



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 132/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	Ja	12.07.2010			

Erweiterungsplanung der Räumlichkeiten Hindenburgstraße 34, III. Obergeschoss und Dachgeschoss

I. Beschlussantrag

Dem Änderungsantrag zum Ausbau von bisher 2 Vier- und 1 Dreizimmerwohnung in 1 Vier-, 1 Drei- und 2 Zweizimmerwohnungen im 3. OG/DG Hindenburgstraße 34 wird zugestimmt.

II. Begründung

In der Gemeinderatsitzung am 22.02.2010 wurde der Umbau der bestehenden Wohnung in 1 Drei- und 2 Vierzimmerwohnungen im 3. OG/DG Hindenburgstraße 34 mit 350,00 m² Wohnfläche beschlossen. Die Grundlage für den Umbau zu drei Wohnungen wurde in 2004 im Zuge der Nutzungsänderung für die "JUKS" geschaffen. Die vom Gemeinderat genehmigte Planung, Stand 19.01.2010 für drei Wohnungen wurde auf der Planung aus dem Jahr 2004 aufgebaut. Entsprechend sind für drei Wohnungen die Versorgungsleitungen Wasser/Abwasser, Strom, usw. vorbereitet mit dem Ziel, weitere Eingriffe im Bereich der JUKS zu vermeiden oder möglichst gering zu halten.

Auf Grund neuer Erkenntnisse welche bei der laufenden Baumaßnahme ersichtlich wurden und der daraus resultierenden Überprüfung der Baukosten ist eine Erhöhung des Kostenrahmens um 35.000,00 Euro erforderlich.

Die Detailplanung führte zu der Überlegung, notwendigen Umbau-Maßnahmen in verwertbare Wohnfläche umzusetzen, um so einen noch effizienteren Ausnutzungsgrad der Obergeschosse zu erreichen. Durch die Nutzung der sehr großen Bühnenräume, Entfernen von Abseitenwänden (Kniestock), wird wertvoller Wohnraum von 47,45 m² geschaffen. Für zusätzlichen Wohnkomfort

sorgen die neuen Terrassen auf der Süd-Westseite, welche an die Bauteile Treppenhaus und Technikraum anschließen.

Die erforderlichen Abstellräume für die Wohnungen werden im Keller zur Verfügung gestellt. Entsprechend wurde eine Optimierung der Pläne, Stand 16.04.2010 gemäß Anlage 1 erreicht. Die vorausgehende Planung, Stand 18. u. 19.01.2010 ist als Anlage 2 beigelegt.

So können folgende Wohnungen entstehen:

bisher:

Eine 4 ½ Zimmer-Wohnung	95 m ² Wohnfläche	+ anteilig Terrasse	
Eine 4 ½ Zimmer-Wohnung	129 m ² Wohnfläche	+ anteilig Terrasse	
Eine 3 ½ Zimmer-Wohnung	<u>92 m² Wohnfläche</u>	+ anteilig Terrasse	
insgesamt	316 m ² Wohnfläche	mit Terrassenanteil	350 m ²

neu:

Anzahl	Wohnungstyp	Wohnfläche	Terrasse	Terrasse Mietanteil	Wohnfläche insgesamt für Mietberechnung
1	3 ½ Zimmer	100,19 m ²	97,00 m ²	¼ 24,25 m ²	124,44 m ²
1	4 ½ Zimmer	132,13 m ²	21,00 m ²	½ 10,50 m ²	142,63 m ²
1	2 Zimmer	58,31 m ²	16,00 m ²	½ 8,00 m ²	66,31 m ²
<u>1</u>	<u>2 Zimmer</u>	<u>72,82 m²</u>	<u>16,00 m²</u>	<u>½ 8,00 m²</u>	<u>80,82 m²</u>
4	Wohnungen	363,45 m ²	150,00 m ²	50,75 m ²	414,20 m ²

Vom Architekturbüro liegen folgende aktuelle Kostenberechnungen vor:

	Baukosten bestehende Planung	Baukosten überarbeitete Planung	Baukosten pro m ² Wohnfläche inkl. Anteil Terrasse
Bisherige Baukosten	480.000,00 €	480.000,00 €	1371,43 €/m ²
abzüglich			
Instandhaltungskosten für Dachsanierung Zuschuss der Stadt gemäß GR-Beschluss vom 22.02.2010	<u>-130.000,00 €</u>	<u>-130.000,00 €</u>	
Ausbaukosten für 350 m ² Wohnfläche	350.000,00 €	350.000,00 €	1.000,00 €/m ²
Eingetretene Erhöhung der Gesamtkosten aufgrund von neuen Erkenntnissen	<u>35.000,00 €</u>	35.000,00 €	
Ausbaukosten der 4. Wohnung mit zusätzlicher Wohnfläche von 47,45 m ²		87.000,00 €	
Gesamtkosten für 350,00 m ² Wohnfläche ohne Dachinstandhaltungskosten	385.000,00 €		1.100,00 €/m ²
Gesamtkosten für 414,20 m ² Wohnfläche ohne Dachinstandhaltungskosten		472.000,00 €	1.139,55 €/m ²
Gesamtkosten inkl. der Dachinstandhaltungs- kosten	515.000,00 €		1471,43 €/m ²
		602.000,00 €	1.453,40 €/m ²
Neubaukosten in vergleichbarer Bauqualität liegen bei			ca. 1.800,00 /m ²

Die Erhöhung des Kostenrahmens um 35.000,00 Euro ist auf Grund neuer Erkenntnisse notwendig:

- Der Anstieg der Konjunktur in der Baubranche führt durch eine hohe Auslastung der Firmen voraussichtlich zu einer geringeren Beteiligung bei den Ausschreibungen und führt dadurch zu steigenden Baukosten.
- Im 3. OG war der Einbau der geplanten raumhohen Fenster nur durch erhebliche Betonschneidearbeiten und Überprüfung der Statik möglich. Zuvor wurden Ziegelwände angenommen.
- Durch eine Verlängerung der Bauzeit erhöhen sich die Kosten der Standzeit für die Gerüste und den Kran.
- Bei der Nachkalkulation wurden Mehrkosten auf Grund von Massenänderungen und kleineren Planänderungen ersichtlich.

- In der Räumlichkeiten der JUKS (2.OG) ist es notwendig, die Decke an zwei Stellen für erforderliche Änderung der Leitungsführung zu öffnen.

Generell sind Dächer und ausgebauter Dächer mit Dachterrassen, Dachgauben und notwendige Konstruktionen und Ausstattungen wie Dachrinnen, Schneefanggitter, Blitzableiter, usw. im Vergleich zu Kellergeschoss oder Vollgeschoss als kostenintensives Bauteil zu werten. Dadurch ergibt die Kostenaufstellung einen relativ hohen m²-Preis pro Wohnfläche.

Die Mehraufwendungen für 2-Zimmer-Wohnungen werden durch höhere Mieteinnahmen, wie sie auch der Mietspiegel vorsieht, finanziert. Die 2-Zimmer-Wohnungen werden voraussichtlich für 6,50 Euro pro m² und die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für 6,00 Euro pro m² vermietet. Die beiliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 3) gibt einen Überblick über die Baukosten und deren Finanzierung. Außerdem sind die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der künftigen Jahre mit der zu erwartenden Rendite dargestellt.

Mit der Erweiterung des Umbaus des III. OG und DG Hindenburgstraße 34 wird eine optimale Flächenausnutzung und somit eine gute Wirtschaftlichkeit erreicht.

Wersch

Betriebsleiter

- | | |
|----------|--------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Neuplanung Grundrisspläne für 4 Wohnungen – Stand 16.04.2010 |
| Anlage 2 | Grundrisspläne für 3 Wohnungen – Stand 18. u. 19.01.2010 |
| Anlage 3 | Wirtschaftlichkeitsberechnung Hindenburgstraße 34 III. OG/DG |