



Beschlussvorlage 2017/257	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	27.07.2017	öffentlich

**Neubau von städtischen Wohnungen im Baugebiet Nr. 92 westlich der Afrastraße
- Anerkennung des Vorentwurfes mit Kostenschätzung -**

Beschlussvorschlag:

Der vom Architekturbüro 3+ architekten glogger.müller.blasi vorgelegte Vorentwurf zum Neubau von 67 städtischen Wohnungen mit Tiefgaragen im Baugebiet Nr. 92 an der Afrastraße vom 12.07.2017 mit Kostenschätzung nach DIN 276 vom 17.07.2017 mit Gesamtkosten von ca. 16.940.000 € wird zur Kenntnis genommen und anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis weitere Gespräche mit der Förderstelle an der Regierung von Schwaben zu führen und den Entwurf mit Kostenberechnung als Grundlage für die bauordnungsrechtliche und förderrechtliche Genehmigung zu erarbeiten und dem Stadtrat dann zur Entscheidung vorzulegen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 18.05.2017 wurde der Planungstand mit den vorgesehenen Grundrisstypen und der Wohnungsverteilung vorgestellt. Aus der Diskussion heraus wurden die Architekten beauftragt den Wohnungsmix zugunsten von größeren Wohnungen zu verändern.

Folgendes angepasste Ergebnis wurde dann im Ältestenrat am 30.05.2017 kommuniziert und von diesem freigegeben. Dieser modifizierte Wohnungsmix stellt nun die Grundlage der weiteren Planung dar, die dann auch am 23.06.2017 Grundlage für die Besprechung zur Wohnungsbauförderung bei der Regierung von Schwaben war.

Wohnungsmix							
Angemessenheitsgrenzen		Planungsziel Verwaltung (01/2017)		Bauausschuss 18.05.2017 (gem. Präsentation 3+ Architekten)		Anpassung (mehr 3 Zi-Whg.) Stand 30.05.2017	
Wohnungstyp	Wohnungsgröße	Verteilschlüssel Vormerkliste 11/2016	Anzahl Wohneinheiten	Verteilschlüssel	Anzahl Wohneinheiten		Verteilschlüssel
1-Personenhaushalt	bis 45 m ²	41%	32	44%	22	(-10)	33%
2-Personenhaushalt	bis 65 m ²	24%	18	25%	19	(+1)	28%
3-Personenhaushalt	bis 75 m ²	11%	8	11%	12	(+4)	18%
4-Personenhaushalt	bis 90 m ²	16%	11	15%	11	+/- 0	16%
5-Personenhaushalt	bis 105 m ²	7%	3	4%	3	+/- 0	4%
je weitere Person	15 m ²	1%	0	0%	0	+/- 0	0%
Summe		100%	72	100%	67		100%

In der heutigen Sitzung wird darauf aufbauend der derzeitige Vorentwurf mit Kostenschätzung dem Stadtrat zur Anerkennung vorgelegt, um dann im nächsten Schritt den Entwurf mit Kostenberechnung, der Grundlage sowohl für die bauordnungsrechtliche als auch förderrechtliche Genehmigung sein soll, bis November 2017 zu erarbeiten.

Finanzierung – Förderung:

Derzeit betragen die förderrechtlich relevanten Kosten (KG 300 + 400) 2.205,49 € / m² Wohnfläche im Baufeld 1 und 2.163,64 € / m² Wohnfläche im Baufeld 2. Die Baukosten belaufen sich für das Baufeld 1 auf 7.413.135,24 € sowie für das Baufeld 2 auf 9.524.902,41 €. Es ergeben sich somit für das **städtische Wohnungsneubauprojekt mit 67 Wohneinheiten** derzeit **Gesamtkosten** in Höhe von **16.938.037,65 €** nach der vorläufigen Baukostenschätzung vom 12. Juli 2017 des Architekturbüros 3+ architekten glogger.müller.blasi. Die Kostenschätzungen der Fachplaner HLS, ELT und Außenanlagen sind bereits berücksichtigt.

Die darin enthaltenen Kosten der politisch erwünschten zwei Tiefgaragen (66 TG-Stellplätze) belaufen sich auf insgesamt 2.040.244,21 € (30.912,79 €/Stellplatz).

