

Sachverhalt / Begründung:

Die Notunterkunft „Am Bauhof“ wurde 1993 errichtet und ist seit einem Brandschaden im Jahre 2018 nur noch in einem kleinen Teilbereich (6 Wohneinheiten) nutzbar. Eine Wiederherstellung der Anlage ist aus technischer und ökonomischer Sicht nicht sinnvoll. Eine Prüfung durch den Fachbereich Gebäudemanagement hat ergeben, dass die noch bewohnbaren 6 Wohncontainer kurz vor dem Ende ihrer Nutzungsdauer angekommen sind. Sie sollten deshalb ebenfalls niedergelegt werden, um so eine sinnvolle Nutzung des gesamten Areals zu ermöglichen. Hier könnten dann ca. 30 neue Wohneinheiten, samt Sozialräumen, entstehen.

Der beabsichtigte Neubau wurde bereits mit der Bauaufsicht abgestimmt. Genehmigungsrechtliche Probleme sind im derzeitigen Planungsstadium nicht erkennbar.

Der geplante Neubau soll aus einem 2-geschossigen Unterkuftsgebäude mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten, einer Gemeinschaftsküche, einem Büro mit Personaltoilette, Lager- und Technikraum und je Geschoss einer Gemeinschaftssanitärzelle mit Dusch- und Waschraum bestehen. Jede Wohneinheit besitzt ein eigenes WC mit Handwaschbecken.

Die Anordnung der Gebäudeteile erfolgt in einem Dorfcharakter. Der Innenhof, die Gemeinschaftsküche und die Waschräume sollen als Gemeinschaftsfläche und Treffpunkt genutzt werden können.

Folgende Varianten sind für die Errichtung des Neubaus möglich:

Variante 1 Containerbau

Wohncontainer eignen sich für eine temporäre Lösung, befriedigen kurzfristigen akuten Platzbedarf und können wieder abgebaut werden. Durch die genormten Containergrößen sind die Gestaltungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Verschiedene Hersteller bieten Standardlösungen für Wohneinheiten mit Nasszelle und Kochnische an, welche den einfachen Anforderungen einer Obdachlosenunterkunft genügen.

Wie auch bei Massivbauten müssen alle baurechtlichen Auflagen, wie z.B. Statik, Brandschutzbestimmungen und das Gebäude Energie Gesetz (GEG) eingehalten werden. Viele Hersteller haben Probleme, Container in den geforderten energetischen Anforderungen zu fertigen und zu liefern, die für eine langfristige Nutzung geeignet sind. Aufwendige Umbauten, wie das Nachrüsten eines Kaldaches und das Dämmen der Außenwände sind erforderlich.

Die Baugenehmigung für Containerbauten wird nur befristet erteilt und muss regelmäßig verlängert werden. Hierbei müssen stets die aktuellen baurechtlichen Bestimmungen beachtet und eine neue Typen-Statik erstellt werden.

Ein Vorteil der Container-Bauweise liegt in den schnellen Aufbauzeiten. Die Container können in der Regel in 8 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung schlüsselfertig aufgestellt werden und verkürzen die Bauzeiten gegenüber der Modul- oder Massivbauweise. Die Bauzeit beträgt ca. 8 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.100.000,00 € gemäß vorläufigem Kostenrahmen.

Die neu zu errichtende Notunterkunft soll für eine langjährige Nutzungsdauer ausgelegt werden. Hierbei spielen auch die Dauerhaftigkeit, die Bauunterhaltung und energetischen Gründe eine große Rolle. Aus Sicht der Verwaltung sollte deshalb von der Containerbauweise abgesehen werden.

Variante 2 Modulbauweise

Unter Modulbau versteht man ein vorgefertigtes Raumzellensystem, das in den Produktionshallen der Hersteller unter kontrollierten und witterungsgeschützten Bedingungen produziert wird. Der Vorfertigungsgrad liegt, je nach Grundrissplanung, bei ca. 70 – 80 %. Eine Vielzahl von Arbeiten auf der Baustelle wird in die Produktionshallen verlagert und dort unter gesicherten Bedingungen ausgeführt. Die industrielle und serienmäßige Fertigung bietet mit immer wiederkehrenden Leitdetails die Möglichkeit der schnellen Montage bei hoher Qualität und die größtmögliche Risikominimierung beim Bau. Die Module können aus verschiedenen Baustoffen bestehen, u.a. aus Stahl, Beton, Ziegeln, Aluminium, Glas oder Holz. Der Innenausbau wird auf der Baustelle auf ein Minimum reduziert. Die Elemente weisen, wie beim Containerbau, standardisierte Maße oder Ausgestaltungen auf.

Die Raumzellen bestehen aus Fassaden-, Wand- und Deckenelementen, Fenster und Fensterbänke, Teile der Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Sanitärinstallation, Leitungsführung, Innen- und Außentüren etc. Durch verschiedene Kombinationen der Baumodule wird eine gewisse Individualität in der Gebäudegestaltung gesichert.

Ein großer Vorteil im Modulbau liegt darin, Gebäude mehrfach einzusetzen und bei Bedarf einer anderen Verwendung und Nutzung zuzuführen. Dies ist bei der anstehenden Baumaßnahme nicht beabsichtigt.

Das Bauen mit Modulen ist eine flexible, schnelle und kostensparende Bauweise. Es hat hohe Planungssicherheit und eine hohe Qualität mit wenig Mängel in der Endphase. Terminverzögerungen und Kostenüberschreitungen sind selten. Statik sowie baurechtliche Anforderungen sind bereits vom Hersteller beachtet worden. Gültige Energiespar- und Wärmeschutzstandards können zu 100% erfüllt werden.

Die Bauzeit beträgt ca. 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung, die Baukosten belaufen sich auf ca. 2.800.000,00 € gemäß vorläufigem Kostenrahmen.

Variante 3 Massivbauweise

Beim Massivbau werden Gebäude klassisch Stein-auf-Stein oder in Betonbauweise errichtet. Massive Wände und Decken tragen den gesamten Bau und sichern diesen statisch ab. Dabei kommen in der Regel Wände aus Mauerwerk, Beton oder Stahlbeton zum Einsatz. Notwendige Materialien werden zur Baustelle geliefert und dort von den entsprechenden Fachfirmen nach und nach in das entstehende Gebäude eingebaut. Terminliche und technische Abstimmungen mit den ausführenden Fachunternehmen sind zu koordinieren. Es ist im Gegensatz zur Container- oder Modulbauweise mit längeren Bauzeiten verbunden.

Der große Vorteil des Massivbaus ist seine enorm hohe Stabilität und Haltbarkeit (langer Lebenszyklus des Gebäudes). Massivhäuser ermöglichen eine hohe Wärmespeicherung durch massive Innen- und Außenwände. Hierdurch werden Heizkosten eingespart. Trittschallschutz sowie Luftschallschutz sind durch schwere Baustoffe optimal. Die massiven Trennwände mindern die Lärmübertragung und sind auch wesentlich stabiler als Container oder Modulbauwände, die in Holzständerbauweise errichtet werden. Innovative Lösungen und viele Gestaltungsmöglichkeiten sind realisierbar.

Die Bauzeit beträgt ca. 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung, die Baukosten belaufen sich auf ca. ca. 3.100.000,00 € gemäß vorläufigem Kostenrahmen.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass die Massivbauweise für die angezeigten Anforderungen der Obdachlosenunterkunft aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht die geeignetste Bauweise zur Umsetzung der Maßnahme darstellt. Eine langfristige wirtschaftliche Nutzung der Notunterkunft ist am Optimalsten in Massivbauweise zu erreichen.

Diese Bauweise wird aus folgenden Punkten empfohlen:

- 1.) Die Bauart wird den Ansprüchen der geplanten langen Nutzungsdauer gerecht.
- 2.) Es gibt eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, da keine vorgegebenen Raster eingehalten werden müssen.
- 3.) Alle energetischen Vorgaben können eingehalten werden. Ökologische und nachhaltige Baustoffe können verwendet werden. Dadurch können auch wichtige Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Ein langfristiger und wirtschaftlicher Betrieb der Unterkunft kann in Massivbauweise bestmöglich verwirklicht werden. Ziel des öffentlichen Bauherren sollte es sein, energieeffiziente kommunale Gebäude mit Vorbildfunktion umzusetzen.
- 4.) Schäden an Leichtbauwänden etc. werden weitgehend durch die massive Bauweise ausgeschlossen. Türen und Fenster können fest im Mauerwerk verankert werden und bieten daher höheren Schutz gegen Vandalismusschäden. Sanitärmöbel können in einer hohen Güte und Qualität verbaut werden. Installationsleitungen für Strom, Heizung und Wasser werden zerstörungssicher unter Putz verlegt.

In Vertretung

Ali Doğan
Erster Beigeordneter