



Obdachlosenunterbringung Rottenburg am Neckar Siebenlinden 1.+2. Bauabschnitt

Architekten Ausschreibung (UVgO)

Stand 18.01.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Angaben

- A01. Auftraggeberin
- A02. Anlass, Zweck und Gegenstand des Auftrages
- A03. Verfahren zur Auftragsvergabe
- A04. Teilnehmer
- A05. Planungsgrundlagen- und Aufgabenbeschreibung
- A06. Geforderte Leistungen
- A07. Abgabe der Arbeiten
- A08. Rückfragen
- A09. Bewertungskommission
- A10. Stufe 01 - Bewertung der Bewerbungen
- A11. Stufe 02 - Verhandlungsverfahren
- A12. Vergütung
- A13. Weitere Beauftragung
- A14. Bindende Vorgaben
- A15. Abschluss des Verfahrens
- A16. Termine

Teil B Obdachlosigkeit, Begrifflichkeiten, Bestandssituation und Ziele

- B01. Rottenburgs Konzeption zur Unterbringung von Obdachlosen
- B02. Allgemeine Anforderungen an ein Obdach
- B03. Bestandssituation in Rottenburg am Neckar
- B04. Ziele und Neukonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar
- B05. Bedarf der notwendigen Obdachlosenplätze

Teil C Planungsgebiet, Nutzungskonzeption und Rahmenbedingungen

- C01. Das Planungsgebiet und der Bestand - Siebenlindenstraße 46 bis 52
- C02. Konzept der Belegungen der Wohneinheiten
- C03. Konzept der Bauabschnitte
- C04. Budgetrahmen/ Termine

Teil D Aufgabenbeschreibung

- D01. Nutzungs- und Raumkonzept
- D02. Gestaltung, Baumaterial
- D03. Haustechnik, Energie
- D04. Wirtschaftlichkeit
- D05. Architektenleistungen/ Angebotsinhalte

Teil A Allgemeine Angaben

A01. Auftraggeberin

Auftraggeberin	Stadt Rottenburg am Neckar Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar
	vertreten durch Oberbürgermeister Stephan Neher vertreten durch Erster Bürgermeister Thomas Weigel
Koordination und Durchführung des Verfahrens:	Hochbauamtsleitung Markus Gärtner Tel. 07472 - 165 222 Email: markus.gaertner(at)rottenburg.de

A02. Anlass, Zweck und Gegenstand des Verfahrens

Das Angebot der Obdachlosenunterbringung in Rottenburg am Neckar soll qualitativ und quantitativ verbessert werden. Der Zustand der heutigen Obdachlosenunterkünfte ist sanierungsbedürftig, wobei zwei Einfach-Fertigteilgebäude aus den 1990er Jahren durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Darüber hinaus sind neben der Kernaufgabe der Bereitstellung von Plätzen für Obdachlose auch Räume für den peripheren Bedarf herzustellen. Das sind insbesondere Lagerräume für Möbel, Matratzen, Küchengerätschaften, etc., sowie ein Büro für Sozialarbeiter mit Beratungs- und Verwaltungsaufgaben, Teeküche, Toiletten.

Die konkrete Aufgabenstellung geht im Einzelnen aus Teil D der Ausschreibung hervor.

A03. Verfahren zur Auftragsvergabe

Die Auftragssumme liegt unterhalb des EU-Schwellenwertes. Deshalb wird ein UVgO-Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren ist zweistufig angelegt:

1. Stufe Bewerbung angefragter Architekturbüros:
Sechs Architekturbüros werden um die Abgabe einer Bewerbung mit den Bewerbungsunterlagen und einem Honorarangebot angefragt.
2. Stufe Verhandlungsverfahren:
Die drei Erstplatzierten werden zu einem Verhandlungsgespräch eingeladen. Zu diesem Termin soll eine Konzeptstudie vorgelegt werden.

Weitere Erläuterungen finden sie unter Punkt A09. und A10..

A04. Teilnehmer

Es wurden vom Auftraggeber sechs Büros aus der näheren Umgebung ausgewählt.

- Plus+ Bauplanung GmbH; Neckartenzlingen
- Hähnig+Gemmecke; Tübingen
- Harald Kreuzberger; Rottenburg am Neckar
- Peter Kautt, Reutlingen
- Martin Koch; Rottenburg am Neckar
- Häfele Architekten, Tübingen

A05. Planungsgrundlagen- und Aufgabenbeschreibung

Die Aufgabenbeschreibung bestehen aus:

- | | |
|---|--------|
| - Allgemeine Angaben | Teil A |
| - Obdachlosigkeit, Begrifflichkeiten, Bestandssituation und Ziele | Teil B |
| - Planungsgebiet, Nutzungskonzeption und Rahmenbedingungen | Teil C |
| - Aufgabenbeschreibung | Teil D |

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt per Mail am 25.01.2021

Die zur Verfügung gestellten Dateien und Zeichendateien dürfen ausschließlich zum Zweck der Verfahrensteilnahme verwendet werden.

A06. Geforderte Leistungen

Architektenleistungen der Leistungsphase 1-9
Projektierung innerhalb des vorgegebenen Budgets

A07. Abgabe des Angebotes

Die Angebotsunterlagen sind unter der nachfolgend genannten Adresse abzugeben.

Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar
Hochbauamt
Markus Gärtner
Zimmer A218 oder per Email „markus.gaertner@rottenburg.de“
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Angebotsabgabe: 25.02.2021, 16.00 Uhr

A08. Rückfragen

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich bis zum ... über den Verfahrensbetreuer unter der Mail-Adresse „markus.gaertner@rottenburg.de“ gerichtet werden. Die schriftlichen Fragen und Antworten werden an alle Teilnehmer verteilt.

A09. Bewertungskommission

Die Bewertungskommission setzt sich aus Fachleuten des Städtebaus und der Architektur, und den Vertretern der Nutzer zusammen.

