

KT-Drucks. Nr. 259/2021

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

16.11.2021

Weiterentwicklung der kreiseigenen Liegenschaften - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wohnbebauung Calwer Straße 21, Sindelfingen (ehem. Hotel Ritter)

- Anlage 1: Flächen und Kubaturen
- Anlage 2: Kostenaufstellung
- Anlage 3: Baukostenindex (nichtöffentlich)
- Anlage 4: Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Anlage 5: Vergleich mit anderem Bauprojekt (nichtöffentlich)

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Kenntnisnahme

07.12.2021
öffentlich

II. Bericht

In der Kreistagssitzung vom 22.03.2021 wurde die Verwaltung beauftragt zu den in der KT-Drucks. Nr. 020/2021/1 dargestellten Kosten im Zusammenhang mit dem Bauprojekt „Wohnbebauung Calwer Straße 21 in Sindelfingen (ehemals Hotel Ritter)“ Stellung zu nehmen.

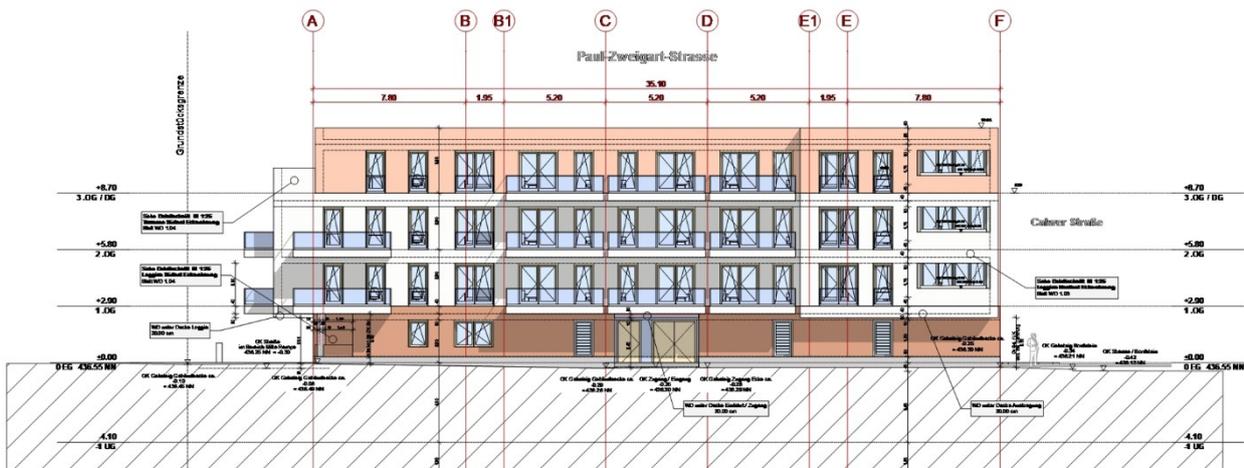


Abbildung 1: Ansicht des Wohngebäudes von Osten

Insbesondere wurde die Verwaltung gebeten, bzgl. der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens eine Konkretisierung vorzunehmen, Möglichkeiten der Kostenoptimierung zu überprüfen und zu klären, ob ein Teil der Wohnungen als 4-Zimmer-Wohnungen realisiert werden kann. Daneben wurde seitens des Gremiums der Wunsch geäußert, mit der zuständigen Baurechtsbehörde die Vorgabe der 66 Stellplätze nochmals zu besprechen sowie zu prüfen, ob Förderungen für sozialgeförderten Wohnraum in Anspruch genommen werden können.

Diesen Aufträgen kommt die Verwaltung nach und gelangt zu folgenden Ergebnissen:

1) Überprüfung der Baukosten

In Anlage 1 sind die Flächen und die Kubatur gemäß der DIN 277 und die Wohnflächen gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dargestellt. In Anlage 2 ist die Kostenaufstellung entsprechend der DIN 276 dargestellt. Auf der Grundlage dieser beiden DIN-Normen wurde eine Kostenanalyse durchgeführt.

Die Objektgröße entsprechend Anlage 1 beträgt in der Gesamtfläche 5.927,53 m² Brutto-Grundfläche (BGF). Diese unterteilt sich in 4.243,53 m² oberirdische BGF und 1.684 m² unterirdische BGF. Die unterirdische Fläche dient im Wesentlichen der Aufnahme von 66 Tiefgaragenstellplätzen. Die oberirdische BGF, d. h. diejenige Fläche, innerhalb welcher die Wohnungen später vermietet werden, hat 3.171,52 m² Wohnfläche. Die Differenz entsteht aus Treppenhäusern, Technikzentralen und vor allem Außen- und Innenwänden, die von der Bruttofläche abgezogen werden müssen, weil diese Flächen nicht vermietbar sind.

| Bereich | in m ² | Fläche |
|--------------|-------------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 5.927,53 | Brutto-Grundfläche |
| oberirdisch | 4.243,53 | Brutto-Grundfläche |
| oberirdisch | 3.171,52 | reine Wohnfläche |
| unterirdisch | 1.684,00 | Brutto-Grundfläche |

Um die Kosten vergleichbar darzustellen, wurden die in Anlage 2 dargestellten Kostenkennwerte auf die Bruttogrundfläche - also das gesamte Haus – errechnet. Zusätzlich wurden die Kosten bezogen auf die Wohnfläche errechnet. Da die Wohnfläche deutlich geringer als die Bruttogrundfläche ist, sind die Kostenkennwerte, welche sich auf die Wohnfläche beziehen, signifikant höher.

