

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/028

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	10.02.2020	Vorberatung			
Hauptausschuss	öffentlich	13.02.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.02.2020	Beschlussfassung			

Gebäude Theaterstraße 14 und 16; Modernisierung

I. Beschlussantrag

Einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16 wird zugestimmt.

II. Begründung

Das Doppelhaus wurde erstmals 1869 im Gebäudekataster beschrieben (Baujahr um 1869).

Seit 1978 befinden sich die Wohngebäude im Eigentum der Stadt Biberach an der Riß. Die Gebäude befinden sich nicht im Altstadtbereich, wodurch die Altstadtsatzung nicht greift. Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

Auf den Kopfseiten der Gebäude Theaterstraße 14 und 16 ist auf den Nachbargrundstücken jeweils ein Übergangs- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 270 m² (Haus 16 ca. 135 m², Haus 14 ca. 146 m²).

Zu früheren Zeiten bestanden die Doppelhäuser mit hoher Wahrscheinlichkeit aus je drei Wohnungen. Die Gebäude sind aktuell leerstehend.

Die früheren Wohnräume im Dachgeschoss von Haus 16 werden derzeit als Technik- und Lager Räume genutzt.

Als Nebengebäude ist ein Holzschuppen mit ca. 50 m² Grundfläche vorhanden.

Weitere Gebäudedaten:

- zwei Vollgeschosse
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut
- teilunterkellert mit Gewölbekeller

- Grundstücksfläche: 373 m²
- überbaute Fläche ohne Nebengebäude: 160 m²
- BGF: 576 m², BRI: 1601 m³
- Art der Heizanlage in Haus 14: Holzkachel- und Einzelöfen
- Art der Heizanlage in Haus 16: Gas-Zentralheizung (BJ 1998)
- Parkplätze sind keine vorhanden

Sachverhalt

In Richtung der Theaterstraße soll im Modernisierungsfall die kleingliederige Fassade erhalten bleiben und im Falle eines Neubaus wieder aufgenommen werden.

Markante Merkmale des Gebäudes, wie zum Beispiel die Fensterläden und gestalterische Putzelemente, sollen in beiden Varianten als Stilelemente zur Geltung gebracht werden.

Bei beiden Varianten soll aus gestalterischer Sicht sowie beim Wohnkomfort Qualität erreicht werden. Die Außenabmessungen und Geschossigkeit werden nach den gültigen Vorschriften angesetzt.

Als Entscheidungshilfe über die weitere Vorgehensweise der Gebäude Theaterstraße 14 und 16 wurde eine Voruntersuchung von zwei Architekturbüros erstellt.

Das Ergebnis der Untersuchung bestätigt, dass sich die Gebäude insgesamt technisch und konstruktiv in einem schlechten Zustand befinden. Das zweite Architekturbüro kam zu denselben Ergebnissen wie die Kollegen.

Um eine langfristige Lösung in Bestand zu erreichen, ist eine Kernsanierung unumgänglich.

Die Voruntersuchungen der Architekturbüros ergaben, dass auf Grund der schlechten Bausubstanz, hohen Investitionskosten, Defiziten bei den Wohnungszuschnitten und bei der Behaglichkeit durch einen Neubau in allen Bereichen eine höhere Qualität erreicht wird. Ein Neubau hätte jedoch zur Folge, dass unter Einhaltung der aktuellen baurechtlichen Bestimmungen (z. B. Einhaltung der Grenzabstände) nur ein deutlich kleineres Gebäude erstellt werden könnte.

Nähere Informationen zum Gebäudezustand sind in der Voruntersuchung enthalten.

1. Sanierung und Modernisierung

Grobkostenschätzung Sanierung und Modernisierung mit 2 Vollgeschossen, DG ausgebaut: ca. 1,4 Mio. €

Gesamtwohnfläche ca. 312 m², vier Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 - 48 m² und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 61 m² Wohnfläche.

