



## Sitzungsvorlage 820/327/2021

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 03.01.2022	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	10.01.2022	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	20.01.2022	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

GML - städtischer Wohnraum Haardtstraße Landau;  
Darstellung der Kosten und Finanzierung

### **Beschlussvorschlag:**

Der Werksausschuss nimmt die Darstellung der Kostenschätzung für die Wohngebäude in der Haardtstraße sowie die hierfür beabsichtigte Finanzierung und den Wohnungsmix zur Kenntnis.

### **Begründung:**

Mit Sitzungsvorlage vom 17.11.2021 hat der Werksausschuss die aktuelle Planung zum Bau von städtischem Wohnraum an der Haardtstraße/Erlenbachstraße zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wurde auch mitgeteilt, dass aktuell die Leistungsphase 2 der Architektenleistungen weitgehend abgeschlossen ist und nach der hierbei zu erstellenden Kostenschätzung für das Gesamtprojekt mit Kosten von rd. 15,1 Mio. EURO zu rechnen ist. In dieser Kostenschätzung sind alle Kostengruppen von der Erschließung (KG 200) bis zu den zu erwartenden Honoraren (KG 700) enthalten.

Zur Einordnung dieser Kostenschätzung ist zu beachten, dass diese einen festgelegten Detaillierungsgrad und damit eine Genauigkeit von +/- 20 % aufweist.

Die Höhe der Gesamtkostenschätzung war kritisiert worden, da in einer ersten Prognose über einen Flächenwertansatz lediglich Kosten in Höhe von 11,3 Mio. EURO im Jahr 2019 genannt wurden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Zeitraum von 2019 bis 2020 eine Baupreissteigerung von durchschnittlich 4,5 % und im Zeitraum von 2020 bis 2021 eine durchschnittliche Baupreissteigerung von 3,6 % eingetreten ist. Baupreissteigerungen für 2022 sind noch nicht berücksichtigt. In einzelnen Gewerken, wie z. B. beim Beton- und Holzbau, sind die Preissteigerungsraten noch weitaus höher. Setzt man aber die durchschnittlichen Preissteigerungen an, ist alleine hierdurch bereits eine Kostensteigerung von rd. 1 Mio. EURO eingetreten.

Weiterhin sah der ursprüngliche Entwurf der Architektengemeinschaft keine Tiefgarage sowie keine Unterkellerung vor. Die Unterkellerung und die Tiefgarage schlagen in den Kosten mit rd. 1,23 Mio. EURO zu buche, welche in der Kostenprognose nicht enthalten waren. Vor dem Hintergrund dieses hohen Kostenvolumens wurde gerade diese

Position innerhalb des Planerteams und im Gebäudemanagement mehrfach intensiv beraten. Ausschlaggebend für die nun vorgesehene Unterkellerung bzw. die Tiefgarage sind folgende Punkte gewesen:

- gem. den Vorgaben der Stellplatzverordnung werden insgesamt 42 PKW-Stellplätze benötigt (1 Stellplatz pro geförderter Wohnung, 1,5 Stellplätze pro freier Wohnung). Eine oberirdische Unterbringung wäre nur unter weitgehender Versiegelung der gesamten Fläche zwischen den Gebäuden möglich gewesen oder hätte in Form einer Aufständering und damit mit dem Verlust von Wohnraum realisiert werden müssen.
- weiterhin benötigt jede Wohnung gem. der LBauO einen Abstellraum, welcher jeweils 6 m<sup>2</sup> groß sein soll. Da hiervon lediglich 1 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung liegen muss, sollen auch diese Räume im Kellergeschoss verortet werden, so dass wertvoller Wohnraum erhalten bleibt.
- auch müssen nach der LBauO für jedes Gebäude mit Wohnungen über dem zweiten Geschoss leicht erreichbare Abstellräume für Kinderwagen, Rollatoren und Fahrräder hergestellt werden. Insgesamt besteht die Verpflichtung pro Wohnung 1,5 Stellplätze für Fahrräder herzustellen. Dies sind damit bei 39 Wohnungen 59 Stellplätze.
- für jede Wohnung sind Trockenräume (pro Wohnung min. die Aufstellfläche für einen Trockner vorzuhalten)
- im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass die Gründung des Gebäudes bis ca. 4,50 Meter unter die Geländeoberkannte geführt werden muss oder eine Baugrundverbesserung zu erfolgen hat, um eine Tragfähigkeit zu erreichen.

