstücksgröße wurde aktualisiert.

Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 haben sich die förderfähigen Gesamtkosten von 3.000,00 € auf 3.500,00 € erhöht. Die Darlehenshöhe ergibt sich aus 80 % (unverändert wie zuvor) der tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten.

Die Kosten je m<sup>2</sup>-Wohnfläche erhöhen sich von 3.380,30 € auf 3.404,42 €

Die Eigenkapitalverzinsung erhöht sich aufgrund der besseren Konditionen des Landeswohnraumförderungsprogrammes von 3,26 % auf 4,97 %

#### **5. Grundstück**

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1369/59 mit einer Fläche von ca. 1.770 m<sup>2</sup> ist im Eigentum der Stadt Biberach und wird durch das Liegenschaftsamt verwaltet.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Übertragung des Grundstücks an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erforderlich. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt analog zu den bisher durchgeführten Bauvorhaben. (Neubau Otto-Schlecht-Straße 2, Hochvogelstraße 50, Hans-Rohrer-Str. 21 + 23)

Durch die Übertragung des Grundstücks auf den Eigenbetrieb wird die Zuständigkeit auf den Eigenbetrieb übertragen und in der Bilanz in Form einer Eigenkapitalerhöhung dargestellt. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist als 100 % Tochter der Stadt keine eigene Rechtsperson. Die Vermögenswerte bleiben entsprechend bei der Stadt.

Gemäß Grundbuch beträgt die Grundstücksgröße aktuell 1.770 m<sup>2</sup> (zuvor 1.767 m<sup>2</sup>). Der Grundstückspreis ist mit 260 €/m<sup>2</sup> bewertet. Der Grundstückswert beträgt somit 460.200 €.

## **6. Fazit**

Zweck des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Diesen Zweck verfolgt der Eigenbetrieb aktuell mit dem Neubau in der Schweidnitzallee 23 und bedarfsabhängig auch mit weiteren Objekten.

Wir sehen es als wichtig an, dass Wohnungen für besondere Zielgruppen in den neuen Wohngebieten angeboten werden können.

Durch den Wettbewerb wurde aus Sicht des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft ein gelungenes Ergebnis erreicht, welches sich ausgezeichnet in das Baugebiet und an das angrenzende Klinikareal einfügt. Wir bitten das Gremium unserem Vorschlag zu folgen.

Der Neubau ist im Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft abgebildet. Die weiterführenden Planungsleistungen werden im Anschluss an die Beratung beauftragt und mit der Umsetzung soll möglichst im Sommer 2021 begonnen werden. Eine Fertigstellung wird im Frühjahr 2023 angestrebt.

Ralf Miller  
Betriebsleiter

Anlage 1 - 1019 Entwurf Gurland+Seher

Anlage 2 - 1015 Entwurf Tress Architekten Plan 1

Anlage 3 - 1015 Entwurf Tress Architekten Plan 2

Anlage 4 - 1014 Entwurf Humbert+Kössel Plan 1

Anlage 5 - 1014 Entwurf Humbert+Kössel Plan 2

Anlage 6 - Zusammenstellung der Entwürfe 1-7 (Hinweise ohne Wertung)

Anlage 7 - Auszug Vorprüfbericht

Anlage 8 - Ergebnisprotokoll Nr. 2

Anlage 9 - Wirtschaftlichkeitsberechnung