Vorteile:

Die Gebäudekonstruktion und die Charakteristik aus den Jahr 1869 bleiben größtenteils erhalten.

Die bestehenden Grundkörper (Grenzbebauung) haben Bestandschutz.

Die Gebäude liegen aktuell im Sanierungsgebiet. Hier ist ein Sanierungszuschuss bis zu 35 % der Baukosten möglich und würde ca. 492.000, -- € betragen. In welcher Höhe der Baukostenzuschuss gewährt wird, ist derzeit noch ungewiss.

Der Nachweis bzw. Ablösebetrag für Stellplätze sind nur für die zusätzliche Wohnungen erforderlich.

Von bautechnischen Nachweisen, wie z. B. dem Schallschutz, ist im Sanierungsfall eine Befreiung bis zu einem gewissen Grad möglich und notwendig. Durch das hohe Verkehrsaufkommen ist ein hoher Grad an Lärmemissionen vorhanden.

Eine Grenzüberbauung zum Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) ist zulässig.

Nachteile:

Die Wohnungszuschnitte sind nicht frei wählbar. Bestehende Fachwerkwände können nur bedingt versetzt werden. Konstruktive Lösungen in Punkto Brand- und Schallschutz sind in der Regel sehr kostenintensiv. Bei den Ausführungen sind im Sanierungsfall Kompromisslösungen oder Einbußen hinzunehmen. Die Verlegung der Heizungs- und Sanitärinstallationen sind durch bestehende Konstruktionen und Gebäudestruktur eingeschränkt.

Die Konstruktion wurde nur punktuell auf Schäden und auf die Tragfähigkeit untersucht. Bei der Ausführung können durchaus defekte Tragwerksteile zum Vorschein kommen. Dadurch sind zu den kalkulierten Baukosten weitere kostenintensive Zusatzmaßnahmen möglich.

Für die Beseitigung von Feuchtigkeitsproblemen im Untergeschoss ist das Anbringen einer Abdichtung erforderlich. Hierfür sind Grabarbeiten auf den Nachbargrundstücken (Erschließungswege) notwendig und stellen eine zusätzliche Herausforderung dar.

Die Umsetzung von energetischen Maßnahmen und der Erhalt von Stilelementen sind teure und aufwendige Positionen.

Für die Überbauung der Dachvorsprünge, ggf. Aufstockung und das Erstellen einer Dachgaube etc. ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

Die Baukosten können nicht genau kalkuliert werden.

Wirtschaftlichkeit:

Weitere Zuschüsse, wie z. B. KfW-Förderprogramme für energetische Maßnahmen, sind auf Grund einer Doppelförderung nicht möglich.

Eine Wirtschaftlichkeit ist bei einer Sanierung mit ca. 1,89 % Eigenkapitalverzinsung gegeben. Das Bauvorhaben amortisiert sich nach 28 Jahren.

Die Durchschnittsmiete gemäß Mietspiegel 2020 beträgt 10,78 €/m².

Bei Erstbezug kommt der neue Mietspiegel, welcher im Frühjahr 2020 erscheint, zum Tragen.

In der Vorlage wurden die neuen Werte „Mietspiegel 2020“ und „Förderprogramme 2020“ verwendet. Entsprechend weichen die Ergebnisse gegenüber den Angaben im Wirtschaftsplan ab.

2. Neubau (Bebauung nach den aktuellen Vorgaben des Bebauungsplans)

Grobkostenschätzung Neubau mit 2 Vollgeschossen + DG, unterkellert: ca. 0,936 Mio. € (Stand Juni 2019)

Gesamtwohnfläche ca. 229 m², eine Drei-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m², zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 43 m² und eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 60 m² Wohnfläche.

Vorteile:

Die Wohnungszuschnitte und somit Wohnungsgrößen sind bei einem Neubau frei wählbar und können bedarfsgerecht zugeschnitten werden. Für die Erschließung ist gegenüber der Sanierung ein Treppenhaus ausreichend. Das Untergeschoss kann vollständig unterkellert und als Abstell- und Allgemeinräume verwendet werden.