Die in einem EOF- Verfahren (3. Säule) einzuhaltenden staatlichen Kostenrichtwerte in Höhe von 1.920 €/ m² Wohnfläche der KG 300 + 400 werden dabei überschritten. **Gleichwohl ist in dem durch die Stadt Friedberg gewählten Förderverfahren der 2. Säule des KommWFP dieser Wert nicht verbindlich.**

Die durch die Regierung von Schwaben vorgegebene Kostensystematik bildet im vorliegenden Fall geradezu beispielhaft die tatsächliche Kostensituation nur unzureichend ab, im Einzelnen:



Eine überaus wichtige Kennziffer im Wohnungsbau ist das Verhältnis von Geschossfläche zu Wohnfläche. Normalerweise wird hier eine Zahl von ca. 0,75 +/- 0,2 erreicht (d.h. bei 1.000 m² Geschossfläche ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 750 m²)

Bei dem – aus guten Gründen – gewählten Typ einer Laubengangerschließung ergeben sich in Folge allerdings zwei unterschiedliche Betrachtungsweisen:

- Baurechtlich korrekt wird die Fläche des Laubengangs bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht angesetzt. Damit ergibt sich zunächst i.d.R. ein sehr gutes (ca. bei 0,80 +/- 0,2) liegendes Verhältnis von Geschossfläche zu Wohnfläche. Die Laubengangfläche – obwohl kostenmäßig relevant – bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt.
- Realistisch gerechnet, müsste die Laubengangfläche allerdings sehr wohl zur Geschossfläche hinzu gerechnet werden, was dann zu einem eher schlechtem Wert (ca. 0,67 +/- 0,2) des Verhältnisses von Geschossfläche zu Wohnfläche führt.

Geht man nunmehr bei einem Vergleich der Kennwerte je m²/Wohnfläche der Kostenschätzung beschriebenen Ansatz) mit den Werten der Regierung von Schwaben (1.920 € / m² Wohnfläche, brutto) aus, muss sich folgerichtig – aufgrund des schlechteren Verhältnisses von Geschossfläche zu Wohnfläche – ein Wert von deutlich über 1.920 € / m² Wohnfläche ergeben.

Unberücksichtigt bleiben bei dieser Betrachtung dann allerdings:

- Die Vorgabe des Gremiums nach einem relativ hohen Anteil an kleinen Wohnungen (der bei gleichzeitiger, optimaler Ausnutzung des Baurechtes) nur über eine Laubengangerschließung darstellbar ist.
- Die Zahl und die Kosten von – aufgrund des Laubengangtyps nicht erforderlichen – Aufzügen (die nicht in dem 1.920 € / m² Wohnfläche Ansatz der Regierung von Schwaben enthalten sind),

und

- die Kosten, die – wiederum aufgrund der Laubengangerschließung – nicht z.B. für die Ausbildung von TG-Decken (inkl. der entsprechenden Außenanlagen) für Feuerwehru- und Umfahrten erforderlich werden.

Die konkreten, über die vorliegende Kostenschätzung ermittelten Kennwerte von ca. 2.200 € / m² Wohnfläche entsprechen nach Aussage des Architekturbüros 3+ architekten glogger.müller.blasi den derzeit üblichen Marktwerten.

In einem am 17. Juli 2017 geführten Telefonat mit der Förderstelle der Regierung von Schwaben wurde ausdrücklich empfohlen, dass die Stadt Friedberg mit diesen tatsächlich ausgewiesenen Kosten von rd. 2.200 € / m² Wohnfläche in das anstehende Förderverfahren einsteigen soll, da in der 2. Säule des KommWFP flexible Kostenobergrenzen gelten. Die Förderung wird 30 % der förderfähigen Kosten betragen, für 60 % förderfähigen Kosten wird ein zinsloses Darlehen ausgereicht. Der Eigenanteil beträgt 10 % und kann auch durch den Grundstückswert eingebracht werden.



Anlagen:

1. Vorentwurf – Planstand: 12.07.2017
2. Kostenschätzung nach DIN 276 – Stand: 17.07.2017
3. Rahmenterminplan - Stand: 17.07.2017