

Beantwortung von Anfragen



Stadt
Rottenburg
am Neckar

21.01.2022

Federführend: WBR

Beteiligt:

Verteiler: Antragsteller/-in
Fraktionsvorsitzende
Dezernenten
Presse

Anfrage

von Herrn StR Geiger zur Höhe der Kosten der Wohn-Bauvorhaben der WBR

Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.02.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Herr StR Geiger behauptete anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 26.01.2021, dass die Kosten für die Wohnbauvorhaben der WBR zu hoch wären und begründete dies mit Erhebungen des Statistischen Bundesamts, die Baukosten für Wohnfläche von ca. 1.900 €/qm ergeben hätten.

In der Sitzung widersprachen die Beigeordneten und die Betriebsleitung bereits dieser Behauptung.

Herr Oberbürgermeister Neher sagte eine Darlegung in einer der nächsten Sitzungen zu.

Beantwortung:

Die Erhebungen des Statistischen Bundesamts zu Baugenehmigungen/Baufertigstellungen/ Baukosten (ab 1962) sind am 14.07.2020 erschienen und enden 2019 (auf den beigefügten Auszug aus der genannten Veröffentlichung wird insoweit hingewiesen):

"Durchschnittliche Kosten zum Zeitpunkt der Genehmigung" wurden auf der Grundlage der „vom Bauherrn angegebenen „Veranschlagten Kosten der Bauwerke““ errechnet und beziehen sich auf die Errichtung neuer Wohngebäude. In der Fußnote ist dazu ausdrücklich angegeben, dass sich die „Kosten nach DIN 276 (Kostengruppen 300 und 400) einschließlich Mehrwertsteuer“ berechnen. Bei den Kostengruppen 300 und 400 handelt es sich um Kosten für Bauwerk, Baukonstruktionen und technische Anlagen. Darin **nicht** enthalten sind die Kostengruppen:

- 100-Grundstück,
- 200-Herrichten und Erschließen,
- 500-Außenanlagen,
- 600-Ausstattung und Kunstwerke sowie
- 700-Baunebenkosten.

Das Statistische Bundesamt hat danach für das Jahr 2019 für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen einen durchschnittlichen Wert von **1.864 €/qm** und für Mietwohnungen von **1.885 €/qm** errechnet.

Zunächst wird angemerkt, dass es sich hierbei nicht um tatsächliche Kosten, sondern um vom Bauherrn angegebene „veranschlagte Kosten der Bauwerke“ handelt. **Diese Angaben sind u.a. Basis für die Baugenehmigungsgebühren!**

Anhand der dem Baubeschluss vom 24.07.2018 für die Realisierung des Bauvorhabens von 57 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg, Yalovastraße, (BV WBR Nr. 2018/166) zu Grunde liegenden Kostenberechnung, Stand 06.07.2018, (Anlage 5 zur genannten Kostenberechnung - vgl. Anhang) und der Fortschreibung dieser Kostenschätzung von 18.01.2019, auf der (neben den Ergebnissen der bis dahin erfolgten Vergaben einzelner Gewerke (insbesondere des Rohbaus)) die Erhöhung des Haushaltsansatzes im Vermögensplan 2020 fußten, hat die Betriebsleitung folgende Vergleichsberechnungen angestellt. Dabei ist von folgenden Hauptnutzflächen auszugehen (vgl. auch beigefügten Anhang):

Wohnfläche	ca. 4.100 qm
Kindertagesstätte	ca. 680 qm
Gewerbefläche (seinerzeitige Dialysestation)	ca. 630 qm

Wegen differierender Kostenansätze für Kindertagesstätte und Gewerbefläche werden diese herausgerechnet.

In einem zweiten Ansatz werden ebenfalls die Kosten der Tiefgarage herausgerechnet.

Danach ergeben sich folgende Vergleichsberechnungen:

Grundlage	Kosten T€	Wohnfläche qm	Kosten €/ qm
nur Wohnungen (mit 57 TG - Stellplätzen) Kostenschätzung: 06.07.2018	8.478	4.100	2.068
wie vor Kostenberechnung 18.01.2019 (Kostensteigerung 8,05 %)	9.159	4.100	2.233
Vergleichsberechnung ohne TG-Stellplätze Kostenschätzung vom 06.07.2018	6.238	4.100	1.521
wie vor Kostenberechnung 18.01.2019	6.740	4.100	1.644

Abschließend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Berechnungen ausschließlich auf der vorliegenden Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung beruhen. Die Endabrechnung bleibt abzuwarten. Bereits im Rahmen der Beratung des Wirtschaftsplans 2021 hat die Betriebsleitung darauf hingewiesen, dass vor allem die Vergaben bei den Gewerken Rohbau und Sanitär höher liegen als die Kosten, die dieser Schätzung/Berechnung zu Grunde lagen. Diese konnten bisher nicht ausgeglichen werden.

Unabhängig davon ist damit die Behauptung von Herrn Geiger widerlegt.

Anlagen: 2

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter