



Stadt T E T T N A N G

### **Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 27.03.2019

### **Gemeinderat**

- öffentlich am 10.04.2019

Sitzungsvorlage 044/2019

Planen und Bauen  
Straub, Achim

## **Neubau Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung - Strategie, Standorte, Vergabeverfahren und Planungsausschuss**

### Beschlussvorschlag

1. Neben der Bebauung am Standort Jahnstraße 13 wird ein Neubau für eine Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung im Loretoquartier am Standort „Spielplatz“ realisiert. Der Spielplatz wird in den Loretopark verlagert.
2. Folgende Grundstücke werden als zukünftige Standorte für eine Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung festgelegt und in dieser Reihenfolge priorisiert:
  1. Domänenstraße
  2. Die Verwaltung sucht nach einem geeigneten Grundstück im nördlichen Teil der Stadt (Bereich Bechlingen).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zwei Gebäude mit dem im Planungsausschuss bereits beschlossenen Vergabeverfahren [Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen soll gesamthaft an einen Generalübernehmer erfolgen. Dementsprechend wird als Vergabeverfahren ein Verhandlungsverfahren ohne vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb nach VOB/A 1. Abschnitt durchgeführt, da der Schwellenwert für die europaweite Durchführung des Vergabeverfahrens von derzeit 5.548.000,00 € (netto exkl. 19% Mehrwertsteuer) nicht überschritten wird] zu realisieren. Beide Gebäude sollen an einen Generalübernehmer vergeben werden.
4. Der beschließende Planungsausschuss für die Jahnstraße 13 (5er-Besetzung) wird auch für die Realisierung des zweiten Gebäudes eingesetzt.

### Anlagen

1. Strategie und Standorte
2. Baugrund- und Bodenuntersuchung Spielplatz Loretostraße

## Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	EUR
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein  Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben  Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:
Die Finanzmittel werden über den Haushalt des Eigenbetriebs zur Verfügung gestellt.

## 1. Sachverhalt

Angesichts der Wohnungsnot in Tettnang und in der gesamten Region Bodensee-Oberschwaben finden immer mehr Menschen keinen geeigneten Wohnraum. Hinzu kommen pro Jahr nach aktuellen Zahlen etwa 40 Geflüchtete, die im Rahmen der Anschlussunterbringung der Stadt Tettnang zugewiesen werden. Für diesen Personenkreis muss die Stadt geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Zudem verschärft sich die Situation, da Mietverträge für Gebäude, die die Stadt bislang für die Unterbringung von Obdachlosen und Geflüchteten hat anmieten können, auslaufen (z.B. Emil-Münch-Str. 16/1-3, Mietvertrag endet am 31.12.2020, 50 Personen betroffen).

Bestehendes Baurecht vorausgesetzt, dauert der Neubau einer Einrichtung unter Berücksichtigung des entsprechenden Vergabeverfahrens ca. 2 Jahre. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Personalkapazitäten ist auf die Realisierung mehrerer Objekte im Zuge eines Vergabeverfahrens zu achten.

## 2. Was ist bisher passiert?

Zur Unterstützung von Obdachlosen und Flüchtlingen hat die Stadt im gesamten Stadtgebiet Wohnungen und Gebäude angemietet. In Hagebuchen wurde eine Flüchtlingsunterkunft für bis zu 60 Personen gebaut. Um für die Zukunft entsprechend dem Bedarf ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten vorzuhalten sind weitere Maßnahmen erforderlich.

So hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.05.2018 folgende Beschlüsse zu einer konkreten Bebauung in der Jahnstrasse 13 gefasst:

1. Das bestehende Gebäude Jahnstraße 13 wird abgebrochen.
2. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 575, Jahnstraße 13, Gemarkung Tettnang errichtet die Stadt Tettnang ein Wohngebäude mit 6-11 Wohneinheiten.
3. Die Vergabe der Bau- und Planungsleistungen sowie die Wahl des Verfahrens wird auf den zu bildenden Planungsausschuss übertragen.
4. Es soll ein beschließender Planungsausschuss (5er-Besetzung) zur Realisierung gebildet werden.

Der Planungsausschuss für den Neubau Jahnstraße 13 hat in seiner Sitzung vom 06.11.2018 unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen soll gesamthaft an einen Generalübernehmer erfolgen. Dementsprechend wird als Vergabeverfahren ein Verhandlungsverfahren ohne vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb nach VOB/A 1. Abschnitt durchgeführt, da der Schwellenwert für die europaweite Durchführung des Vergabeverfahrens von derzeit 5.548.000,00 € (netto exkl. 19% Mehrwertsteuer) nicht überschritten wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die rechtliche Verfahrensbegleitung, für die Beratungsleistungen zur gesamtheitlichen Vergabe der Planungs- und Bauleistungen und für die Beratungsleistungen zur Durchführung des Vergabeverfahrens Angebote einzuholen und die Vergabe mit dem Planungsausschuss abzustimmen.

### 3. Zielsetzung

Aufgrund der Bedarfe (40 Personen pro Jahr), der notwendigen Wirtschaftlichkeit, der Personalkapazitäten im Fachbereich Hochbau und der erforderlichen Bauzeit ist die zeitnahe Errichtung von 2 Gebäuden in einem Vergabeverfahren auf Grundstücken mit bestehendem Baurecht erforderlich.

### 4. Strategie-Empfehlung-Begründung

1. Neben der Bebauung am Standort Jahnstraße 13 wird ein Neubau für eine Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung im Loretoquartier am Standort „Spielplatz“ realisiert.

Begründung: Im Loretoquartier am Standort „Spielplatz“ ist Baurecht entsprechend § 34 BauGB gegeben. Ein zeitaufwendiges Bebauungsplanverfahren (Dauer mind.1 Jahr) ist nicht notwendig. Der bestehende Spielplatz wird in den gegenüber liegenden Loretopark umgezogen. Zu den bestehenden Leitungen, welche größer als DN 600 sind und nicht verlegt werden sollten, ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Eine Belastung des Bodens (siehe Anlage 2 Baugrund- und Bodenuntersuchung Spielplatz Loretostraße) ist gegeben.

Folgende Erkenntnisse sind dabei wesentlich:

- „In der Oberfläche des Spielplatzes bis 30 cm Tiefe werden die **Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)** durch Chrom und Nickel knapp überschritten, die Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Kinderspielflächen aber bei weitem nicht erreicht.“

- „**Nichtunterkellerte, bis zu 2-geschossige Gebäude in Leichtbauweise** können mit einer Bodenplatte auf einer Aufschüttung gegründet werden. Das bedeutet, dass für die Aufschüttung im Gebäudebereich die bestehende Auffüllung gegen homogenes Material auszutauschen ist. Bei dem Bodenaustausch für die Tragschicht fällt Bodenmaterial an, das zu entsorgen ist (s.u.). Das Untergeschoss ist bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht und schadstoffresistent (s.u.) auszuführen.“

- „Eine Gefährdung von Menschen auf den untersuchten Flächen durch inhalative- oder Kontaktaufnahme ist anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht zu erkennen.“

2. Folgende Grundstücke werden als zukünftige Standorte für eine Obdachlosenunterbringung und Anschlussunterbringung festgelegt und in dieser Reihenfolge priorisiert:

1. Domänenstraße
2. Die Verwaltung sucht nach einem geeigneten Grundstück im nördlichen Teil der Stadt (Bereich Bechlingen).

Der Standort Domänenstraße sowie ein Standort im nördlichen Teil der Stadt sind Teil einer mittelfristigen Planung (Bevorratung von Grundstücken). Auf die Anlage 1 Strategie und Standorte wird verwiesen. Für den Standort Domänenstraße ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, da der § 246 BauGB (Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte) keine Anwendung findet.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, zwei Gebäude mit dem im Planungsausschuss bereits beschlossenen Vergabeverfahren [Die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen soll gesamthaft an einen Generalübernehmer erfolgen. Dementsprechend wird als Vergabeverfahren ein Verhandlungsverfahren ohne vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb nach VOB/A 1. Abschnitt durchgeführt, da der Schwellenwert für die europaweite Durchführung des Vergabeverfahrens von derzeit 5.548.000,00 € (netto exkl. 19% Mehrwertsteuer) nicht überschritten wird] zu realisieren. Beide Gebäude sollen an einen Generalübernehmer vergeben werden.

Begründung: Die Errichtung zweier Gebäude liegt unterhalb des Schwellenwertes. In einem Vergabeverfahren kann somit ein Generalübernehmer für 2 Gebäude gefunden und den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit sowie dem Faktor Zeit Rechnung getragen werden.

4. Der beschließende Planungsausschuss für die Jahnstraße 13 (5er-Besetzung) wird auch für die Realisierung des zweiten Gebäudes eingesetzt.

Begründung: Aus Synergiegründen (inhaltliche Themen, Zeit) ist dieses Vorgehen sinnvoll.