Nachdem damit ohnehin zumindest ein Bodenaustausch bis zu eine Tiefe von 4,50 Metern erfolgen müsste und das Ziel besteht, möglichst viel kommunale Wohnraumfläche zu schaffen, wurde aus Gründen der Funktionalität, der Ökologie und Nachhaltigkeit eine Tiefgarage unter den Gebäuden B und C sowie eine Unterkellerung des Gebäudes A (für die Neben- und Technikräume) vorgesehen. Alternativ wären an Wohn- und Grünfläche rund 400 Quadratmeter Nebenräume unter Gebäude A sowie rund 1.100 Quadratmeter Tiefgarage und Nebenräume unter Gebäude B und C verloren gegangen.

Ein weiteres baukostenerhöhendes Element ist auch durch die Festlegung des erhöhten Energiestandards auf KfW 40 EE entstanden. Vor der Festlegung dieses Standards wurden daher weitreichende Variantenbetrachtungen durchgeführt. Bei diesen Betrachtungen wurden die Standards KfW 55, KfW 55 EE, KfW 40, KfW 40 EE und KfW 40 + gegenübergestellt. Die Variante KfW 40 EE wird durch eine Pelletheizung, Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie einer PV-Anlage mit rd. 70 kWp betrieben. Gegenüber der KfW 55 EE-Variante mit bauteilbezogenen Investitionskosten von rd. 1,54 Mio. EURO sind diese mit 1,93 Mio. EURO bei der KfW 40 EE-Variante um 390.000 EURO höher. Allerdings können für die KfW 40 EE-Variante Zuschüsse über die KfW in Höhe von voraussichtlich 1.316.200 EURO erhalten werden. Die Bezuschussung der KfW 55 EE-Variante über die KfW läuft zum 31.01.2022 für Neubauten aus, so dass die gewählte Variante nicht nur die ökologisch nachhaltigste, sondern auch die wirtschaftlichste Variante darstellt, wenn die Förderung der Baukosten und die niedrigeren Kosten für die Mieterinnen und Mieter in den kommenden Jahrzehnten hinzugerechnet werden.

In den Kosten weiterhin berücksichtigt sind die Dachbegrünung mit rd. 55.000 EURO, die Regenwasserrückhaltung zur Einführung des Oberflächenwassers in den Derivationskanal mit rd. 123.000 EURO, die PV-Anlage mit rund 116.000 EURO sowie die Laubengangerschließung inkl. der bodenverankerten Fassadenbegrünung mit 1,2 Mio.

EURO. Alle diese Kostenpositionen waren in der Prognose bisher noch nicht berücksichtigt und sind inzwischen stadttökologisch, nachhaltig und ressourcenschonend notwendig.

Aktuell sind bei der vorliegenden Planungsvariante keine Kosteneinsparungspotentiale mehr zu erkennen. Verringerungen der Kosten wären nur durch Umplanungen möglich, welche sich dann entweder nachteilig auf die zu errichtende Wohnfläche und damit auf die Wirtschaftlichkeit oder die nachhaltige und ökologische Wirkung des Neubaus auswirken würden.

Zur Finanzierung ist auszuführen, dass Eigenmittel hierfür nicht zur Verfügung stehen und somit eine 100 %ige Fremdfinanzierung erfolgen muss. Das bisher vorhandene Bankguthaben wurden vollständig zur Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück herangezogen. Zur Fremdfinanzierung sollen damit alle Möglichkeiten der Bezuschussung ausgeschöpft werden. Es ist vorgesehen, dass neben der Bezuschussung über die KfW (siehe zuvor) auch Anträge zur sozialen Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz bei der ISB eingereicht werden.

Nachdem Landau in der Fördermietenstufe 5 des Landes Rheinland-Pfalz eingeordnet ist, können über die ISB Grunddarlehen von 2.075 €/qm bei Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 1.375 €/qm bei Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze beantragt werden.

Die beiden Förderwege unterscheiden sich neben den unterschiedlichen Einkommens- und Bezugsregelung in der Höhe der möglichen Mieten mit 6,40 € pro Quadratmeter pro Monat für Haushalte mit geringem Einkommen und mit 7,40 € pro Quadratmeter pro Monat für Haushalte über der Einkommensgrenze, in der Bindungsdauer sowie der Tilgungszuschüsse mit 25 Jahren und 35 % Zuschuss bzw. 20 Jahren und 30 % Zuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen und mit 15 Jahren und 25 % Zuschuss für Haushalte über der Einkommensgrenze.

Daneben können bei der ISB noch Zusatzdarlehen, z. B. für standortbedingte Mehrkosten, usw., beantragt werden.

Nachdem das Gebäudemanagement günstigen Wohnraum für alle Schichten schaffen möchte und in der gesamten Wohnanlage eine sozial ausgewogene Mieterstruktur entstehen soll, ist folgender Wohnungsmix für das Objekt in der Haardtstraße für die geplanten 39 Wohneinheiten vorgesehen:

- 22 Wohneinheiten für Haushalte mit geringem Einkommen
- 11 Wohneinheiten für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze
- 6 Wohneinheiten frei finanziert

Für die 22 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen mit rd. 1.610 qm könnte ein Grunddarlehen der ISB in Höhe von rd. 3,4 Mio. EURO bewilligt werden. Auf dieses Grunddarlehen könnte ein Zuschuss von 1,16 Mio. EURO entfallen, so dass lediglich noch 2,24 Mio. EURO zurückzahlen wären. Dieses Darlehen wäre dann 10 Jahre zinsfrei, dann 5 Jahre mit 0,5 % zu verzinsen und dann 10 Jahre mit 1 % zu verzinsen

Für die 11 Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze mit rd. 825 qm könnte ein Grunddarlehen in Höhe von 1,1 Mio. EURO und hierauf ein Zuschuss von rd. 284.000 EURO bewilligt werden. Der verbleibende Darlehensbetrag

von rd. 800.000 EURO wäre für die ersten 5 Jahre zinsfrei, die nächsten 5 Jahre mit 0,5 % und dann weitere 5 Jahre mit 1 % zu verzinsen.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass vor dem Hintergrund der gründungsbedingten Mehrkosten auch ein Zusatzdarlehen der ISB für standortbedingte Mehrkosten in Höhe von 16.000 € pro Wohnung für die Sozialwohnungen, dies wären 528.000 EURO und einen Tilgungszuschuss in Höhe von 132.000 EURO hierauf, zu erhalten ist.

Ein weiteres Zusatzdarlehen sollte für die nicht bauordnungsrechtlich geforderten 2 Aufzüge mit jeweils 50.000 EURO pro Aufzug möglich sein.

Insgesamt sollten daher Förderdarlehen über die ISB in Höhe 5,1 Mio. EURO möglich sein, welche mit 1,6 Mio. EURO bezuschusst werden könnten.

Berücksichtigt man darüber hinaus noch den KfW-Zuschuss von 1,3 Mio. EURO wäre damit noch ein Betrag in Höhe von rd. 8,7 Mio. EURO über den freien Kapitalmarkt zu finanzieren.

Eine Möglichkeit zur Verringerung dieses Finanzierungsbetrages bzw. zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Projektes stellen die 6 Penthouse-Wohnungen dar.

Die Penthouse-Wohnungen mit 792,89 qm sollen frei und ohne Sozialbindung errichtet werden. Sie haben eine Größe von 88 qm bis 168 qm. Bis zur geplanten Fertigstellung der Gebäude im Jahr 2024 ist zu entscheiden, ob diese Wohnungen zu einem Mietpreis ab 12,-- EURO pro Quadratmeter und Monat vermietet oder ob diese zur teilweisen Refinanzierung der Investitionskosten und zur Verringerung der Kreditaufnahme veräußert werden. Hierbei ist dann abzuwägen, ob die Stadt auch höherpreisige Wohnungen halten und vermieten möchte oder ob die Stadt damit auch in ein Bauträgergeschäft einsteigen und damit die Verschuldungsquote verringern möchte. Aus derzeitiger Sicht ist jedoch wichtig festzustellen, dass diese Wohnungen einen höheren Beitrag zur Wirtschaftlichkeit erbringen müssen und damit keiner Sozialbindung unterliegen dürfen.

Bei einer Vermietung könnten diese Wohnungen einen Mietertragsanteil von rd. 35 % bei einem Flächenanteil von lediglich rd. 25 % erbringen.

Bei einer Veräußerung mit einem aktuell in Landau gängigen Quadratmeterpreis von 5.500 EURO wäre mit einem Verkaufserlös und damit mit einer Kreditverringerung in Höhe von rd. 4,3 Mio. EURO zu kalkulieren.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2022 - 2024

Betrag: 15,1 Mio. EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja X / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja  / Nein X

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja X / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor:

Ja  / Nein X

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja  / Nein X

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:

Ja X / Nein

Schlusszeichnung:

