

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2016/050/1

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Gemeinderat	öffentlich	27.10.2016	Beschlussfassung			

Kolpingstraße 56 - Umbau für preisgünstiges Wohnen mit Gewerbeanteil

I. Beschlussantrag

1. Das Gebäude Kolpingstraße 56 wird im Erdgeschoss für eine gewerbliche Nutzung, in den Dachgeschossen für preisgünstiges Wohnen umgebaut.
2. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 2.050.000 € werden im Stadthaushalt 2017 bereitgestellt.
3. Mit der weiteren Planung wird das Büro ZG Architekten, Ulm, beauftragt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Das Gebäude steht seit dem Auszug der Hochschule leer. Eine dauerhafte Privatisierung ohne Abriss wird zustands- und lagebedingt für eine höherwertige gewerbliche oder höherwertige Wohnnutzung nur schwer zu verwirklichen sein.

Das Gebäude soll deshalb mit der Zielrichtung preisgünstigen Wohnraum zu schaffen umgebaut und dauerhaft mit 18 Wohnung und dem Tafelladen im Erdgeschoss genutzt werden.

2. Informationen zum Bestandsgebäude

Grundstück und Gebäude Kolpingstraße 56 bzw. Karl-Müller-Straße 3 mit Parkplätzen und Garagen hat die Stadt Biberach über den Tauschvertrag mit dem Land Baden-Württemberg zum Dollingerareal im Jahr 2014 erworben.

Mit dem Auszug der Hochschule im Jahr 2015 wurde auch die Nutzung an die Stadt übertragen. Das Gebäude mit Lehr-, Unterrichts- und Büroräumen steht seitdem leer. Das Gebäude wurde 1956 errichtet und 1981 erweitert.

Die vorhandenen Parkplätze wurden bis zur Fertigstellung der Parkplätze bei der Hochschule von der Hochschule genutzt und sind nun frei (u.a. durch die Mitarbeiter der

Kämmerei auf dem Bürgerheimareal) nutzbar.

Eine von einem ortsansässigen Unternehmen angefragte übergangsweise Büronutzung kam leider nicht zustande.

3. Umbaukosten und Nutzungskonzept

3.1 Sanierungsumfang und Sanierungskosten

Das Büro ZG Architekten, Ulm, wurde mit der Vorplanung und Kostenschätzung für den Umbau des Gebäudes zum preisgünstigen Wohnen beauftragt.

Die Umbaukosten für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in den Obergeschossen belaufen sich laut Kostenschätzung auf voraussichtlich 2,05 Mio. €.

Damit entstehen 939 qm Wohn- und 250 qm Gewerbefläche und die erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen mit 586 qm.

Mit dem Umbau sollen mit dem Ziel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen 18 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Anforderungen mit einem niedrigen Ausbaustandard entstehen. Die vorhandene Bausubstanz wird, soweit möglich, erhalten. Die Fenster bleiben mit wenigen Ausnahmen (Wohn- und Schlafräume zur Hauptstraße) erhalten. Das Dachgeschoss bleibt ungenutzt. Die oberste Geschossdecke wird gedämmt. Die Fassade wird saniert, erhält jedoch keine Außendämmung. Der Wärmebedarf wird damit bei ca. 120 kWh/qm und Jahr liegen.

Ein Großteil der Außenanlagen bleibt erhalten. Neu gestaltet werden Innenhof, Spielplatz und Vorplatz mit ca. 500 qm.

Da das Gebäude im Sanierungsgebiet Innenstadt Süd-West liegt, kann mit Sanierungsmitteln in Höhe von 680.000 € gerechnet werden.

3.2 Geplante Nutzung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sollen in Richtung Waldseerstraße orientiert 250 qm Gewerbefläche entstehen.

Mit dem Deutschen Roten Kreuz wird die Nutzung durch den Tafelladen, der bekanntlich einen anderen Standort sucht, angestrebt.