Mitglieder der Bewertungskommission:

Stephan Neher	Oberbürgermeister
Thomas Weigel	Erster Bürgermeister, Dipl. Ing. Stadtplaner
Dr. Bednarz	Bürgermeister
Angelika Garthe	Stadtplanungsamt, Dipl. Ing. Stadtplanerin
Nehle Betz	Ordnungsamt
Markus Gärtner	Hochbauamt, Dipl. Ing. Architekt

Die eingereichten Arbeiten werden in der Bewertungsmatrix durch die Verfahrensbegleitung vorab sortiert und in der Sitzung der Bewertungskommission voraussichtlich am 09.03.2021 beraten, bewertet und in eine Rangfolge gebracht.

A10. Stufe 1 - Bewertung der Bewerbungen

Bewertungsmatrix Stufe 1 - Bewerbung

A Bieterpräsentation	70%
A1. Organisation des Büros	10 %
- Berufliche Qualifikation des Projektarchitekten (Berufserfahrung, Referenzen)	
- Projektspezifische Organisation (u.a. Vertretung)	
- Erreichbarkeit/ vor-Ort-Präsenz	
A2. Erfahrung des Büros und der Projektbeteiligten	
- Erfahrung mit vergleichbaren Projekten: Einfachwohnbau	30%
- Erfahrungen mit Holzbau (Konstruktion, Fassade, Ausbau)	10%
- Erfahrung mit öffentlichen Bauherren (Vergabewesen/ Verwaltungsabläufe)	10%
- Erfahrung mit der Sicherstellung von Kosten- und Terminzielen	10%
B Honorarvorschlag	30%
B1. Honorarangebot	
- Honorarzone	
- Zuschlag/Aufschlag	
- Nebenkosten	

Abb. 01: Bewertungsmatrix 01

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die drei Erstplatzierten werden zum Verhandlungsgespräch eingeladen.

A.11 Stufe 2 - Verhandlungsverfahren mit Konzeptstudie

Die drei Erstplatzierten werden zu einem Verhandlungsgespräch voraussichtlich am 23.04.2021 per Videokonferenz eingeladen.

Für den Verhandlungstermin sollen die Büros aus der vorliegenden Aufgabenbeschreibung eine Konzeptstudie (Grundrisskonzept, Ansichtsidee, Schnitt und Entwurfserläuterung) entwickeln.

Neben der Büroorganisation, dem Honorarangebot und der Darstellung der Projektabwicklung wird auch die Konzeptstudie Gegenstand des Verhandlungsgespräches sein.

Die Bewertungskommission entscheidet nach der Konzeptstudie (Städtebau, Architektur, Einbindung in die Umgebung, Ausrichtung, Materialwahl, Wirtschaftlichkeit, Flächenverbrauch, Funktionalität)

Bewertungsmatrix 2. Stufe - Verhandlungsgespräch

A	Konzeptskizze	60%
	A1. Städtebauliche und architektonische Lösung Erscheinungsbild, Positionierung, Ausrichtung, Funktionalität (innen und außen), Materialwahl, Wirtschaftlichkeit.	40%
	A2. Einhaltung der Flächenrahmenbedingungen	10%
	A3. Wirtschaftlichkeit Konstruktion	10%
B	Honorarvorschlag	40%
	B1. Finales Honorarangebot	40%
	- Honorarzone	
	- Zuschlag/Aufschlag	
	- Nebenkosten	

Abb. 02: Bewertungsmatrix 02

A12. Vergütung

Für die 1. Stufe, das Auswahlverfahren, wird keine Vergütung entrichtet.

Für die 2. Stufe, Erarbeitung der Konzeptstudie, wird jedes Büro mit 2.500 EUR honoriert.

A13. Weitere Beauftragung

Nach Beendigung des Verfahrens wird der Auftrag im Gemeinderat vergeben. Es ist eine stufenweise Planungsvergabe 1. Stufe Leistungsphase 1-4 vorgesehen. Der Baubeschluss wird erst nach Vorliegen der genehmigungsfähigen Planungen und der gesicherten Kosten und (KGR 200-300, 2. Kostenstelle) erfolgen.

A14. Bindende Vorgaben

Alle in der Ausschreibung genannten Rahmenbedingungen sind bindend.

A15. Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Die Unterlagen der Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die Ausloberin ist berechtigt, die Arbeiten des entsprechenden Teilnehmers bzw. der entsprechenden Arbeitsgemeinschaft unter Angabe der Namen zu veröffentlichen sowie für den vorgegebenen Anlass zu verwenden. Urheberrechtliche Ansprüche der Verfasser werden dadurch nicht berührt.

A16. Voraussichtliche Termine

Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mit den Bewerbungsunterlagen	25.01.2021
Frist zur Einreichung von Aufklärungsfragen	11.02.2021
Beantwortung rechtzeitig eingegangener Aufklärungsfragen (u.a.)	16.02.2021
Angebotsfrist	25.02.2021
Prüfung der Angebote bis zur Sitzung der Bewertungskommission - 1. Stufe	09.03.2021
Einladung drei Büros in die Verhandlungsrunde	
Bearbeitungszeit Konzeptstudie bis Verhandlungsrunde - 2. Stufe mit drei Teilnehmern	23.04.2021
Ablauf Einspruchsfrist	12.05.2021
Bekanntgabe des Ergebnisses	17.05.2021
Planungsauftrag LP1-4, Planungsbeschluss im Gemeinderat	15.06.2021

Teil B Obdachlosigkeit, Begrifflichkeiten, Bestandssituation und Ziele

B01. Begriff der Obdachlosigkeit

Unter Obdachlosigkeit wird ein Zustand definiert, in dem Menschen über keinen festen Wohnsitz verfügen und im öffentlichen Raum, im Freien oder in Notunterkünften übernachten. Allgemein wird unterschieden zwischen „freiwilliger“ und „unfreiwilliger“ Obdachlosigkeit. Ein „freiwillig Obdachloser“ ist eine Person, die ohne feste Unterkunft von Ort zu Ort zieht und keinen Anspruch auf Unterbringung erhebt, weil sie diesen Entschluss „auf der Straße zu leben“, freiwillig gefasst hat. Für die Kommunen sind aber vor allem die Sachverhalte von Interesse, bei denen Personen unfreiwillig obdachlos werden.

