



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	62
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2023/091
<b>Datum:</b>	10.05.2023

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.05.2023	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 10.05.2023  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 10.05.2023  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andreas Schmidt	Zimmer:	4.3
E-Mail:	andreas.schmidt@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6203

Neubau OLU (Obdachlosenunterkunft)  
hier: Entwurfsplanung und Beauftragung

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Projekt „Neubau der Obdachlosenunterkunft (OLU)“ wird entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung umgesetzt (siehe Anlage).
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die weiteren Leistungsphasen 5 - 9 an die Architekten und Fachplaner zu beauftragen.
4. Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel i. H. v. 3,93 Mio. € werden auf der Haushaltsstelle 1.4351.9420 bereitgestellt.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Die Objekte in der Egerländer Straße 22 / 24 / 26 werden momentan vorrangig für die Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Die 3 Gebäude des sogenannten Notwohngebiets sind von der Stadt Kitzingen in den 1960er Jahren als „Schlichtwohnungen“ errichtet worden.

In der Stadtratssitzung vom 18.11.2021 wurde ein Planungsauftrag für eine neue Obdachlosenunterkunft gefasst. Der Neubau für ca. 30 Personen ohne Familien mit Kindern ist im nord - östlichen Bereich des Grundstücks 6320/70 zu planen. Die Vorplanung wurde vom Stadtrat mit Beschluss (2022/092) am 19.05.2022 bestätigt.

Neben den 1- und 2- Bettzimmern für Obdachlose werden Räume für die soziale Arbeit in Kitzingen errichtet. Das Gebäude beinhaltet zwei Büros und einen Multifunktionsraum für die Sozialarbeiter. Ehrenamtliche können den großen Begegnungsraum (Wegweiser) für Ihre Arbeit nutzen. Für den Empfang und Aufnahme der Obdachlosen erhält der Hausmeister einen Büroraum mit einer kleinen Werkstatt.

### **2. Entwurfsplanung**

Gemeinsam mit allen Beteiligten wurden die Planungen und die Rahmenbedingungen an das Gebäude weiter diskutiert und festgelegt.

Der Neubau der Obdachlosenunterkunft wird im bisher unbebauten nörd - östlichen Teil des Grundstücks 6320/70 situiert. Der Massivbaukörper wird als zweigeschossiger Winkelbaukörper geplant (Betondecken und Betonbodenplatte). Zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks folgt der Winkel den Grundstücksgrenzen im Norden und Osten. Die Außenwand wird mit modularen Betonfertigteilen erstellt und bekommt eine erdfarbige Außenansicht.

Die Barrierefreiheit beschränkt sich auf das Erdgeschoss. Im Erdgeschoss sind alle Funktionen (Unterkunft Damen, Unterkunft Herren, Sozialräume und Sanitärbereiche etc.) so geplant, dass gehandicapte Personen diese barrierefrei nutzen können.

Die 2-geschossige Bauweise bietet Platz für 30 Personen (ohne Familien mit Kindern).

#### Aufteilung Frauen / Männer

Frauen: Fünf Einzelzimmer und ein Doppelzimmer (7 Betten für Frauen)

Männer: Fünfzehn Einzelzimmer und vier Doppelzimmer (23 Betten für Männer)

Beide Geschosse werden in einen Frauenbereich und einen Männerbereich unterteilt. In den Zimmern sind eigene Waschbecken vorgesehen, Waschmaschinenraum sowie Sanitärbereiche und kleine Gemeinschaftsküchen sind zentral angeordnet.

Zentrale Anlaufstelle und Kontrollpunkt ist das Hausmeister-Büro im Eingangsbereich Erdgeschoss. Gegenüber werden die Räume für die soziale Arbeit geplant. Als eigenständige Einheit sind im südlichen Teil des Gebäudes die Räumlichkeiten für Ehrenamtstätigkeiten / Wegweiser situiert. Die baulichen Rettungswege sind mit elektrischen Verriegelungssystemen gesichert. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist jeweils vorhanden.

Die Außenanlagen werden in einem notwendigen Umfang befestigt und insgesamt 6 Stellplätze, zzgl. einem barrierefreien Stellplatz errichtet (Stellplatzverordnung). Die Erschließung erfolgt zunächst über die Egerländer Straße. Mit der geplanten Entwicklung des südlichen Bereiches soll die Erschließung verändert werden.

Das Neubauvorhaben bekommt einen Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien. Auf dem Dach wird eine Stromerzeugungsanlage installiert.

### 3. Kostensituation

Die Kosten für den Neubau der Obdachlosenunterkunft belaufen sich auf insgesamt ca. 3,93 Mio. €. Die notwendigen Haushaltsmittel werden auf der Haushaltsstelle 1.4351.9420 bereitgestellt.

Kosten gemäß DIN 276	Summe
100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	54.264,00 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.610.448,12 €
400 Bauwerk – Techn. Anlagen	1.233.030,54 €
500 Außenanlagen	161.096,25 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	110.949,53 €
700 Baunebenkosten	759.220,00 €
Summe KG 100 bis 700	≈ 3.930.000,00 €

Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung von 04/2022 waren noch keine Fachplaner für die technischen Ausbaugewerke beauftragt. Als Grundlage für die Kostenschätzung wurde vom Architekturbüro der sog. Baupreisindex aus dem 1. Quartal 2022 zu Grunde gelegt.

Zwischenzeitlich haben die beauftragten Fachplaner die Kosten für die technischen Ausbaugewerke ermittelt. Diese liegen deutlich höher, als zum Zeitpunkt der Kostenschätzung. Bei weiteren laufenden Baumaßnahmen ist diese Entwicklung ebenfalls festzustellen. Auch hier weisen die Kosten für die technischen Ausbaugewerke einen deutlich höheren Prozentanteil an der Gesamt-Bausumme auf.

### 4. Fördersituation

Für die Errichtung einer Obdachlosenunterkunft gibt es generell keine Förderung.

### 5. Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag für den Neubau wird im Sachgebiet 64 Bauordnung eingereicht. Die weiteren Planungen und Ausschreibungen werden erstellt. Der Baubeginn ist für das I. Quartal 2024 vorgesehen und eine Bauzeit von 1,5 Jahre ist angedacht.

#### Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf (Lageplan, Grundrisse, Ansichten)