

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2016/036

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Hauptausschuss	nicht öffentlich	22.09.2016	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	06.10.2016	Beschlussfassung

Veränderung der Baukosten aufgrund des aktuellen Planungsstandes für die Baumaßnahme in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23

I. Beschlussantrag

1. Einer Anpassung der Baukosten von 1.850.000 € auf 2.295.010 € je Gebäude für die Mehrfamilienhäuser in der Hans Rohrer-Straße 21 + 23 wird zugestimmt.
2. Der Übertragung des Flurstücks 1680, Gem. Biberach (Hans-Rohrer-Straße 21 + 23) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.629 m² an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von 262.900 € in 2016 wird zugestimmt.
3. Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 262.900 € auf der HHSt. 2.8800.930000 (Zuführung Eigenkapital WWB) wird bewilligt. Zur Deckung werden Mehreinnahmen auf der HHSt. 2.8810.340000 (Grundstücksveräußerungen) herangezogen.

II. Begründung

Bauvorhaben

Die Wohnungswirtschaft sieht vor, im Baugebiet Fünf Linden auf dem Grundstück Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 in 88400 Biberach zwei baugleiche Neubauten mit je 14 öffentlich geförderten Wohnungen zu erstellen.

Der Neubau dient zum Erhalt des Wohnungsbestandes welcher durch den Verkauf von kleineren und für die Wohnungswirtschaft nicht mehr wirtschaftlichen Gebäuden reduziert wird und um den relativ geringen jedoch stetig ansteigenden Bevölkerungszuwachs auszugleichen.

Nach intensiver Planung und enger Abstimmung mit dem Bauverwaltungsamt sind auf dem Grundstück zwei dreigeschossige, baugleiche Gebäude mit jeweils 14 Wohnungen mit Woh-

nungsgrößen von 45 - 77 m² Wohnfläche in einfacher Ausstattung möglich. Die Gesamtwohnfläche liegt bei ca. 820 m².

Die aktuelle Planung führt gegenüber der im Wirtschaftsplan 2016 dargestellten Vorplanung zu einer Erhöhung von 10 auf 14 Wohnungen je Wohngebäude. Die Wohnfläche erhöht sich von ca. 750 m² auf ca. 820 m² und führt analog zu einer Erhöhung der Baumassen.

Die Baukosten erhöhen sich dadurch für jedes Gebäude von ca. 1.850.000 € auf ca. 2.295.010 €.

Die Finanzierung erfolgt größtenteils über das Programm nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm. Die Maßnahme ist im Wirtschaftsplan 2016 auf Seite 2 aufgeführt. Eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage 1 beigelegt.

Eine allgemein anhaltende gute Konjunktur ist sehr erfreulich für die Wirtschaft. Diese belastet jedoch im Gegenzug die finanzielle Seite im Wohnungsbau. Gegenüber unserem Neubau in der Otto-Schlecht-Straße 2 (Ausschreibungen in 2014) ist mit einer Kostensteigerung von 15 - 20 % zu rechnen. Das Bauvorhaben wurde anhand von aktuellen Marktpreisen kalkuliert.

Das Ausschreibungsergebnis und eine rege Beteiligung der Firmen kann auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage nicht vorausgesehen werden. Um eine höhere Beteiligung der Firmen und günstigere Ergebnisse zu erreichen wurde der Baubeginn auf das Frühjahr 2017 verlegt.

Der Einbau eines Personenaufzuges und eines Aufzugschachtes mit Baukosten in Höhe von 80.000 € je Gebäude ist in den Baukosten nicht enthalten. Eine Nachrüstung des Aufzuges ist in der Planung berücksichtigt. Um eine Kostenoptimierung zu erreichen, werden die Baumaßnahmen vor der Ausschreibung nochmals auf Einsparmöglichkeiten überprüft.

Der Wohnungsbedarf und die Nachfrage beim Eigenbetrieb liegt überwiegend bei 1 - 3 Zimmer-Wohnungen. In dieser Planung wurden sieben Wohnungen mit ca. 47 m², drei Wohnungen mit ca. 60 m² und vier Wohnungen mit ca. 77 m² je Gebäude geplant.

Durch die kürzlich beschlossene Änderung der Stellplatzsatzung ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 auf 1,0 Stellplätze im sozialen Wohnungsbau möglich. Diese Regelung ist an diesem Objekt für eine Umsetzung sehr hilfreich.

Angestrebt wird ein KfW-Effizienzhaus 55. Dies bedeutet, der Primärenergiebedarf beträgt 55% eines vergleichbaren Neubaus nach ENEC 2016 (45% geringer).

Grundstück

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 Talfeld und bedarfsabhängig auch mit weiteren Objekten. Durch die Neubauten in der Hans-Rohrer Straße 21 + 23 und in der Hochvogelstraße wird das Wohnungsangebot weiter ausgebaut.

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1680 mit einer Fläche von ca. 2629 m² ist aktuell im Eigentum der Stadt Biberach und wird durch das Liegenschaftsamt verwaltet.

Laut der Bodenrichtwertkarte ist das Grundstück mit 100 €/m² bewertet. Der Grundstückswert beträgt somit 262.900 €. Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Übertragung des Grundstücks an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft notwendig.

Der Neubau ist im Wirtschaftsplan 2016 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft abgebildet. Die Vorplanung wird bereits bearbeitet. Die Ausführungsplanung wird im Anschluss an die Beratung beauftragt und mit der Umsetzung soll möglichst im Frühjahr 2017 begonnen werden. Eine Fertigstellung ist im Sommer 2018 angestrebt.

Wersch
Betriebsleiter

Ansichten Nord-West, Nort-Ost Hans-Rohrer-Str. 21+23
Ansichten Süd-Ost, Süd-West Hans-Rohrer-Str. 21+23
Entwurfsplan 1. Obergeschoss Hans-Rohrer-Str 21+23
Entwurfsplan 2. Obergeschoss Hans-Rohrer-Str 21+23
Entwurfsplan Erdgeschoss 1 Hans-Rohrer-Str 21+23
Entwurfsplan Erdgeschoss Hans-Rohrer-Str 21+23
Entwurfsplan Schnitte Hans-Rohrer-Str 21+23
Entwurfsplan Untergeschoss Hans-Rohrer-Str 21+23
Wirtschaftlichkeitsberechnung Hans-Rohrer-Straße 21 + 23