Die Tragwerksplanung, energetische Maßnahmen sowie der Brand- und Schallschutz können gezielt geplant und ohne Einschränkungen umgesetzt werden. Emissionen auf Grund von Erschütterungen und Verkehrslärm können bei einem Neubau deutlich reduziert werden. Die Fassadengestaltung kann frei gewählt bzw. dem aktuellen Erscheinungsbild angepasst werden.

Die Baukosten können gegenüber einer Sanierung genauer kalkuliert werden.

Nachteile:

Die Regelungen und Vorgaben im Bebauungsplan wirken sich für einen Neubau im Vergleich zum Sanierungsfall ungünstig aus.

Unter Berücksichtigung der Grenzabstände und Grundflächenzahl ist eine deutlich geringere Bebauung möglich.

(Grenzabstand 2,5 m, GRZ 0,4, Verringerung der Grundfläche gegenüber dem Bestandsgebäude um ca. 20 %)

Eine Verringerung des Baukörpers hat zur Folge, dass weniger Wohnungen und Wohnraum möglich sind. Im Wohnungsbau sind kleinere Baukörper gegenüber größeren kostenintensiver mit dem Ergebnis, dass die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche steigen und diese sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirken.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätze pro WE notwendig. Gemäß der Satzung der Stadt Biberach an der Reiß ist ein Stellplatznachweis von 1,0 Stellplätze pro WE im Sozialen Wohnungsbau ausreichend.

Diese können gegebenenfalls im näheren Umfeld nachgewiesen werden. Eine Möglichkeit bieten evtl. die Stellplätze zwischen dem Baubetriebsamt und dem Penny-Discounter.

Bei mehr als drei Wohneinheiten ist gegebenenfalls ein Spielplatz nachzuweisen.

Wirtschaftlichkeit:

Bei der Finanzierung sind mehrere Varianten möglich.

Zum Beispiel ist ein zinsloses Darlehen möglich (L-Bank, soziale Mietwohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) oder ein KfW Neubaudarlehen mit 0,75 % Zinsen und einem Tilgungszuschuss in Verbindung mit einem KfW Energieeffizienzhaus in Höhe von 15 %. (KfW 55 Standard, Stand Juni 2020).

Die Förderung in 2020 hat sich gegenüber 2019 verbessert.

Am Finanzierungsbeispiel mit einem L-Bank-Darlehen nach dem LWoFG ist eine Wirtschaftlichkeit bei einem Neubau mit ca. 0,66 % Eigenkapitalverzinsung gegeben. Eine Amortisation stellt sich nach 52 Jahren ein.

Die Durchschnittsmiete gemäß Mietspiegel 2020 beträgt 10,78 €/m². (Mittelwert)

./ 33% Absenkung für öffentliche Förderung = 3,56 €/m².

Die Kaltmiete beträgt durchschnittlich = 7,22 €/m².

3. Gebäudeverkauf:

Zur Vollständigkeit der Betrachtung ist auch auf einen Gebäudeverkauf hinzuweisen.

Zwar könnte der Verkaufserlös für Neubauten auf der grünen Wiese verwendet werden, da jedoch der Eigenbetrieb in der Innenstadt nur wenige Wohnungen besitzt, ist der Erhalt von zentrumsnahen Wohnungen erstrebenswert.

Gerade kleine Wohnungen für Alleinstehende und Paare sehen wir in der Innenstadt als eine wesentliche Zielgruppe. Entsprechend sollte ein Verkauf nicht im Vordergrund stehen.