Im Ergebnis gelangt man zu folgenden Kostenkennwerten inkl. Mehrwertsteuer für die Kostengruppen 200 bis 700 (vgl. Anlage 2):

| Kostenkennwerte €/m ² | Bezugsfläche |
|----------------------------------|----------------------------|
| 2.297,63 €/m ² | Bruttogeschossfläche (BGF) |
| 4.294,23 €/m ² | Wohnfläche |

2) Wirtschaftlichkeit des Projekts

Entsprechend den unter 1) dargestellten Baukosten stellt sich die Frage nach der grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit des Projekts. Hierfür wurde als Anlage 3 ein Auszug aus der aktuellen Publikation des BKI – Baukosteninformationszentrum der Architektenkammern – beigefügt. Darin werden als statistische Bundesdurchschnittswerte für vergleichbare Objektkosten inkl. 19 % MwSt. für die Kostengruppen 300+400 folgende Größenordnungen benannt:

| Mehrfamilienhäuser Standard | €/m ² BGF |
|-----------------------------|---|
| einfacher Standard | 1.010 €/m ² BGF x 1,091 [Regionalfaktor Landkreis Böblingen] = 1.102 €/m² BGF |
| mittlerer Standard | 1.230 €/m ² BGF x 1,091 [Regionalfaktor Landkreis Böblingen] = 1.342 €/m² BGF |

Die vorgelegte Kostenaufstellung des Projekts benennt als vergleichbaren Wert:

| Kostengruppe | €/m ² netto | €/m ² brutto |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 300: Baukonstruktion | 1.017,80 | 1.211,18 |
| 400: Technische Anlagen | 364,62 | 433,90 |
| Summe | 1.382,42 | 1.645,08 |
| ohne Risikopuffer i.H.v. 10 % | 1.256,75 | 1.495,53 |

Damit liegt das Projekt in der Kostenregion anderer vergleichbarer Projekte. Allerdings wird das vorliegende Bauvorhaben unter erschwerten Bedingungen errichtet. Das ist u. a. dem Umstand geschuldet, dass die Tiefgarage über zwei Ebenen auf einem verhältnismäßig kleinen Grundstück errichtet werden muss. Zudem wird ein Innenhof errichtet, welcher zu mehr Fassadenfläche je m² BGF führt. Zusätzlich stellt der komplexe Baugrubenverbau und die erschwerten Gründung eine Erschwernis und mithin auch einen zusätzlichen Kostenfaktor dar.

Daher ist das Projekt insgesamt aus hinsichtlich der Durchschnittswerte als wirtschaftlich und gut durchführbar anzusehen, vgl. auch Anlage 5.

3) Kosteneffizienz und Förderung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben wird mit 7,92 Mio. € über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG Kommunen, Nr. 264, Neubau Effizienzhaus 55) finanziert. Im Zuge des Förderprogramm enthält der Landkreis einen Tilgungszuschuss in Höhe von 1,182 Mio. €. Der Antrag wurde von der KfW im September 2021 bewilligt.

Entsprechend der in Anlage 4 dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie unter der Berücksichtigung eines Mietpreises von 10,50 €/m² Wohnfläche werden voraussichtlich ab dem Jahr 2026 die Mieteinnahmen die Aufwendungen im Ergebnishaushalt tragen. Ab dem Jahr 2032 wird das Projekt eine positive Auswirkung auf den Liquiditätsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement haben. Weiter werden ab dem Jahr 2037 die Mieteinnahmen alle Kosten d.h. Zins, Tilgung, Abschreibung, Instandhaltung tragen können.

Ob eine Vermietung der einzelnen Wohnungen und Apartments an die Klinikmitarbeitenden durch den Eigenbetrieb Gebäudemanagement erfolgt oder ob der Gebäudekomplex als Einheit dem KVSW zur Anmietung angeboten wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

Zusätzlich wird aktuell die Förderung von sozialem Wohnungsbau im Rahmen der Förderlinie „Wohnungsbau BW-Mitarbeiterwohnen“ geprüft. Die Förderrichtlinie ermöglicht die Begründung einer Belegungsbindung des geförderten Wohnraums zugunsten von Mitarbeitenden eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen (= Sonderbindung). Die Sonderbindung verlangt einen gültigen Wohnberechtigungsschein und vorrangig die Erfüllung des Merkmals „MA“. Die Förderzusage der L-Bank legt die Sonderbindung fest – diese müsste dann zugunsten der Mitarbeitenden des KVSW erfolgen. Bei Gewährung der Förderung sind die Mietwohnungen wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahre vorrangig Mitarbeitenden mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung zu stellen. Ein Eigenkapitaleinsatz von 20% der Gesamtkosten ist außerdem nachzuweisen.