Personen, die unfreiwillig obdachlos sind (zum Beispiel durch Zwangsräumung, Gebäudebrand ...) oder in der Gefahr stehen, bald obdachlos zu werden haben das Recht sich bei der Gemeinde (Ordnungsamt) obdachlos zu melden und eine Unterbringung zu beantragen. Nicht immer steht der Gemeinde sofort geeigneter Wohnraum zur Verfügung, der auf Dauer überlassen werden kann. So kann es notwendig werden obdachlos gewordene Personen in eine Obdachlosenunterkunft einzuweisen. Bei der Obdachlosenunterbringung handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Notunterbringung. In diesem Zeitraum hat die obdachlos gewordene Person die Verpflichtung sich eine neue Wohnung zu suchen. Der angespannte Wohnungsmarkt in Rottenburg am Neckar führt aber zwangsweise dazu, dass sich die Verbleibzeit in der Obdachlosenunterkunft über die Maßen verlängert.

Da es sich bei der Obdachlosenunterbringung nicht um eine Wohnraumüberlassung im eigentlichen Sinne handelt, also kein Mietvertrag zustande kommt, tritt kein Mietrecht ein.

B02. Allgemeine Anforderungen an ein Obdach

Bei der Schaffung von Obdachlosenunterkünften geht es in keiner Weise um die Zuverfügungstellung von „Ersatzwohnraum“. Im Gegenteil: Da diese Unterkünfte nur vorübergehend Obdach gewähren sollen, ist die Einrichtung auf die einfachsten Verhältnisse abgestellt.

Die Rechtsprechung geht also davon aus, dass es sich hierbei um eine Unterkunft in einfachster Form handelt, also im Prinzip ein „Dach über dem Kopf“. Art und Ausstattung der Obdachlosenunterkünfte sind weder vorgeschrieben noch reglementierbar.

Es ist auch nicht erforderlich, die Unterkunft komfortabel auszustatten.

Es sollen Hausratsgegenstände vorhanden sein, welche zum täglichen Leben unentbehrlich sind, z.B. ein Tisch, Stuhl, Bett, Schrank, Koch- und Waschgelegenheit und ggf. ein WC.

Eine Grundversorgung mit Strom, Wasser und Abwasser muss vorhanden sind, wobei es nicht notwendig ist, dass die Entnahme von Wasser in der Wohnung möglich ist.

Dasselbe gilt für Toiletten, Duschen und Bäder. Die Räume müssen ausreichend beleuchtet sein, ein Warmwasseranschluss ist nicht erforderlich.

Werden Bäder und Duschen bereitgestellt, ist es zulässig, aus Kostengründen Benutzungsmöglichkeiten per Münzen vorzusehen. Dies gilt auch für die Stromversorgung.

Die Beheizbarkeit in der kalten Jahreszeit muss möglich sein. Es genügt allerdings ein Kohleherd. Telefonanschlüsse müssen nicht vorgehalten werden, es sei denn, der Betroffene

ist auf ärztliche Versorgung angewiesen.

Es besteht bei Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft keine Verpflichtung der Ordnungsbehörde, überzählige Möbel unterzubringen.

Dies gilt auch für die Unterbringung von Haustieren. Üblich ist, dass die Tierhaltung in Obdachlosenunterkünften per Benutzungs- oder Hausordnung verboten wird. Die Begründung liegt darin, dass die Tierhaltung in den ohnehin sehr beengten Wohnräumlichkeiten hygienisch nicht akzeptabel ist. Im Übrigen könnten hierdurch andere Bewohner der Unterkunft beeinträchtigt werden.

Weiter Informationen zum Thema Obdachlosigkeit:

https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2009/FWS_5_2009/FWS_5_2009_Obdachlosigkeit_D._Stollenwerk.pdf

B03. Bestandsituation in Rottenburg am Neckar

Die insgesamt zur Verfügung stehenden Plätze für die Obdachlosenunterbringung sind zwar manchmal knapp, vor allem wenn die Belegung ungünstig ist und freie Plätze daher nicht belegt werden können, eine Erhöhung ist aber aus heutiger Sicht notwendig um auch zukunftsfähig zu sein. Die Einwohnerzahl der Stadt Rottenburg und damit verbunden auch die Zahl der Obdachlosen steigen konstant.

Insgesamt sollte von 70-80 Plätzen (ca. 72 Plätze in der Siebenlindenstraße + 8 Plätze an einem anderem Standort) für die Obdachlosenunterbringung ausgegangen werden.

Die Unterbringung in abgeschlossenen Wohneinheiten mit 3-Zimmern bietet vor allem Familien und Alleinerziehenden den notwendigen Schutzraum. Alleinstehende Männer stellen mit ca. 80 % die große Mehrheit dar.

Bei den Männern gibt es einige Bewohner, die schon mehrere Jahre in den Unterkünften leben, weil sie sich mit der Situation soweit arrangiert haben und keine besonderen Ansprüche stellen. Hier ist der Charakter einer Notunterkunft weitgehend verloren gegangen. Häufiger gibt es Verstöße gegen die Hausordnung: durch Bewohner, die in ihren Zimmern trotz Verbots rauchen, durch Konflikte, die in Handgreiflichkeiten enden, durch die Aufnahme Fremder in die Zimmer, durch Ruhestörungen oder durch Vandalismus. Hier bietet die Rechtsprechung zwar die Möglichkeit der Umsetzung als Disziplinarmaßnahme, praktisch ist das aber in unseren Unterkünften kaum möglich, weil wir nur von einer abgeschlossenen Wohnung in die andere umsetzen können. Das Nutzungsrecht der Unterkunft als solches können wir den Bewohnern kaum entziehen.