Räume und Zugang sind für die Zwecke des Tafelladens sehr gut geeignet. Der DRK-Kreisverband Biberach e.V. hat ein großes Interesse an diesen Räumlichkeiten für die Bereiche Tafelladen, Migrationserstberatung und Kleiderkammer. Die Konditionen einer Vermietung sind noch nicht abgestimmt.

Ob sich darüber hinaus eine Behelfsrettungswache im Erdgeschoss verwirklichen lässt, wird derzeit geprüft.

Im rückwärtigen Gebäudeteil sollen Keller, Wasch- und Trockenräume für die Wohnnutzung entstehen.

3.3 Geplante Nutzung in den Obergeschossen

Im 1. und 2. Obergeschoss sollen 18 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern entstehen. Die Aufteilung ist mit dem Eigenbetrieb WWB abgesprochen, der die Verwaltung der Wohnungen übernehmen soll.

Für Einzelpersonen und Familien entsteht bei einer angenommenen Miete von 5,24 € -

6,42 €/qm preisgünstiger Wohnraum, der den Wohnungsmarkt in diesem Segment entlasten wird. Das beabsichtigte Nebeneinander von Personen mit geringem Einkommen, Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und Studenten soll integrativ wirken und für die als notwendig erachtete Durchmischung der Nutzer sorgen.

Die notwendigen Keller- und Nebenräume sind im Erdgeschoss (getrennt von der Gewerbenutzung) und den Garagen untergebracht. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Für die Wohnnutzung wird ein Spielplatz angelegt.

3.4 Zeitplan

Bei einer Beauftragung Ende Oktober ist ein Baubeschluss auf Basis der Entwurfsplanung und Kostenberechnung zum Jahreswechsel möglich. Baubeginn Mai/Juni 2017 mit Fertigstellung ca. im April 2018.

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

4.1 Umbau des Bestandsgebäudes

Nach dem Mietspiegel 2016 wird mit Mieten von 5,24 – 6,42 €/qm und einer Durchschnittsmiete von 5,74 €/qm Wohnfläche gerechnet.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 2) mit Baukosten von 2,05 Mio. € und Stadt-sanierungsmitteln in Höhe von 680.000 € ergibt bei einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren eine Kostenmiete von 7,02 €/qm, bei 25 Jahren von 9,64 €/qm.

Die Amortisationszeit (unter Berücksichtigung des Gebäuderestwerts von 875.200 €) beträgt bei 40 Jahren Nutzungsdauer 38 Jahre, bei 25 Jahren Nutzungsdauer 37 Jahre.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung geht davon aus, dass ein Wertverzehr des Gebäuderestwertes bei einer angemessenen Unterhaltung nicht vollständig stattfindet.

Die Abschreibungsdauer ist alternativ nach den Bilanzierungsrichtlinien mit 25 Jahren und der nach dem Baustandard erwarteten Lebensdauer von 40 Jahren dargestellt.

4.2 Abriss und Neubau

Für einen Abriss und flächengleichen Neubau bei Beibehaltung der Parkierung d.h. ohne Tiefgaragenplätze wird von Seiten ZG-Architekten mit Baukosten von 3,23 Mio. € gerechnet. Für dieses Szenario sind keine Stadt-sanierungsmittel möglich.

Die Endbelastung für die Stadt wird damit mehr als doppelt so hoch als die Endbelastung für den Umbau mit 1,37 Mio. € liegen.

Preisgünstiges Wohnen lässt sich unter diesen Umständen auch unter Einrechnung reduzierter Heizkosten nach Auffassung der Verwaltung nicht verwirklichen.

5. Fazit

Im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Ziele und die Lösung der Standortsuche des Tafelladens wird in der Abwägung auf eine Privatisierung verzichtet.

Anlage 1-1 - Pläne
Anlage 1-2 - Pläne
Anlage 1-3 - Pläne
Anlage 1-4 - Pläne
Anlage 1-5 - Pläne
Anlage 1-6 - Pläne
Anlage 1-7 - Pläne
Anlage 1-8 - Pläne
Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsberechnung