

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/016

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	05.02.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	29.02.2024	Beschlussfassung			

Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum im Baugebiet Taubenplätze - Altmannweg 28 und 30

I. Beschlussantrag

1. Einer Umsetzung des Neubaus im Baugebiet Taubenplätze – Altmannweg 28 und 30 als Wiederholung der Baumaßnahme in der Schweidnitzallee 23 + 25 und Anpassung der Planung wird zugestimmt.
2. Einer Übertragung des Flurstücks 10089 Gemarkung Biberach (Altmannweg 28 und 30) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.778 m² an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von 444.500 € wird zugestimmt.
3. Das Flurstück 10089 Gemarkung Biberach (Altmannweg 28 und 30) mit 1.778 m² wird zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von 444.500 € im Rahmen einer Kapitalstärkung an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übertragen. Der außerplanmäßigen Ausgabe für die Erhöhung der Kapitalrücklage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft (Investition 61200-F001, KTR 61200000, KST 20990000) im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 444.500 € wird zugestimmt. Zur Deckung werden Mittel in gleicher Höhe bei Investition „113300-G01 Grunderwerb unbebaute Grundstücke“ (KTR 11330000, KST 23200100) gesperrt.

II. Begründung

Der Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Taubenplätze, Altmannweg 28 und 30, 88400 Biberach wurde dem Gemeinderat im Wirtschaftsplan 2022 vorgestellt und ist aufgrund von Anpassungen im Wirtschaftsplan 2024 erneut aufgeführt. Es ist vorgesehen im Altmannweg 28 und 30 das Objekt, welches in der Schweidnitzallee 23 und 25 umgesetzt wurde, mit ein paar Planänderungen nochmals umzusetzen. Das nahezu gleiche Bauwerk nochmals zu erstellen hat den Vorteil, dass kein erneuter Planungswettbewerb notwendig wird, wodurch eine erhebliche Zeitersparnis erreicht wird. Des Weiteren kön-

nen die bestehenden Planungen zu großen Teilen wiederverwendet werden. Hierdurch wird eine weitere Zeitersparnis und eine Kostenreduzierung bei den Ingenieurleistungen erreicht.

Die Planänderungen beinhalten kleinere Veränderungen bei den Wohnungszuschnitten, eine Reduzierung der Fenstergrößen und Anzahl der Fenster. Dadurch werden mehr Stellflächen geschaffen und die Wohnungen lassen sich dadurch besser möblieren, ohne dass wesentliche Einschränkungen bei der Belichtung vorhanden sind. Weiterhin werden durch die Veränderungen die Wärmeverluste reduziert, wodurch eine Einsparung bei den Energiekosten sowie bei den Baukosten erreicht wird. Es werden insgesamt 18 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.126 m² erstellt.

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2024 Baukosten in Höhe von 5.000.000,00 € ohne Grundstück veranschlagt. Auf Grund von Preissteigerungen bei den Baukosten und Materialpreisen wurden die Baukosten auf die aktuelle Situation angepasst.

Die Planungen richten sich nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 „Förderlinie kommunal“ mit der Zuschussvariante. Der Förderantrag wurde Ende 2022 gerade noch rechtzeitig vor dem Fördermittelstopp gestellt. Die Förderzusage ist im April 2023 eingegangen. Die Förderbedingungen beinhalten einen zwingenden Baubeginn bis spätestens 30.04.2024. Bei einem späteren Baubeginn ist die Förderzusage unwirksam.

Der Subventionswert der Basisförderung beträgt bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren 64 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Ergebnis wird ein Subventionsbarwert (Zuschuss) in Höhe von 2.743.600 € erreicht.

Für das Erreichen der Gebäudeklasse „Neubaustandard Plus“ wird neben dem Subventionsbarwert eine Zuschusserhöhung in Höhe von 18.000 €/Wohneinheit bewilligt.

Es wird dadurch ein Gesamtzuschuss (Zuschuss und Zuschusserhöhung) in Höhe von 3.067.600 € erreicht.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) vom 12.01.2024	
Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in 88400 Biberach an der Riß, Altmannweg 28 und 30	
Energieeffizienzhaus 40 EE (Gebäudeklasse - Neubaustandard Plus)	
Grundstücksgröße:	1.778 m ²
1.) 6 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 42,00 m ² 2.) 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m ² 3.) 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m ² 4.) 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90,00 m ²	18 Wohneinheiten
Wohnfläche insgesamt:	ca. 1.126 m ²
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2024/2025
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)	
Grundstücks- u. Erschließungskosten Ansatz Grundstückskosten 250,00 € x 1.778 m ²	444.500,00 €

Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukostentabelle, Kostenstand 2023) 4.440,50 € x 1.126 m ²	5.000.000,00 €		
Gesamtkosten 4.835,26 € x 1.126 m²	5.444.500,00 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 5.444.500,00 € = 0,84 % (mit Grundstück)	444.500,00 €		
	5.000.000,00 €	0,91%	45.589,15 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	5.444.500,00 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten auf 33 Jahre (Neubau)	5.000.000,00 €	3,00%	150.000,00 €
Verwaltungskosten 18 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 343,69 €			6.186,42 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 10,61 €			11.946,86 €
Mietausfallwagnis 2%			2.464,59 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:			216.187,02 €
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2022 +5 % 13,14 €/m ² <i>(Berücksichtigt ist eine Mietanpassung zum Mietspiegel 2022 in Höhe von 5%)</i> 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 4,34 €/m ² Kaltmiete durchschnittlich 8,80 €/m² zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch) 0,32 €/m ² Kaltmiete durchschnittlich 9,12 €/m²			123.229,44 €
Finanzierungszuschuss Förderprogramm Wohnbau kommunal Zuschussbetrag gemäß Förderzusage = 2.743.600,00 € Verteilt auf 33 Jahre	2.743.600,00 €		83.139,39 €
Kompensationsförderung (Gebäudeklasse "Neubaustandard Plus") 18.000,00 € pro Wohnung = 18.000,00 € x 18 = 324.000,00 € Verteilt auf 33 Jahre	324.000,00 €		9.818,18 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)			216.187,02 €
Ergebnis			0,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert auf Grundlage der statischen Berechnung unter Berücksichtigung der Fördermittel, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 9,12 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:			14 Jahren

Grundstück

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 10089 mit einer Fläche von ca. 1.778 m² ist im Eigentum der Stadt Biberach und wird durch das Liegenschaftsamt verwaltet.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Übertragung des Grundstücks an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erforderlich. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt analog zu den bisher durchgeführten Bauvorhaben. (Neubau Otto-Schlecht-Straße 2, Hochvogelstraße 50, Hans-Rohrer-Str. 21 + 23 und Schweidnitzallee 23 + 25)

Durch die Übertragung des Grundstücks auf den Eigenbetrieb wird die Zuständigkeit auf den Eigenbetrieb übertragen und in der Bilanz in Form einer Eigenkapitalerhöhung dargestellt. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist als 100 %-Tochter der Stadt keine eigene Rechtsperson. Die Vermögenswerte bleiben entsprechend bei der Stadt.

Der Grundstückspreis ist mit 250 €/m² bewertet. Der Grundstückwert beträgt somit 444.500 €.

Fazit

Zweck des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Diesen Zweck verfolgt der Eigenbetrieb aktuell mit dem Neubau im Altmanweg 28 und 30 und bedarfsabhängig auch mit weiteren Objekten.

Wir sehen es als wichtig an, dass Wohnungen für besondere Zielgruppen in den neuen Wohngebieten angeboten werden können.

Durch eine Wiederholung des vorherigen Bauvorhabens wird aus Sicht der Wohnungswirtschaft Biberach ein gelungenes und wirtschaftliches Ergebnis erreicht.

Wir bitten das Gremium unserem Vorschlag zu folgen.

Aufgrund der Förderbestimmungen wurden die Rohbauarbeiten bereits ausgeschrieben. Der Spatenstich ist im März 2024 vorgesehen. Eine Fertigstellung wird im Herbst 2025 angestrebt.

Ralf Miller
Betriebsleiter

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - aktuelle Pläne des Bauvorhabens, Planstand 01.08.2023