Die Tatsache, dass Bewohner in der Regel in leere Zimmer einquartiert werden, führt dazu, dass sie sich häuslich niederlassen indem sie Satellitenantennen montieren, Kühl- und Gefrierschränke aufstellen und Teppiche und Möbel vom Sperrmüll holen um ihre Zimmer damit einzurichten. Verlassen sie dann die Unterkunft, müssen die Mitarbeiter vom Ordnungsamt die Zimmer erst einmal räumen lassen, weil die Möbel meist nicht mitgenommen werden und die ausgezogenen Bewohner kaum greifbar sind.

Einige der Bewohner könnten durch eine Sozialbetreuung entweder schneller oder überhaupt wieder in Arbeit und eigene Wohnung vermittelt werden. Da es keine Zielvereinbarungen oder Rückfragen gibt, keine Sanktionsmöglichkeiten und keine Hilfestellung bei Bewerbungen

oder Wohnungsbesichtigungen ist die Verbleibezeit in den Obdachlosenunterkünften deutlich länger als notwendig. Manche Bewohner schaffen den Ausstieg auch gar nicht mehr.

B04.Ziele und Neukonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar

1. Unterschiedliche Wohnraumkategorien

Die Unterbringung von obdachlos gewordenen Familien, Frauen, Alleinerziehenden oder besonders schutzbedürftigen Personen in separaten und abgeschlossenen Wohneinheiten sollte unbedingt beibehalten werden. Es ermöglicht den Bewohnern eine Privat- und Intimsphäre zu wahren.

Daneben braucht es für alleinstehende Männer auch Unterbringungsmöglichkeiten in Einzel- und Doppelzimmern mit Gemeinschaftseinrichtungen (Küche, Sanitär). Auch ein einfaches Mehrbettzimmer für die kurzzeitige Unterbringung von Durchreisenden oder für Personen, die sich nicht in eine normale Unterbringung integrieren lassen, ist notwendig.

Es wird durch unterschiedliche Wohnraumkategorien die Möglichkeit geschaffen, Bewohner gezielter unterzubringen und ein Mindestmaß an Sanktionsmöglichkeiten zur Verfügung zu haben.

2. Klare Unterbringungsregeln

Die zur Verfügung gestellten Zimmer sollten eine feste Einrichtung bestehend aus Bett, Schrank, Tisch und Stuhl haben, die nicht entfernt werden darf. Ferner sollte es nicht gestattet sein, Satellitenantennen zu montieren, Telefonanschlüsse zu beantragen oder Internetzugänge zu legen. Es sollten nur die von der Stadt Rottenburg gestellten Kühlschränke benutzt werden dürfen.

Das Rauchverbot in den Schlafräumen muss in die Hausordnung aufgenommen werden und konsequent durchgesetzt werden, um die Brandgefahr zu verringern und eine übermäßige Abnutzung der Gebäude zu verhindern.

3. Sozialbetreuung

Alle Personen, die in die Notunterkünfte der Stadt Rottenburg aufgenommen werden, sollten nach kurzer Zeit ein Aufnahmegespräch führen, in dem ihre Situation genauer betrachtet wird. Dies geschieht um festzustellen, welche Möglichkeiten der Person bei der Suche nach Arbeit und eigenem Wohnraum zur Verfügung stehen. Es sollten dabei nächste Schritte und klare Ziele vereinbart werden, die in regelmäßigen Treffen abzufragen sind.

Ziele der Sozialbetreuung sind unter anderem:

- Hilfe bei Suche nach Wohnraum und Kontakt zu WBR oder privaten Wohnraumgebern
- Hilfe bei Suche nach Arbeit oder Vermittlung an entsprechende Beratungseinrichtungen
- Vermittlung an Suchtberatung
- Vermittlung an Familienberatung
- Hilfe bei Konflikten usw.

Es sind möglichst Nachweise der Suche nach Wohnraum zu erbringen. Die Sozialbetreuung sollte gemeinsam mit einem freien Träger im Bereich der Wohnungslosenberatung durchgeführt werden und in der Obdachlosenunterkunft selbst stattfinden. Es ist anzustreben, zwei feste Beratungszeiten in der Woche durch ein Diakoniewerk oder Sozialwerk in freier Trägerschaft vor Ort anzubieten. Auch der Wohnheimleiter des Ordnungsamtes sollte

einen Nachmittag die Woche vor Ort sein um Fragen der Unterbringung und Konflikte zwischen Bewohnern zu klären.

4. Befristete Unterbringung

In aller Regel sollte die Unterbringung von obdachlos gemeldeten Personen zeitlich befristet werden um den Charakter einer Notunterbringung hervorzuheben und die Eigeninitiative der Personen zu stärken. Verweigern die Bewohner die Mitarbeit können sie nach Ablauf der Befristung ohne große Umstände in eine einfachere Kategorie untergebracht werden oder zumindest so neu eingewiesen werden, dass der zur Verfügung stehende Wohnraum gut genutzt werden kann.

