

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 12.07.2016

---

### Betreff:

Obdachlosenunterkunft Moldengraben 49/51 - Abbruch Baracke / Neubau

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Planung 09.06.2016

### Beschlussvorschlag:

1. Die vorgelegte Planung der Obdachlosenunterkünfte „Im Moldengraben 49/51“ wird im Grundsatz beschlossen und das Planungsbüro Loweg mit den weiteren Planungs- und Ausführungsleistungen beauftragt
2. Die noch erforderlichen Mittel in Höhe von 2.650.000 EUR sowie die Kosten für die Interims-Wohncontainer in Höhe von 87.000 EUR werden im Zuge des Nachtragshaushalts 2016 und einer Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2017 bereitgestellt.
3. Vorbehaltlich der Zustimmung der Regierungspräsidiums über die Verlängerung des Sanierungsgebietes „Sanierung südliches Rangierbahnhofgelände / Moldengraben“ wird die Ausführung der Maßnahme entsprechend in das Haushaltsjahr 2018 verschoben

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.07.2016	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.07.2016	

## Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt	Bezeichnung
2016	I 51100146	Sanierung südl. Rangierbahnhofgelände/Moldengraben
2016	I 11249000	Neubau von Sozial- und Einfachwohnungen
2017	I 11249000	Neubau von Sozial- und Einfachwohnungen

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
7871000	Hochbaumaßnahmen	Interims-Wohncontainer, Nachtragshaushalt 2016	-	87.000,00
7871000	Hochbaumaßnahmen	Nachtragshaushalt 2016	-	400.000,00
7871000	Hochbaumaßnahmen	Verpflichtungsermächtigung	-	2.250.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Als Ersatz für die Obdachlosenunterkünfte in der Aldinger Straße 95, 99 und 101 sowie als Ersatz für die Baracke im Moldengraben 49/51, sollen auf dem Grundstück der jetzigen Baracke neue Obdachlosenunterkünfte für ca. 66 bis 89 Personen errichtet werden. Der Neubau ist insofern notwendig, da im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Sanierung südliches Rangierbahnhofgelände / Moldengraben“ u.a. die abgängigen Bestandgebäude für die Obdachlosenunterbringung abgebrochen werden. Die entsprechenden Mittel sind bereits im Haushaltsplan/in der Finanzplanung berücksichtigt. Mit der Maßnahme muss dieses Jahr noch begonnen werden, da das Sanierungsgebiet zum April 2018 ausläuft. Sollte es hier von Seiten des Regierungspräsidiums eine Zusage zur Sanierungsverlängerung geben, könnte die Maßnahmen, entsprechend der selbst verordneten Investitionssperre für das Jahr 2017, noch in das Haushaltsjahr 2018 geschoben werden. Eine Anfrage wird diesbezüglich beim Regierungspräsidium erfolgen.

## Entwurfskonzept

Die Bebauung der Obdachlosen - Hausgruppen wird in direkter Nachbarschaft zum Hundesportverein auf dem Grundstück der bestehenden Obdachlosenbaracke errichtet. Das Gelände des Hundesportvereines schließt im Norden an das Baugrundstück an. Die 3 Bauabschnitte bzw. Einzelhäuser gliedern sich jeweils 2 – geschossig von Ost nach West in 2 x Männerunterkünfte und 1 x Familienunterkunft.

Durch die 3 voneinander getrennten Baukörper und die L-förmige Bauform entstehen „Durchblicke“ vom Moldengraben aus in Richtung Hundesportverein sowie die nördlich gelegenen Freibereiche innerhalb der Hausgruppen. Somit sind sowohl die Hauszugänge als auch die einzelnen Freibereiche gut kontrollierbar und vom Moldengraben aus einsehbar.

Die in den Obergeschossen liegenden Unterkünfte werden über außenliegende einläufige Treppen und „Brückenstege“ erschlossen. Die Unterkünfte gliedern sich im EG und OG in 6 verschiedene Teilbereiche, die getrennt voneinander erschlossen sind. Nutzungsüberschneidungen von Frauen/ Familien und Männern finden somit nicht statt

## Bauteil A - Familien

In der 2- geschossigen Familienunterkunft sind jeweils 2 Zimmer, inkl. Küche, Bad gekoppelt und über eine Verbindungstür miteinander verbunden. Es können somit sowohl Alleinerziehende mit Kind, als auch bei Doppelbelegung 4 – 6 köpfige Familien vorübergehend untergebracht werden.

Sollten die Zimmer jeweils nur einzeln belegt werden, wird die Verbindungstür geschlossen und es kann eine Badbenutzung zentral außerhalb der Zimmer stattfinden.

Die Personenanzahl beträgt im Bauteil A

- bei Einzelbelegung 23 Personen
- bei Doppelbelegung 46 Personen

## Bauteil B und C - Männer

Je Männerunterkunft sind Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss in Form von kleinen Küchen- und Essräumen angedacht. Die Einzelzimmer haben eine Größe von ca. 9,5 m<sup>2</sup>. Die Bäder und WC's sind in den Männerunterkünften zentral angeordnet. Zusätzlich werden im Erdgeschoss behindertengerechte Bäder als Einzelbad vorgesehen.

Die Personenanzahl beträgt in Bauteil B und C

- bei Einzelbelegung 43 Personen
- bei Doppelbelegung 86 Personen

Darüber hinaus befinden sich in allen 3 Bauteilen Gemeinschaftswaschküchen. Für die Gesamtbebauung sind des Weiteren 2 Sozialarbeiter – Büros und 1 Hausmeisterraum vorgesehen.

Bei der maximal möglichen Belegung aller Gebäude, wird zunächst von einer Doppelbelegung in Bauteil A und einer Einfachbelegung in den Bauteilen B und C ausgegangen.

## Bauweise und Gestaltung

Die 3 Häuser werden auf einem engen Konstruktionsraster in konventioneller Bauweise erstellt. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Großformatige Schalungssteine, bzw. Kalksandsteine und Gipsbauplatten für die Innenwände ermöglichen eine schnelle Bauabwicklung und Realisierung des Gesamtbauvorhabens. Der Wärmebedarfsberechnung und ENEC 2016 wird mittels einer kompakten Wärmedämmung, einer Gas-Brennwerttherme und einer Solarunterstützung erreicht.

Herr Architekt A. Loweg wird in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik den Entwurf persönlich vorstellen. Der Entwurf dient als Grundlage vor die weitergehenden Planungsschritte und Grundrissveränderungen und -Anpassungen bleiben daher in diesem Zusammenhang vorbehalten.

## Vorgesehener Gesamtzeitplan

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Beschlussfassung GR   | 14. Juli 2016                  |
| - Bestellung der Interims-Wohncontainer für 22 Personen aus dem Moldengraben 49/51 zur Miete, parallel Erstellung Baugesuch durch Auftragnehmer | ab Mitte Juli 2016             |
| - Erstellung Baugesuch Neubau Bauteil A-C   | bis Ende Juli/ Mitte Aug. 2016 |
| - Werkplanung einschl. Abstimmung Geologe, Statik, Vermessung, Haustechnik  | bis Ende Sept./ Mitte Okt.     |
| - Rohbauausschreibung parallel (Vergabe GR 27. Okt. 2016)   | bis Mitte/ Ende Sept. 2016     |
| - Lieferung und Montage der Interims-Wohncontainer auf dem Festplatz  | bis Mitte Okt. 2016            |

- Abbruch der Baracke Moldengraben 49/51  
(Vergabe AUT 20. Sept. 2016)  
Abbruchgesuch bereits eingereicht ab Mitte Okt. bis Mitte Nov.2016
- Baubeginn, sofern alle Planungsvoraussetzungen  
und Baugenehmigung vorliegen ab Mitte Nov. 2016
- Fertigstellung, 9 Monate Bauzeit  
ohne witterungsbedingte Unterbrechung/  
Winterbaumaßnahme bis Mitte Aug. 2017

#### Kosten der Gesamtmaßnahme

- Interims-Wohncontainer für 22 Personen 87.000 EUR  
Mietdauer 12 Monate, einschl. Auf- und Abbau  
sowie Medienanschluss (Standort Festplatz)  
Mittel werden über Nachtragshaushalt 2016 bereitgestellt
- Abbruch Baracke Moldengraben 49/51 75.000 EUR  
Mittel sind im HHP 2016 bereitgestellt  
(I 51100146 - 7871000)
- Neubau Obdachlosenunterkünfte 2.650.000 EUR  
Gesamtkosten einschl. Baunebenkosten,  
400.000 EUR werden über den Nachtragshaushalt 2016  
und 2.250.000 EUR über eine VE für 2017 bereitgestellt.

Es wird vorgeschlagen, die vorgelegte Planung der Obdachlosenunterkünfte „Im Moldengraben 49/51“ im Grundsatz zu beschließen und das Planungsbüro Loweg mit den weiteren Planungs- und Ausführungsleistungen zu beauftragen. Die noch erforderlichen Mittel in Höhe von 2.650.000 EUR sowie die Kosten für die Interims-Wohncontainer in Höhe von 87.000 EUR werden im Zuge des Nachtragshaushalts 2016 und über eine Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2017 bereitgestellt.

Sofern das Regierungspräsidium einer Verlängerung des Sanierungsgebietes „Sanierung südliches Rangierbahnhofgelände / Moldengraben“ zustimmt, könnte die Ausführung der Maßnahme auch entsprechend in das Haushaltsjahr 2018 verschoben werden.