

## Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/166

25.06.2018

**Federführend:** WBR  
Volker Derbogen

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

### Realisierung des Bauvorhabens von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg (Baubeschluss)

---

#### Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	17.07.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	24.07.2018	Entscheidung	öffentlich

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

- 21.02.2017: GR: Beschluss über die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb (BV WBR Nr. 2017/019).
- 04.04.2017: GR: Beschluss über den Verfahrensablauf für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ohne vorgelagerten Planungswettbewerb und ohne Lösungsvorschläge.
- 06.07.2017: Sitzung der Verhandlungskommission: Auftragsverhandlung nach VgV
- 25.07.2017 und  
19.09.2017: GR: Vergabe der Planung an das Architekturbüro Hähmig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen, und Planungsbeschluss (BV WBR Nrn. 2017/139, /139/1 und /139/2).

#### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Bauvorhabens von 57 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg auf der Grundlage der vorgestellten Planung und der vorgestellten Kostenschätzung des Architekturbüros **Hähmig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen**, vom 06. Juli 2018 zu Kosten von 14.602.000,- €, davon ca. 9.742.000,- € als Verpflichtungsermächtigungen, zu (Baubeschluss).
2. Die Inanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigungen in der genannten Höhe wird hiermit bewilligt. Die Inanspruchnahme von VE für Grunderwerb und Neubaumaßnahme von bis zu 30 Wohnungen bedarf aufgrund der beschlossenen gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Vermögensplan 2018 keines Beschlusses.

**Anlagen:.**

1. Entwurfspläne (Anlage 1)
2. Lageplan (Anlage 2)
3. Flächen-/Massenberechnung (Anlage 3)
4. Rahmenterminplan (Anlage 4)
5. Kostenschätzung (Anlage 5)

**6. 2 Mietkalkulationen (diese Anlagen 6 sind und bleiben nichtöffentlich)**

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen  
Betriebsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2018	5.012017.001	Neubaumaßnahme 60 Whg.	78715000	Hochbaumaßn.	4.860.000 EUR
2019	VE				6.903.000 EUR
Summe					11.763.000 EUR
Nachzufinanzieren					2.839.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	85.000 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	4.775.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	4.775.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	6.903.000 EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	2.839.000 EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt	
SUMME:		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Deckungsnachweis:		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig	
Grunderwerb 30 Whg.	468.000 EUR	in Höhe von	EUR
Neubaumaß. 30 Whg.	2.530.000 EUR		
		Deckungsnachweis:	

**Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung:**

### **1. Allgemeines:**

In einem aufwändigen zweistufigen Verfahren ohne vorgelagerten Planungswettbewerb musste nach den Vergabevorschriften (VgV) ein Architekturbüro für vorstehendes Vorhaben gefunden werden. Der Gemeinderat vergab in seiner Sitzung am 19.09.2017 die Planung von ca. 60 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg auf der Grundlage des genannten Verhandlungsverfahrens an das Architekturbüro Hähnig-Gemmeke, Freie Architekten BDA, Tübingen, im Rahmen eines Planungsbeschlusses.

Der Architektenvertrag hierzu wurde am 17.10.2017 geschlossen.

Zur weiteren Bearbeitung dieses Entwurfes wurden Fachplanungen in folgenden Bereichen notwendig:

- Tragwerksplanung,
- Heizung, Lüftung, Sanitär,
- Elektro,
- Bauphysik,
- Landschaftsarchitektur (Außenanlagen),
- Geologie

notwendig, die im März und April 2018 vergeben wurden.

Diese Fachplanungen wurden nur phasenweise bis zur endgültigen Freigabe des Bauvorhabens (Baubeschluss) vergeben, somit zunächst bis einschließlich Leistungsphase 4 (vgl. hierzu auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/072).

Das Baugesuch für das Bauvorhaben wird im Juli 2018 beim Baurechtsamt eingereicht werden.

### **2. Raumangebote des Bauvorhabens:**

Die Planungen sehen unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Einheiten vor:

- 2.1 57 Wohneinheiten (WE), davon 29 im geförderten Wohnungsbau, Summe der Wohnfläche (WF) ca. 4.100 qm; aufgeteilt in folgende Häuser:
  - 2.1.1 Haus 1: 13 WE (WF ca. 937 qm), davon
    - sieben 2-Zimmerwohnungen
    - eine 3-Zimmerwohnung
    - vier 4-Zimmerwohnungen
    - eine 5-Zimmerwohnung
  - 2.1.2 Haus 2: 12 WE (WF ca. 767 qm), davon
    - sieben 2-Zimmerwohnungen
    - vier 3-Zimmerwohnungen
    - eine 4-Zimmerwohnung

- 2.1.3 Haus 3: 18 WE, davon 15 WE barrierefrei erreichbar gem. § 35 LBO (WF ca. 1.350 qm), davon
- sieben 2-Zimmerwohnungen
  - sechs 3-Zimmerwohnungen
  - vier 4-Zimmerwohnungen
  - eine 5-Zimmerwohnung
- 2.1.4 Haus 4: 14 WE (WF ca. 1.046 qm), davon
- drei 2-Zimmerwohnungen
  - acht 3-Zimmerwohnungen
  - drei 4-Zimmerwohnungen
- 2.2 Eine dreigruppige Kindertageseinrichtung mit einer Netto-Fläche von ca. 680 qm
- 2.3 Eine Dialysestation mit einer Netto-Fläche von ca. 600 qm
- 2.4 PKW-Stellplätze (einen St. je WE)
- In der Tiefgarage 66 St.
  - Oberirdisch 3 St.
- 2.5 Fahrradstellplätze
- In der Tiefgarage 114 St.
  - Oberirdisch 19 St.