4. Fazit:

Der Eigenbetrieb schlägt vor, die Gebäude nach den Vorentwürfen des Büros Kümmerle zu sanieren und modernisieren. Mit diesem Sanierungsvorschlag wird eine ordentliche Wohnqualität erreicht, welche sich durch einen Sanierungszuschuss wirtschaftlich darstellen lassen. Durch den Erhalt der Fassadenansicht und Stilelemente in Richtung der Theaterstraße bleibt das Stadtbild erhalten.

Um ein Wohnhaus mit hohen Qualitätsansprüchen ohne Einschränkungen im Brand- und Schallschutz sowie frei wählbaren Wohnungszuschnitten zu erhalten, stellt ein Neubau eine gute Variante dar. Durch hohe Rückbaukosten, der deutlich kleineren Wohnfläche und weniger Wohnungen ist eine Wirtschaftlichkeit bei einem Neubau jedoch deutlich geringer.

Zu einem Verkauf würden wir nicht plädieren, da der Eigenbetrieb nur wenige zentrumsnahe Wohnungen besitzt sind und hier eine hohe Nachfrage vorhanden ist.

Gegenüberstellung Sanierung versus Neubau

Grün = Vorteil, besseres Ergebnis

Gelb = Nachteil, ungünstigeres Ergebnis

Sanierung	Neubau
Vorhandene Grundflächenzahl GFZ Überbaute Fläche Hauptgebäude = 160 m ² Nebengebäude = 55 m ²	Mögliche Grundflächenzahl GFZ = 0,4 Hauptgebäude = 149 m ² Nebengebäude = 0 m ²
Bruttogrundflächenzahl BGF 495 m ² ohne Keller (Keller ca. 85 m ²)	Bruttogrundflächenzahl BGF 410 m ² ohne Keller (Keller ca. 149 m ²)
Summe der Wohnfläche = ca. 312,32 m ²	Summe der Wohnfläche = ca. 229 m ²
Baukosten 1.400.000,00 €	Baukosten 936.000,00 €
Baukosten je m ² Wohnfläche = 4.482,58 € (unter Berücksichtigung Sanierungszuschuss = 2.907,27 €/m ² Wohnfläche)	Baukosten je m ² Wohnfläche = 4.087,34 €
Durchschnittsmiete gemäß Mietspiegel 2020 beträgt 10,78 €/m²	Durchschnittsmiete gemäß MS = 10,78 €/m ² 33% Absenkung bez. Fördermittel = 3,56 €/m ² Durchschnittsmiete = 7,22 €/m²
Bestandsschutz der bestehenden Grundkörper (Grenzbebauung) Die aktuell gute Flächenausnutzung bzw. überbaute Fläche bleibt bestehen.	Deutlich geringere Bebauung unter Berücksichtigung der Grenzabstände und Grundflächenzahl möglich (Grenzabstand 2,5 m, GRZ 0,4, Verringerung der Grundfläche gegenüber dem Bestandsgebäude um ca. 20%).
Eine Grenzüberbauung zum Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) ist zulässig.	Eine Grenzüberbauung ist nicht möglich.

Erhalt der Gebäudekonstruktion und der Charakteristik aus dem Jahr 1869	Die Fassadengestaltung ist frei wählbar und kann dem aktuellen Erscheinungsbild angepasst werden.
Wohnungszuschnitte sind nicht frei wählbar. Bestehende Fachwerkwände können nur bedingt versetzt werden.	Die Wohnungszuschnitte und somit Wohnungsgrößen sind bei einem Neubau frei wählbar und können bedarfsgerecht zugeschnitten werden.
Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser.	Für die Erschließung ist gegenüber der Sanierung ein Treppenhaus ausreichend.
Konstruktive Lösungen in Punkto Brand- und Schallschutz sind i. d. R. sehr kostenintensiv. Von bautechnischen Nachweisen, wie z. B. der Schallschutz, ist im Sanierungsfall eine Befreiung bis zu einem gewissen Grad möglich und notwendig. Dies bedeutet eine Erleichterung bei der Umsetzung. Es bleibt jedoch ein gewisser Grad an Lärmmissionen bestehen. Bei den Ausführungen sind im Sanierungsfall Kompromisslösungen oder Einbußen hinzunehmen.	Die Tragwerksplanung, energetische Maßnahmen sowie der Brand- und Schallschutz können gezielt geplant und ohne Einschränkungen umgesetzt werden.
Die Reduzierung auf Grund von Erschütterungen und Verkehrslärm ist nur bedingt möglich	Reduktion von Emissionen auf Grund von Erschütterungen und Verkehrslärm
Das Untergeschoss ist zu ca. 50 % unterkellert.	Das Untergeschoss kann vollständig unterkellert und für Abstell- und Allgemeinräume verwendet werden.
Der Nachweis bzw. ein Ablösebetrag für Stellplätze sind nur für die zusätzlichen Wohnungen erforderlich. Ein Nachweis für einen Spielplatz entfällt.	Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätze pro WE notwendig. Gemäß der Satzung der Stadt Biberach an der Riß ist ein Stellplatznachweis von 1,0 Stellplätze pro WE im Sozialen Wohnungsbau ausreichend. Diese können gegebenenfalls im näheren Umfeld nachgewiesen werden. Eine Möglichkeit bieten evtl. die Stellplätze zwischen dem Baubetriebsamt und dem Penny-Discounter. Bei mehr als drei Wohneinheiten ist ein Spielplatz nachzuweisen.
Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet; somit ist ein Sanierungszuschuss bis zu 35 % (= ca. 492.000,00 €) der Baukosten (= 1.400.000,00 €) möglich.	(Finanzierungsbeispiel mit einem L-Bank-Darlehen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz). Tilgungszuschuss je nach Energieeffizienz z. B. KfW 55 Standard = 15% Tilgungszuschuss ab ca. April 2020; entspricht 72.000,00 € Bedingung: Belegungsbindung, Mietreduzierung um 33 %

<p>Eine Wirtschaftlichkeit ist bei einer Sanierung mit ca. 1,89 % Eigenkapitalverzinsung gegeben. Das Bauvorhaben amortisiert sich nach 28 Jahren.</p>	<p>Am Finanzierungsbeispiel mit einem L-Bank-Darlehen nach dem LWoFG ist eine Wirtschaftlichkeit bei einem Neubau mit ca. 0,66 % Eigenkapitalverzinsung gegeben. Eine Amortisation stellt sich nach 52 Jahren ein.</p>
<p>Keine genaue Kalkulation der Baukosten möglich.</p>	<p>Relativ genaue Kalkulation der Baukosten möglich.</p>
<p>Die Konstruktion wurde punktuell auf Schäden und auf die Tragfähigkeit untersucht. Bei der Ausführung können durchaus defekte Tragwerksteile zum Vorschein kommen. Dadurch sind zu den kalkulierten Baukosten weitere kostenintensive Zusatzmaßnahmen möglich.</p>	
<p>Verlegung der Heizungs- und Sanitärinstalltionen sind durch bestehende Konstruktionen und Gebäudestruktur eingeschränkt.</p>	<p>Die Verlegung der Versorgungsleitungen kann bedarfsgerecht geplant werden.</p>
<p>Für die Beseitigung von Feuchtigkeitsproblemen im Untergeschoss ist das Anbringen einer Abdichtung erforderlich. Hierfür sind Grabarbeiten auf den Nachbargrundstücken (Erschließungswege) notwendig und stellen eine zusätzliche Herausforderung dar.</p>	
<p>Für die Überbauung der Dachvorsprünge, ggf. Aufstockung und das Erstellen einer Dachgaube etc. ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.</p>	

Anlage 1 – Voruntersuchung Theaterstraße 14 und 16 Büro May

Anlage 2 – Voruntersuchung und Grundrisse Büro Kümmerle

Anlage 3 – Wirtschaftlichkeitsberechnung Sanierung

Anlage 4 – Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau