

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2016/037

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

Veränderung der Baukosten infolge des aktuellen Planungsstandes als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung für die Baumaßnahme in der Hochvogelstraße 50

I. Beschlussantrag

1. Einer Erhöhung der Baukosten von 1.925.000 € auf 2.314.000 € für das Mehrfamilienhaus in der Hochvogelstraße 50 wird zugestimmt.
2. Einer Übertragung des Flurstücks 1045, Gem. Biberach (Hochvogelstraße 50) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.279 m² an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach zum Wert der Grundstückskosten (281.380 €) in 2016 wird zugestimmt.
3. Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 281.380 € 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 Hochvogelstraße auf dem Grundstück Hochvogelstraße 50 in 88400 Biberach einen Neubau mit 12 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 dem relativ geringen, jedoch stetig ansteigenden, Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden. Wir sehen es als wichtig an, in Neubaugebieten vertreten zu sein, um die sozial schwächeren Bürger nicht als Randgruppen auszugliedern, sondern sie in einem normalen Umfeld aufzunehmen und eine Perspektive zu bieten.

Die Mehrfachbeauftragung hat ergeben, dass auf dem Grundstück ein dreigeschossiges Gebäude mit 12 Wohnungen, Wohnungsgrößen von 40 - 90 m² Wohnfläche, in einfacher Ausstattung, erstellt werden kann. Die Gesamtwohnfläche liegt bei ca. 804 m². Der Wohnungsbedarf und die Nachfrage beim Eigenbetrieb liegt überwiegend bei 1 – 3-Zimmer-Wohnungen. Je nachdem wie

es die Planung zulässt, sind durchaus auch 4-Zimmer-Wohnungen möglich. In dieser Planung wurden jeweils drei Wohnungen mit ca. 40 m², ca. 60 m², 77 m² und auch drei Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 91 m² geplant.

Durch die kürzlich beschlossene Änderung der Stellplatzsatzung ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels von 1,5 auf 1,0 Stellplätze im sozialen Wohnungsbau möglich. Als Planungsziel sollen mehr als 1,0 Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden.

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

Für das Grundstück besteht eine Anschlusspflicht an die kalte Nahwärmeversorgung der e.wa riss. Es werden eine DSL-Leitung und ein Glasfaseranschluss angeboten.

Die aktuelle Planung hat gegenüber der im Wirtschaftsplan 2016 dargestellten Vorplanung zu einer Erhöhung der Wohnfläche von ca. 700 m² auf ca. 804 m² und zu einer Erhöhung der Baukosten geführt. Die Baukosten erhöhen sich dadurch von 1.925.000 € auf 2.314.000 €.

Die Finanzierung erfolgt größtenteils über das Programm nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und Erläuterungen hierzu sind im Wirtschaftsplan 2016 auf Seite 2 und 3 dargestellt. Eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage 1 beigefügt.

Beurteilung des Baugrundstückes

Das Gebäude auf dem Grundstück Hochvogelstraße 50 ist im Bebauungsplan mit erhöhten Immissionen durch Lärmbeeinträchtigung ausgewiesen. Entsprechend sind zusätzliche Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich. Die Kosten für Fenster mit höheren Schallschutzanforderungen und einer Wärmedämmung mit schalldämpfenden Eigenschaften liegen um ca. 15% über denen der normalerweise verwendeten Produkte.

Der Anschluss an das kalte Nahwärmesystem ist aus Sicht der Umweltbeeinflussung durchaus positiv zu sehen. Die Kostenberechnung der Fachplaner hat ergeben, dass die Baukosten deutlich über denen einer konventionellen Heizanlage (Pellet- oder Gasanlage) liegen.

In dem Konzept der kalten Nahwärme ist ein Baukostenzuschuss für die Leitungsverlegung im Erdreich in Höhe von 2.350,- € je KW Heizlast veranschlagt. Das Grundstück wurde mit 50 KW-Anschlussleistung bewertet. Dies entspricht einem Baukostenzuschuss für die Leitungstrasse in Höhe von ca. 110.000,- €. Durch geringere Temperaturen der Heizanlage (Temperatur Heizkreis bis ca. 38°C) ist der Einbau einer Fußbodenheizung unumgänglich.

Die Mehrkosten gegenüber einer Heizanlage mit Wandheizkörpern schlagen mit ca. 15 % zu Buche. Die Anhebung der Temperatur auf 60°C im Trinkwasserbereich zur Hygiene (Legionellen) kann zum Beispiel mittels Heizstab elektrisch, über Durchlauferhitzer, leistungsstarke Wärmepumpen oder durch eine chemische Legionellenbekämpfung erfolgen. Eine Einsparung bei den Verbrauchskosten im Vergleich zu einer konventionellen Heizanlage ist eher untergeordnet.

Zusätzliche Anlagen wie zum Beispiel eine Wasserenthärtungsanlage sind auch aus der Sicht der Gebäudeunterhaltung dringend zu empfehlen. Um den Schallschutz zu verbessern, wurde von den Planern eine Sandwichbauweise vorgeschlagen, die sogenannte "Thermowand" (Betonbauweise mit einem Dämmstoffkern). Die Wirtschaftlichkeit des Systems wird aktuell untersucht. Durch die besonderen Gegebenheiten, wie die bereits erwähnten Schallschutzanforderungen und die höheren Investitionen bei der Anlagentechnik, erhöhen sich die Baukosten um ca. 170.000 €. Der Einbau eines Personenaufzuges mit Aufwendungen in Höhe von 45.000 € ist in den Baukosten nicht enthalten. Eine Nachrüstung des Aufzuges ist in der Planung enthalten.

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. Durch die zusätzlichen Belastungen ist es eine Herausforderung eine wirtschaftliche

Darstellung zu erreichen und diese umzusetzen. 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.

Grundstück

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1045 mit einer Fläche von ca. 1279 m² ist aktuell im Eigentum der Stadt Biberach und wird durch das Liegenschaftsamt verwaltet.

Der Grundstückspreis ist mit 220 €/m² bewertet. Der Grundstückwert beträgt somit 281.380 €.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Übertragung des Grundstücks an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erforderlich.

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.

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

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

Wersch
Betriebsleiter

Entwurfsplan Hochvogelstraße 50
Wirtschaftlichkeitsberechnung Hochvogelstraße 50