Sollten sich die Fördervoraussetzungen als erfüllt darstellen, wird die Verwaltung bis zum 31.12.2021 einen entsprechenden Förderantrag einreichen.

4) Möglichkeiten der Kostenoptimierung:

Im Zuge der Ausführungsplanung wurden folgende Kostenoptimierungen erarbeitet:

- Ausführung der Balkone als Fertigteillösung (Sichtbeton Fertigteil mit 2-Komponenten-Epoxidharzbeschichtung)
- Optimierung der Grundrisse, dadurch Entfall von Trennwänden inkl. Schiebetüren als Verbindung zwischen der Küche und dem Wohnraum
- Herstellung des baurechtlich geforderten Retentionsvolumens im abgesenkten Innenbereich/Hofbereich statt gesondertem Volumen unter der Abfahrtsrampe zur Tiefgarage. Dadurch wird ein Stahlbeton- Behälter unter der Rampe zur Tiefgarage entbehrlich
- Verbau von Fenstern zum Innenhof als doppelflügelige Fenster ohne Festverglasung und Eingangstüren ohne Oberlicht und Verglasung im Türblatt
- Reduzierung der Öffnungen vor Fenstern im Bereich der Laubengänge, Anpassung an die konstruktiven Möglichkeiten des Anschlusses per Isokorb. Dadurch werden Stützen im Bereich der Laubengänge entbehrlich
- Entfall der Fassadenbegrünung des Innenhofs im Bereich der Laubengänge (vertikale Begrünung), Rankseile in Edelstahl, Bewässerungssystem und Kletterpflanzen kommen nicht zur Ausführung. Pflanzbereiche im Innenhof des Erdgeschosses bleiben hierbei erhalten

Durch die dargestellten Kostenoptimierungen können Baukosten in Höhe von ca. 500.000 € brutto eingespart werden.

5) Einteilung und Erstellung von 4-Zimmer-Wohnungen für Familien

Entsprechend dem Prüfauftrag wurde untersucht, ob aus einem Teil der bis zu ca. 90 m² großen 3-Zimmerwohnungen auch 4-Zimmerwohnungen realisiert werden können, um Familien eine bessere Raumaufteilung bieten zu können. Die Planung wurde daraufhin angepasst, sodass von den insgesamt 15 3-Zimmerwohnungen fünf Wohnungen als 4-Zimmerwohnungen realisiert werden können.

Hieraus ergibt sich folgende neue Wohnraumstruktur:

| Anzahl | Typ | Größe |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 37 | 1-Zimmer Appartements | ca. 34 m ² |
| 14 | 2-Zimmer Appartements | ca. 46 m ² |
| 10 | 3-Zimmer Appartements | ca. 70 m ² |

| | | |
|---|-----------------------|---|
| 5 | 4-Zimmer Appartements | ca. 78 m ² bis 87 m ² |
|---|-----------------------|---|

6) Stellplatzanzahl

Die zuständige Baurechtsbehörde der Stadt Sindelfingen wurde gebeten, ihre Forderung bzgl. der 66 Stellplätze auf 40 Stellplätze zu reduzieren. Dies solle unter Berücksichtigung der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum für Klinikmitarbeitende und des daraus resultierenden hohen baulichen Aufwands (u.a. Doppelparker erforderlich, tiefere Gründung, größere Geschosshöhe) nochmals von der Stadt überprüft werden. Dem Begehren des Eigenbetriebs Gebäudemanagement konnte nicht entsprochen werden, weil § 37 Absatz 1 LBO verpflichtend einen Stellplatz pro Wohneinheit fordert. Hiervon kann nicht abgewichen werden, weil die Stellplätze aufgrund des örtlichen Parkdrucks nachgewiesen werden müssen.

7) Weiteres Vorgehen

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement im Mai 2021 erteilt.

Aktuell werden für die vertikalen Rückverankerungen des Baugrubenverbaus die nachbarschaftlichen Vereinbarungen abgeschlossen. Die Ausführungsplanung ist weitestgehend abgeschlossen, so dass die Ausschreibungsunterlagen der einzelnen Gewerke gefertigt bzw. fertiggestellt werden können.

Im Dezember soll die erste europaweite Ausschreibung (Abbruch, Baugrubenverbau und Rohbau) erfolgen, sodass mit der eigentlichen Baumaßnahme gegen Jahresmitte 2021 begonnen werden kann.

Derzeit wird von einer Fertigstellung des Bauvorhabens bis Ende 2024 ausgegangen.



Roland Bernhard