

Flüchtlingsunterkünfte in der Siemensstraße 41 – Gebäude 3+4

Auflistung von 4 verschiedenen Varianten

	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3.1	VARIANTE 3.2
Ausführung	Vorh. Modulbauweise in Holz 2-geschossig Zwei Einzelgebäude für max. ca. 100 Pers.	Bauweise in Massivbau 2-geschossig Zwei Einzelgebäude für max. ca. 100 Pers.	Bauweise in Massivbau 2-geschossig Ein kompaktes Gebäude für max. ca. 100 Pers.	Bauweise in Massivbau 3-geschossig Ein kompaktes Gebäude für max. ca. 150 Pers.
Vorteile	Schnellere Realisierung gegenüber Varianten 2+3, da hier schon einige planerische Vorarbeiten bereits ausgeführt wurden. LPH 1-3 entfällt überarb. LPH 4-6 Neu LPH 7-8	Bei einer Ausführung in Massivbauweise sind die zu verwendeten Baumaterialien weniger anfällig gegenüber Wasserschäden. Hier ist eine Trocknung einfacher durchzuführen (ohne aufwändige großflächige Rückbaumaßnahmen). Feuchte Bauteile können hier einfach getrocknet werden und die Bewohner müssen in der Regel die Unterkünfte nicht verlassen. Eine Ausführung in Massivbauweise ist laut aktueller Markterkundung auch günstiger als eine in Holzbauweise.	Siehe Vorteile Variante 2 ! Bei Ausführung eines kompakten Wohngebäudes gegenüber zwei Einzelgebäuden lassen sich weiter Kosten bei der Errichtung sowie im Bauunterhalt sparen. Hier reduzieren sich die Anzahl der Treppenträume und die Flächen der Außenwände. Da z.B. auch nur eine Heizungsanlage benötigt wird können die Unterhaltskosten gesenkt werden. Auch sind Ersparnisse von z.B. Heizkosten mit zu berücksichtigen. Reduzierung der Bauunterhaltungskosten.	Siehe Vorteile Variante 2+3.1 ! Durch ein zusätzliches Geschoss, reduzieren sich die Herstellungskosten bezogen auf den m²/Wohnfläche hierbei ! Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, herrscht dringender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Das Gebäude soll später als Sozialwohnungsbau genutzt werden !
Nachteile	Bedingt durch die o.g. Wasserschäden, ist diese Bauweise sehr anfällig, insbesondere darf das Schimmelproblem und die damit einhergehenden gesundheitlichen Folgen nicht außer Acht gelassen werden ! Hierbei ist auch zu beachten, dass bei Sanierungsarbeiten (bedingt durch einen Wasserschaden) die Bewohner über einen längeren Zeitraum die Unterkunft verlassen müssen, was zu Folge hat, dass diese anderweitig untergebracht werden müssen. Bedingt durch die angespannte Wohnungslage lässt sich dies sehr schwierig realisieren. Bauliche Maßnahmen die Wasserschäden ausschließen sind nicht ausführbar. Die anfallenden Sanierungskosten und die notwendigen Unterkunftskosten für die Auslagerung der Bewohner für den Zeitraum der Sanierung, sind nicht unerheblich !	Hier müssen die Planungsarbeiten komplett neu erstellt werden. Da die Gesamtplanungskosten hierfür eine festgelegte Grenze (=netto 215T€) überschreiten, muss hierfür ein VgV Verfahren ausgeführt werden, dass wiederum zusätzlich einige Monate Zeit in Anspruch nimmt.	Hier muss VgV Verfahren ausgeführt – siehe Variante 2 ! Die Planungskosten für ein kompaktes Wohngebäude sind etwas teurer als für zwei baugleiche Wohngebäude.	Hier muss VgV Verfahren ausgeführt – siehe Variante 2 ! Planungskosten – siehe Variante 3.1 ! Die Bauzeit für ein 3-geschossiges Wohngebäude ist etwas länger als für ein 2-geschossiges Gebäude.
Zeitschiene Ab Beginn bis Fertigstellung	ca. 96 Wochen / bzw. ca. 24 Monate	ca. 121 Wochen / bzw. ca. 30 Monate	ca. 129 Wochen / bzw. ca. 32 Monate	ca. 137 Wochen / bzw. ca. 34 Monate
Kostenprognose Bei Ausführung in 2026	Brutto ca. 4.760.000,00 €	Brutto ca. 4.415.000,00 €	Brutto ca. 4.050.000,00 €	Brutto ca. 5.400.000,00 €