Herr Prof. Mathias Hähnig, vom beauftragten Architekturbüro Hähnig – Gemmeke, Tübingen, wird in der BA-Sitzung die Planung vorstellen.

### 3. WBR-Wirtschaftsplanung:

Die Kostenschätzung bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2018 ging aufgrund der seinerzeitigen Annahme von folgenden geschätzten Kosten aus:

Grunderwerbskosten für 60 Wohnungen (Tatsächlich: 1.121.000 Euro)	937.000 Euro
Kosten für die Neubaumaßnahme für 60 Wohnungen	<u>11.963.000 Euro</u>
Summe:	12.900.000 Euro.

- Diese Haushaltsansätze basierten auf einer
- durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 qm
  - bei 60 Wohnungen und
  - von angenommenen Baukosten von ca. 2.800 Euro/qm WF.

### 4. Aktuelle Kostenschätzung (ohne Grundstückskosten):

Auf die aktuelle Kostenschätzung des Architekturbüros Hähnig & Gemmeke vom 06.07.2018 – vgl. Anlage 5 – wird hingewiesen. Darin werden die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung des Büros (Stand 07.09.2017) wie folgt angegeben:

Mehrmassen Wohnfläche ca. 120 qm à 1.900 Euro =	228.000 Euro
Mehrmassen in der Tagesstätte ca. 280 qm à 2.200 Euro =	616.000 Euro
Mehrmassen Dialysestation/Gewerbe ca. 230 qm à 2.000 Euro =	460.000 Euro
Tiefgarage 8 zusätzliche Stellplätze à 28.000 €	224.000 Euro
Zusätzliche 3 oberirdische Stellplätze à 8.000 €	<u>24.000 Euro</u>
Gesamtkosten Mehrflächen	1.552.000 Euro
+ 25 % Baunebenkosten	<u>388.000 Euro</u>
<b>G e s a m t s u m m e :</b>	<b>1.940.000 Euro</b>
Steigerung Kostenindex ca. 3,1 %	<u>60.140 Euro</u>
Gesamtkosten durch Mehrflächen	ca. 2.000.000 Euro
Die Gesamtkosten belaufen sich (ohne Grundstückskosten incl. MwSt). auf	14.602.000 Euro

## 5. Finanzierung:

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Wirtschaftsplan der WBR 2018 sind für das BVH folgende Mittel eingestellt:

Planjahr 2018:	4.860.000 Euro
Verpflichtungsermächtigungen (VE) für Folgejahr 2019:	<u>6.903.000 Euro</u>
Somit insgesamt:	11.763.000 Euro.

Weitere VE (Neubaumaßnahme einschl. Grunderwerb für 30 WE in Höhe von 2.998.000 Euro, die Maßnahme wird erst im Jahr 2019 (aufgrund des VgV-Verfahrens) umgesetzt werden können, daher kann darauf teilweise zurückgegriffen werden) und zwar in Höhe von 2.839.000 Euro

Die Finanzierung ist somit nachgewiesen mit 14.602.000 Euro.

Die über den Ansatz im Wirtschaftsplan 2018 benötigten Finanzmittel sind im Wirtschaftsplan 2019 nachzufinanzieren.

## 6. Förderung/Restfinanzierung:

### 6.1 Zuschüsse für die Kinderbetreuung

Nach den Nrn. 6.4.1 , 6.4.3 und 6.4.6 VwV Investitionen Kinderbetreuung können folgende Zuschüsse beantragt werden:

#### nach 6.4.1 (zusätzliche Betreuungsplätze):

Zuschuss für 10 Plätze <b>Ü3</b> : 10 x 12.000 EUR =	120.000 EUR
Zuschuss für 40 Plätze <b>Ü3</b> : 40 x 6.000 EUR =	240.000 EUR

#### nach 6.4.3 (Ausstattungsinvestition für eine Küche):

Zuschuss für 10 Plätze <b>Ü3</b> : 10 x 400 EUR = 4.000 EUR	
Zuschuss für 40 Plätze <b>Ü3</b> : 40 x 200 EUR = 8.000 EUR	
=> somit insgesamt	<u>12.000 EUR</u>

Somit insgesamt: 372.000 Euro.

### 6.2 Förderung nach dem Landeswohnungsbauförderprogramm:

Das Darlehen der L-Bank nach dem Programm der Landeswohnraumförderung wird für eine Laufzeit von 30 Jahren zu einem Zinssatz von 0 % gewährt.

Der notwendige 20%ige Eigenanteil ist von der Stadt als Einlage in die EK-Rücklage i.H.v. zu erbringen.	2.920.400 Euro
---	----------------

### 6.3 Restfinanzierung

Der Restbetrag ist durch Kredite von Dritten bzw. der L-Bank i.H.v. zu finanzieren.	11.309.400 Euro
---	-----------------

## 7. Mietberechnung (nichtöffentlich):

Die Mietberechnung für die Wohnungen ist aus der Anlage 6.1 ersichtlich; aus Vereinfachungsgründen wurde eine Pauschalierung u.a. nach der Durchschnittswertmethode zugrunde gelegt. Die Refinanzierung lässt sich danach darstellen.

Hinsichtlich der Mietberechnung für die notwendige Tiefgarage (vgl. Anlage 6.2), um dort die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, ist von einer Unterfinanzierung auszugehen!

## 8. Abwägung:

Unter Zugrundelegung vorstehender Ausführungen und des Auftrags der WBR (jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten) wird vorgeschlagen, die geplante und vorstehend dargestellte Maßnahme durchzuführen.