B05.Bedarf der notwendigen Obdachlosenplätze

Eine Aufteilung von anzunehmenden ca. 80 Plätzen für die Obdachlosenunterbringung in der Siebenlindenstraße (72 Plätze) und Wilhelmstraße (8 Plätze) könnte so erfolgen:

Anzahl/Art der Zimmer	Anzahl Plätze	HausNr.
8 Wohneinheiten (Familien) mit 3 kl.Zimmern	29 Plätze	52 (und 50)
1 Dreibettzimmer für Frauen	3 Plätze	50
10 Einzelzimmer für Frauen	10 Plätze	50
18 Einzelzimmer für Männer	18 Plätze	48
2 Doppelzimmer für Männer	4 Plätze	48
2 Vierbettzimmer für Männer	8 Plätze	48
Summe		
<u>Siebenlindenstraße</u>	<u>72 Plätze</u>	<u>46-52</u>

Weitere Räume

- 1 Sozialarbeiterraum mit Besprechung, Teeküche + WC
- 1 Lagerraum für Bettwäsche, Matratzen, ...
- 1 Lagerraum für Bettgestelle, Schränke etc.
- 1-2 Fahrradplätze/ überdacht
- 1-2 Müllräume
- 1-2 Waschräume

- sowie
- Küchen in den Wohneinheiten
 - Sanitäreanlagen in den Wohneinheiten
 - Sonstige Räume in den Wohneinheiten (Putzraum/ Nebenraum Küche)
 - Aufenthaltsräume in den Wohneinheiten

Im Zuge des Vorentwurfes soll überprüft werden, wieviel Wohneinheiten, Zimmer und Plätze tatsächlich auf dem Baugrundstück realisierbar sind.

Teil C Planungsgebiet, Nutzungskonzeption und Rahmenbedingungen

C01. Das Planungsgebiet und der Bestand - Siebenlindenstraße 46 bis 52

Bestand

Das Baugrundstück (Flurstücke 10799/4=1.632 m², 10799/5=86 m², 10799/6=1.429 m²) liegt südlich direkt an den Neckar angrenzend am Rande des Gewerbegebietes Siebenlinden III. Östlich des Baufeldes ist die Ortsumfahrung Osttangente Rottenburg, die B28neu. Das Grundstück ist auf der Seite der Siebenlindenstraße relativ eben und fällt dann steil am Neckarufer ab. Im Süden grenzt das FFH Gebiet Neckar und Seitenarme an.

Das Baurecht wird nach § 34 BauGB gehandelt. Baurechtlich handelt es sich um eine „Unterbringung“.

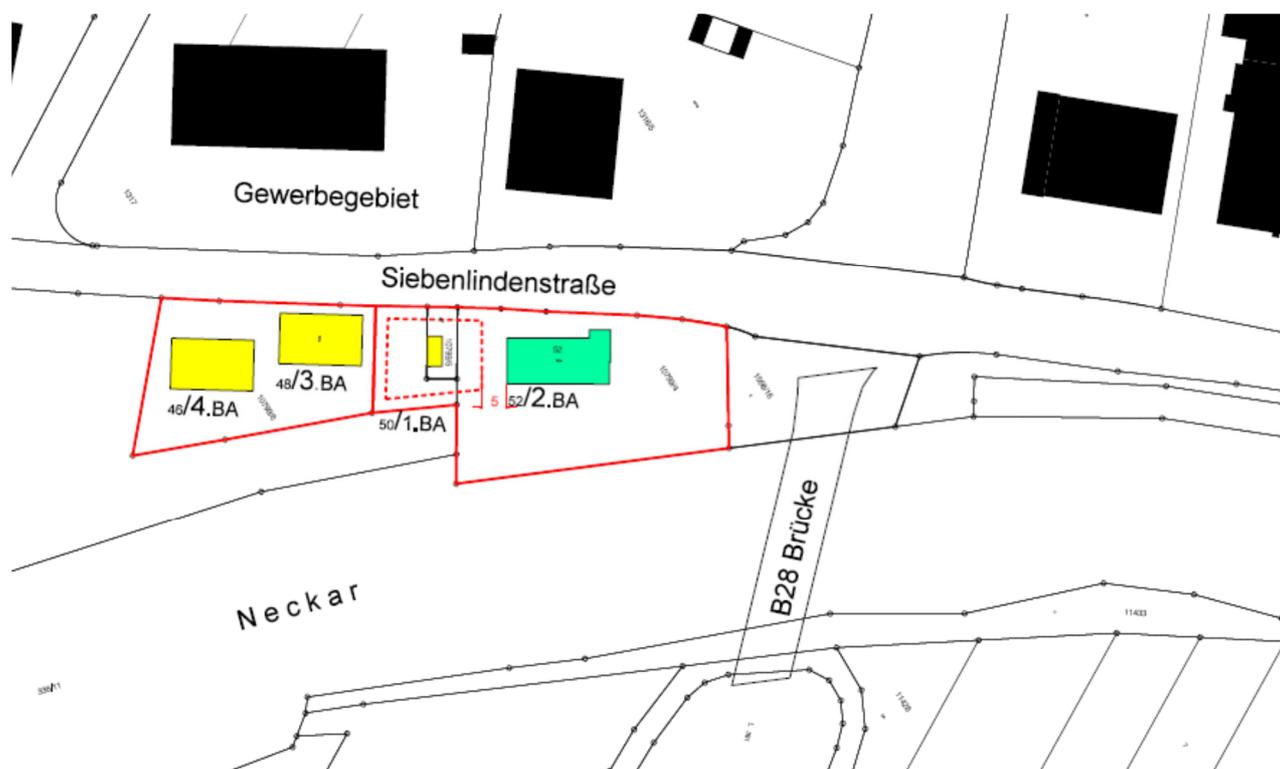


Abb. 03: Lageplan (gelb=Abbruch; grün=Sanierung, Aufstockung)

Geschossigkeit

- Die neuen Gebäude sollen dreigeschossig mit Sattel- oder Pultdach (u.a. für die Energiegewinnung) sein. Die Aufstockung des Gebäudes Nr. 52 ist zu prüfen.

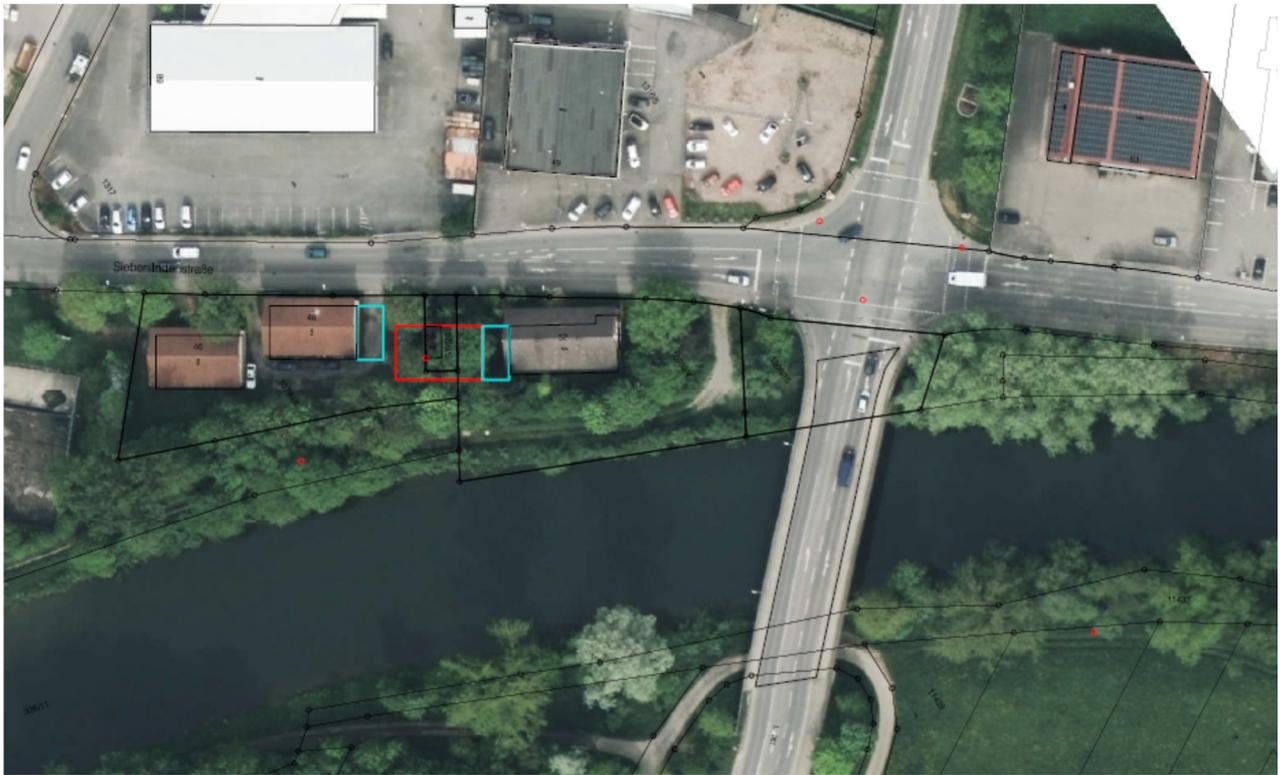


Abb. 04: Luftaufnahme Siebenlindenstraße



Abb. 05: Siebenlindenstraße von der B28, Links Siebenlindenstraße 52, Mitte Baulücke, Rechts Siebenlindenstraße 48



Abb.06: Siebenlindenstraße 52 (Aufstockung?)



Abb.07: Hinterer Grundstücksbereich Siebenlindenstraße 52; rechts das Betriebsgebäude der SWR



Abb. 08: Siebenlindenstraße 52, Durchblick Neckarufer



Abb. 09: Siebenlindenstraße 48 und weiter hinten zurückgesetzt Siebenlindenstraße 46 (Abbruch und Neubau)



Abb. 10: im Vordergrund Siebenlindenstraße 46, dahinter Siebenlindenstraße 48 (Abbruch und Neubau)

C02. Konzept der Belegungen der Wohneinheiten

Die unterschiedlichen Obdachlosenkonstellationen sollen möglichst getrennt untergebracht werden, um einen konfliktarmen und einen sicheren Aufenthalt zu erreichen. Wenn möglich soll je Konstellation ein Haus zur Verfügung stehen, wenn das entwurfsmäßig nicht umsetzbar ist sollen die Konstellation in einem Stockwerk untergebracht werden, wenn das entwurfsmäßig nicht umsetzbar ist, soll eine Konstellation eine Wohneinheit belegen.

Eine Mischung der Konstellationen in einer Wohneinheit wird ausgeschlossen.

Mögliche Konstellationen

- Familien mit Kindern
- Paare ohne Kinder
- Frauen mit oder ohne Kinder
- Männer, meist Alleinstehende

Eine Kombination zwischen den Familien- und der Frauenunterbringungen ist möglich.

C03. Konzept der Bauabschnitte

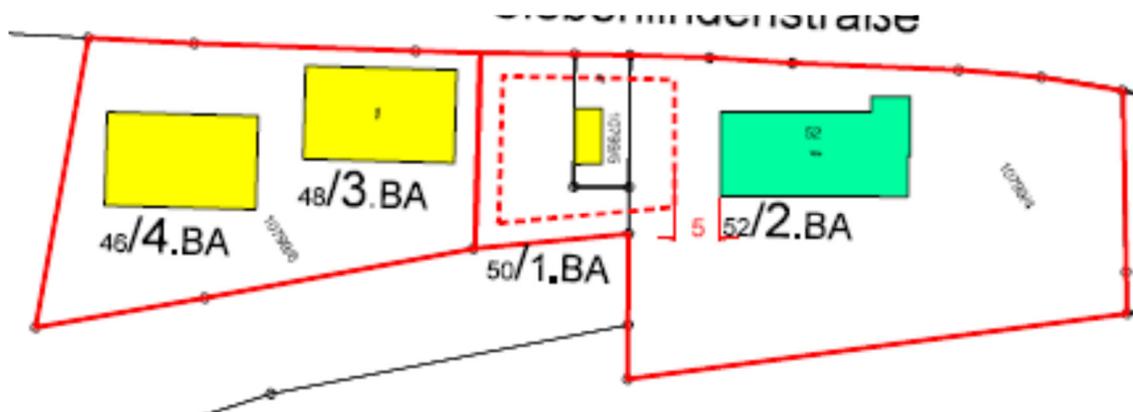


Abb.:11 Lageplan Bauabschnitte

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Siebenlindenstraße 46 bis 52 insgesamt drei Gebäude. Zwischen den Gebäuden 48 und 52 ist eine Baulücke (50). Hier steht ein Betriebsgebäude der Stadtwerke, das nicht mehr gebraucht wird und abgerissen werden kann.

1.+2. Bauabschnitt (Gegenstand dieses Vergabeverfahrens)

Die Baulücke (50) soll im 1. Bauabschnitt mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut werden.

Die Bewohner des Gebäudes 52 ziehen nach Fertigstellung in das Gebäude 50 um.

Im 2. Bauabschnitte soll das Gebäude 52 saniert und möglicherweise um ein Geschoss aufgestockt werden.

Die Bewohner aus dem Gebäude 50 ziehen wieder zurück in das Gebäude 52.

3.+4. Bauabschnitt (nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens)

Das Gebäude 50 wird mit den Bewohner des Gebäudes e 48 belegt.

Und das Gebäude 48 wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Die Bewohner aus dem Gebäude 46 ziehen in das Gebäude 48.

Das Gebäude 46 wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Die Bauabschnitte 1,3,4 sind in der Konzeptstudie als Masterplan zusammenhängend darzustellen, wobei jeder einzelne Bauabschnitt für sich alleine funktionieren muß (insbes. Haustechnik und Gesamtgestaltung)

Die baurechtlichen Auflagen des Schallschutzes sind insbesondere gegenüber der B28neu einzuhalten. Das Rettungswegekonzept soll durch den Architekten aufgestellt werden.

C04.. Budgetrahmen/ Termine

Im Haushaltsplan 2021 der Stadt Rottenburg am Neckar sind für die Projekte in den Jahren 2021 bis 2024 folgende Ausgaben für die KGR200 (incl. Abbruch) - 700 brutto eingepplant.

1. Bauabschnitt Neubau Siebenlindenstraße 50	1.350.000 EUR	BGF 510m ²
2. Bauabschnitt Sanierung Siebenlindenstraße 52	580.000 EUR	BGF 400m ²

(bei einer möglichen Aufstockung verändern sich die Ausgaben)

Teil D Aufgabenbeschreibung

D01. Nutzungs- und Raumkonzept

Gegenstand der Ausschreibung ist nur der 1.+2. Bauabschnitt

Die Wohneinheiten sollen in unterschiedlicher Größe (Flexibilität) ausgewiesen werden:

Typ A	Wohneinheit mit 3 Zimmern für Familien	4+ Personen
Typ B	Wohneinheit (1-,2- Bett Belegung)	4-6 Personen
Typ C	Wohneinheit (1-,2- und Mehrbetten Belegung)	6-8 Personen

Zeichenerklärung $x = \text{Anzahl entwurfsabhängig}$

Siebenlindenstraße 50 - Neubau **1.BA-**

Typ A

x Wohneinheit 3Z Barrierefrei DIN18040-2 Erdgeschoss
(wenn Siebenlindenstraße 52 aufgestockt werden kann, sind hier keine Wohnungen notwendig)

Typ B und Typ C gemischt, Wohneinheiten bestehend aus:

- x Einzelzimmer Frauen Obergeschoss
- x Mehrbettzimmer Frauen Obergeschoss
- x Gemeinschaftsküche (*einfachste stabile Ausstattung (CNS) ohne Backofen, Zwei-Platten-Kochplatten,...*)
- x Lagerraum Lebensmittel neben der Küche u.a. für Kühlschränke und Spinte
- x Gemeinschaftsaufenthaltsraum (*Essen, TV,...*)
- x Gemeinschaftstoilette
- x Gemeinschaftswaschraum (*in Kombination mit Duschaum möglich*)
- x Gemeinschaftsduschaum
- x pro Wohneinheit Putzraum
- x Haustechnik Unterverteilung

1 Sozialarbeiterbüro/ Teeküche/ Toilette Erdgeschoss
(*in der Nähe der Lagerräume*)

1 Lagerraum Möbel (*mit Tor direkt von außen zugänglich*) Erdgeschoss

1 Lagerraum Matratzen (*mit Tor direkt von außen zugänglich*) Erdgeschoss

1 Müllraum Erdgeschoss

1 Fahrradraum Erdgeschoss

1 Raum für Waschmaschinen/Trockner Erdgeschoss

sowie den Gemeinschaftsräumen auch an anderer Stelle wie, Müllraum, Fahrradraum, Wäscheraum.

Siebenlindenstraße 52 - Bestandssanierung (Aufstockung?) **2.BA** -

TYP A

2 Dreizimmerwohnung Barrierefrei 18040-2	Erdgeschoss
3 Dreizimmerwohnungen	1. Obergeschoss
<i>(bei Aufstockungsmöglichkeit +3 Dreizimmerwohnungen)</i>	2. Obergeschoss
x Haustechnik Unterverteilung	
1 Müllraum	Erdgeschoss
1 Fahrradraum	Erdgeschoss

Siebenlindenstraße 46 und 48 - Neubau 3.+4. BA -

(ist nicht Gegenstand dieses Vergabeverfahrens, aber Darstellung im Masterplan)

Typ A und Typ B gemischt, Wohneinheiten bestehend aus:

- x Einzelzimmer Männer
 - x Doppelzimmer Männer
 - x Mehrbettzimmer Männer
 - x Gemeinschaftsküche
 - x Lagerraum Lebensmittel neben der Küche u.a. für Kühlschränke und Spinte
 - x Gemeinschaftsaufenthaltsraum (*Essen, TV,...*)
 - x Gemeinschaftstoilette
 - x Gemeinschaftswaschraum (*in Kombination mit Duschaum möglich*)
 - x Gemeinschaftsduschaum
 - x pro Wohneinheit Putzraum
 - x Haustechnik Unterverteilung
- sowie den Gemeinschaftsräumen auch an anderer Stelle wie, Müllraum, Fahrradraum, Wäscheraum.

Alle Wohneinheiten im Erdgeschoss sind Barrierefrei nach DIN 18040-2 auszustatten.

Haustechnik/ Hausanschlussraum:

Die Strom-, Wasser-, Gasversorgung soll in einem Hausanschlussraum eingeführt und von hier in die einzelnen Häuser verteilt werden. Die Zähler befinden sich im zentralen Hausanschlussraum.

Alle vier Gebäude sollen gemeinsam über eine Heizungsanlage (Gastherme plus Solarthermie) mit Wärme versorgt werden.

Richtgrößen für die Räume

Nach der aktuellen Rechtsprechung gilt für eine menschenwürdige Unterkunft im Sinne der Obdachlosenunterbringung die Faustregel eines Platzanspruches von ca. 10 m pro Einzelperson (VG Augsburg 12.01.2015/ 7 E 14.1792).

1 Personen Zimmer		8-10 m ²
2 Personen Zimmer		12-14 m ²
3 Personen Zimmer		18-20 m ²
Arbeitsküche (<i>Kochgelegenheit, Spülen, Schränke, Arbeitsfläche</i>)		10-12 m ²
Lagerraum Aufbewahrung Lebensmittel (<i>Spinte und Kühlschränke</i>)		10 m ²
Ess- Aufenthaltsraum		16-18 m ²
Dusche	Typ A in Kombi mit Waschbecken	1 Stk.
Duschen	Typ B+C	2 Stk.
Waschbecken	Typ B	2 Stk.
Waschbecken	Typ C	4 Stk.
Toiletten	Typ A <i>getrennt vom Dusch- oder Waschraum</i>	1 Stk.
Toiletten	Typ B+C <i>getrennt vom Dusch- oder Waschraum</i>	2+ Stk.
Putzraum	<i>Türe nach außen öffnend</i>	2 m ²
Waschmaschinen/Trockenraum		12 m ²

Für alle Häuser gemeinsam:

Lagerraum Matratzen, Kleinteile		15+ m ²
Lagerraum Bettgestelle, Tische, Stühle, Schränke		20+ m ²
Fahrabstellplätze, überdacht		ca. 16 Stlp.
Hausanschlussraum (Versorgung Strom, Wasser, Gas mit Zählern)		
Haustechnik (Wärmeerzeugung Gastherme, Solarenergie mit Pufferspeicher)		

D02. Gestaltung, Baumaterial

Eine Dreigeschossigkeit ist erwünscht.

Dächer leicht geneigt (Entwässerung) mit günstiger Aufstellmöglichkeit von Solaranlagen.

Die Solaranlagen sollen eine optimale Energieerzeugung erreichen.

Die Gebäude erhalten einen niedrigen Ausbaustandard hinsichtlich Raumgrößen,

Deckenhöhen, Schallschutz und Baukonstruktion. Die verwendeten Bauteile sollen jedoch hochwertig und langlebig sein (Böden, Türen, Zargen, Fenster, Dach, Fassade,...).

Die Haustechnik-Installationsdichte ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

D03. Haustechnik, Energie

Das Gebäude soll den KfW Standards 55 oder besser erreichen. Die frühzeitige Einschaltung eines Energieberaters ist vorgesehen, um die Auswirkungen eines Energiekonzeptes in die Überlegungen des Vorentwurfes mit einbeziehen zu können.

Der Erzeugung des regenerativen Stroms / Warmwasser auf den Dächern wird eine wichtige Bedeutung zukommen.

Die Wärmeleistungen (Gastherme, unterstützt mit Solarthermie), Warmwasser (dezentral) sollen möglichst mit der vor Ort produzierten Energie abgedeckt werden.

Die Wohneinheiten sollen jeweils separat und zentral im Haustechnikraum (keine Heizthermostate) gesteuert und geregelt werden.

D04. Wirtschaftlichkeit

Der genannte Budgetrahmen des 1. und 2. Bauabschnittes in Höhe von ca. 2,0 Mio. EUR legt die Standards fest. Im Budget sind alle Kosten der Kostengruppen 200 (incl. Abbruch und Versorgungsanschlüsse) bis 700 enthalten. Bei der Kostenermittlung wurde eine BGF von 510 m² beim Neubau und einer BGF von 400m² im Bestandsgebäude zugrunde gelegt. Mit der Abgabe eines Angebotes sollte die Plausibilität des genannten Budgetrahmens bestätigt werden.

D05. Architektenleistungen/ Angebotsinhalte

Die Stadt Rottenburg am Neckar sucht für das geplante Bauvorhaben einen Planungspartner für die Planung und Bauüberwachung. Neben den üblichen Planungsleistungen der HOAI der Leistungsphasen 1-9 wird erwartet, dass das Büro den Planungs- und Ausführungsprozess partizipatorisch zusammen mit der Verwaltung führt.

Das Gesamtkonzept soll im Lageplan alle vier Gebäude darstellen. Dabei ist das Baurecht, insbesondere die Abstandsflächen zu prüfen.

Die nachfolgenden und der Ausschreibung beiliegenden Anlagen sollen im Angebot berücksichtigt werden.

- Honorarvertrages
- Honorarangebot
- Anhang 1: Planungs- und Überwachungsziele
- ZVB
- AVB
- LTMG
- Leistungsbeschreibung nach RiFT M210

Zusammenstellung und Bearbeitung:
Dipl. Ing. Markus Gärtner
Stadt Rottenburg am Neckar
Hochbauamt