

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Erik Fiss, Betriebsleiter  
19.09.2023

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)	08.11.2023
Gemeinderat (öffentlich)	22.11.2023

### **Neubau von 25 Wohnungen mit Sozialbindung - Basler Str. 12-14 - Entwurfsvorstellung und weiteres Vorgehen**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Entwurfsplanung samt Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der aktuellen Baukosten-, Zins- und Fördersituation wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine wirtschaftlich tragbare Realisierungsmöglichkeit für das Bauvorhaben gesehen.
3. Der Eigenbetrieb Stadtbau wird beauftragt, die Rahmenbedingungen für eine Realisierung der Baumaßnahme regelmäßig zu prüfen und bei signifikanten Änderungen der Baukosten-, Zins- und Fördersituation neue Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit anzustellen. Sofern und sobald diese eine Realisierungsmöglichkeit mit einer „schwarzen Null“ versprechen, ist die Angelegenheit dem Gemeinderat erneut vorzulegen.

#### **Vorgang:**

21.10.2020 Vorlage Nr. 172/2020, Gemeinderat

Bauvorhaben "Basler Straße", Baugebiet Spitalhöhe - Quartier Mitte - Erstellung von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

#### Beschluss:

Im Rahmen des Bauvorhabens „Basler Straße“ sollen vom Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil 24 bis 30 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung analog dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg erstellt werden. Im Wirtschaftsplan 2021 werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Bauvorhaben durch Aufnahme eines KfW-Förderdarlehens und darüber hinaus durch Darlehensaufnahme vom freien Kreditmarkt zu finanzieren. Die neu erstellten Mietwohnungen werden anschließend als Gegenleistung für die von der Stadt Rottweil gewährte Verbilligung des Grundstückskaufpreises auf die

Dauer von 15 Jahren mit entsprechender Mietpreis- und Belegungsbindung dem Rottweiler Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.

01.12.2021 Vorlage 190/2021, KSV / Gemeinderat

15.12.2021 Information zum Verfahrensstand im Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022 des EB Stadtbau.

29.06.2022 Vorlage Nr. 097/2022, KSV

Neubau MFH mit Sozialwohnungen, Basler Str. 12 - Vergabe von Planungsleistungen

Beschluss:

Die Planungsleistungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 24 Sozialwohnungen in der Basler Straße 12 in Rottweil werden wie folgt vergeben:

- Die Objektplanung Gebäude (Architektenleistungen) an die Bewerbergemeinschaft Kamm Architekten BDA und ARP Architektenpartnerschaft in Stuttgart.
- Die Tragwerksplanung an die Baustatik Relling GmbH in Singen.
- Die Fachplanung Technische Ausrüstung - Heizung, Lüftung und Sanitär (HLS) an das Ingenieurbüro André E. Schwarz in Furtwangen.

Die Aufträge werden zunächst bis zur Leistungsphase 3 HOAI – Entwurfsplanung vergeben. Der Eigenbetrieb Stadtbau wird ermächtigt, die weiteren Leistungsphasen nach Projektfortschritt nachzubeauftragen.

18.01.2023 Vorlage 006/2023, KSV / Gemeinderat

01.02.2023 Information zum Verfahrensstand im Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023 des EB Stadtbau.

21.06.2023 Vorlage 108/2023, KSV / Gemeinderat

04.10.2023 Information zum Verfahrensstand im Lagebericht zum Jahresabschluss 2022 des EB Stadtbau.

**Begründung:**

2018 teilte der Gemeinderat drei im Baugebiet „Spitalhöhe – Quartier Mitte“ neu erschlossene Baugrundstücke an Wohnungsunternehmen zu, die insgesamt mindestens 50 geförderte Sozialwohnungen schaffen wollten. Auch der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil beteiligte sich an diesem Projekt mit der Absicht, auf einem Grundstück an der Basler Straße südlich des neuen Kindergartens 20-30 Wohneinheiten in Holz- oder Holzhybridbauweise zu erstellen. Das Grundstück wurde später zugunsten der Freifläche für den Kindergarten um ca. 290 qm verkleinert.

Von dem ursprünglichen Plan, das Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg in Anspruch zu nehmen, wurde aufgrund der unvorteilhaften Fördervoraussetzungen mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.10.2020 (Vorlage 172/2020) abgegangen.

Der Gesamtinvestitionsbedarf wurde vorläufig auf 6,0 Mio. € (inkl. rd. 300.000 € für den Grunderwerb) geschätzt. Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2020 wurde zunächst

ein örtliches Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die Ende 2021 abgeschlossen wurde.

Auf dieser Basis wurde im März 2022 ein Vergabeverfahren nach VgV für die Gewerke Objektplanung Gebäude (Architekt), Tragwerksplanung und Fachplanung HLS ausgeschrieben. Ende Juni konnte das Verfahren abgeschlossen werden, im Juli erfolgte die Auftragserteilung an die Büros Kamm Architekten (Stuttgart), Baustatik Relling (Singen) und Ingenieurbüro Schwarz (Furtwangen) jeweils für die Leistungsphasen bis zur Entwurfsplanung. Im Nachgang wurden noch die Büros Plusenergie (Villingen-Schwenningen, Fachplanung Elektro) und Sinfiro (Balingen, Fachplanung Brandschutz) beauftragt.

Die Büros nahmen unverzüglich die Planungsarbeiten auf, die Vorentwurfsplanung konnte im November 2022 einschließlich der Kostenschätzung abgeschlossen werden. Leider wies diese ein Investitionsvolumen von über 9,8 Mio. € (ohne Grundstück) aus. Ursächlich war hier vor allem die Steigerung der Baupreise, aber auch andere Dinge wie Baugrund etc. spielen eine Rolle.

Im Wirtschaftsplan 2023 wurden die Mittel für die Entwurfs- und Ausführungsplanung eingestellt mit der Maßgabe, zunächst die Entwurfsplanung und Kostenschätzung erstellen zu lassen und die Angelegenheit dann erneut dem Gemeinderat vorzulegen. Mit den bereitgestellten Mitteln wäre eine Weiterplanung im Falle einer positiven Investitionsentscheidung unverzüglich möglich. In der Hoffnung, dass sich die Baupreise rückläufig entwickeln würden, in der Planung signifikante Einsparungen erzielt werden könnten und / oder sich erhebliche Förderungsmöglichkeiten ergeben würden, wurde dabei von einem Gesamtbauvolumen von 8,0 Mio. € ausgegangen.

Leider haben sich diese Hoffnungen Stand heute nicht bewahrheitet. Die Kostenberechnung (vgl. Anlage) fällt mit knapp unter 9,5 Mio. € zwar geringfügig niedriger aus als die Kostenschätzung, aber immer noch zu hoch für eine wirtschaftliche Durchführbarkeit, insbesondere hinsichtlich der Kostenkennwerte: ca. 4.200 € je qm Wohnfläche reine Bauwerkskosten, fast 5.500 €/qm Gesamtkosten. Dies bei einer aktuell erzielbaren Kaltmiete (Stand Mietwerttabelle 2023) von 7,28 €/qm (9,10 € abzüglich 20%).

Eine Finanzierung mit einer „schwarzen Null“ im Jahresergebnis des Eigenbetriebs ist unter diesen Umständen nur möglich, wenn die Netto-Investitionssumme in einer Größenordnung von mindestens 20% (1,9 Mio. €) reduziert wird, sei es durch Baukostenreduzierung, Förderung oder auch eine Kapitalerhöhung.

Leider besteht nach wie vor keine einschlägige Förderkulisse für Neubauten und die Kapitalmarktzinsen entwickeln sich gleichzeitig weiterhin nach oben, wenn auch mit vermindertem Tempo. Entsprechend hört man beinahe täglich von gestoppten oder ausgesetzten Baumaßnahmen und -planungen, leider gerade im Bereich des sozialen / erschwinglichen Wohnungsbaus. So bedauerlich diese Entwicklung ist, so nachvollziehbar ist sie leider auch.

Unter diesen Umständen halten auch wir es nicht für verantwortbar, das Bauvorhaben aktuell weiter voranzutreiben.

Stattdessen sollten, wie im Wirtschaftsplan 2023 bereits vorgeschlagen, die folgenden Bereiche beobachtet werden:

- Baumarktentwicklung. Die sich abschwächende Konjunktur wird Auswirkungen am Markt haben, auch wenn hohe Material- und Energiekosten dem natürlich entgegenstehen.

- Förderung. Neue Programme sind angesichts der Baumarktsituation und des unstrittigen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum eigentlich überfällig.
- Kapitalmarkt.

Treten in einem oder mehreren dieser Felder signifikante vorteilhafte Entwicklungen ein, passen wir die Wirtschaftlichkeitsberechnung an und bringen das Thema nochmals in den Gemeinderat ein, wenn sich eine wirtschaftlich tragbare Realisierbarkeit abzeichnet.

Wir bedauern den Aufschub des Bauvorhabens sehr, können aber bei einer Investition in der Größenordnung von 10% des Wohnungsbestandes der Stadtbau und einem Volumen in Höhe mehrerer Jahresumsätze nicht anders handeln.

### **Finanzierung:**

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:  Ja  Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen: **keine**

### **Zuständigkeit:**

Gemeinderat gem. §2 Ziff. 3.1 der Hauptsatzung.

### **Anlagen:**

1. Auszüge Entwurfsplanung (hier beispielhaft Grundriss EG und Straßenansicht, die Entwurfsplanung wird in der KSV-Sitzung durch das Architekturbüro vorgestellt)
2. Kostenberechnung – Zusammenfassung nach Kostengruppen







ENTWURF  
 NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS  
 Basler Straße 12  
 78628 Rottweil

BAUHERR  
 Stadtbau Rottweil  
 Bruderschaftsgasse 4  
 78628 Rottweil

ARCHITEKT  
 Kamm Architekten PartmbB  
 Silberburgstraße 129 A  
 70176 Stuttgart  
 T 0711 / 241832  
 F 0711 / 241837  
 E info@kammarchitekten.d

Datum  
 24.10.2023

Maßstab  
 1:100

Bearbeiter  
 AS

Plannummer  
 BAS\_E\_12

Planinhalt  
 AN Ost BT 1-2



Zusammenfassung - nach Kostengruppen				zum Vergleich	Kostenschätzung	Differenz
KG-Nr.	Kostengruppe	Summe netto	Summe inkl. 19% MwSt.		21/02/2023	(brutto)
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>	<b>67.495,00 €</b>	<b>80.319,05 €</b>		<b>27.132,00 €</b>	<b>53.187,05 € ( 196 % )</b>
210	Herrichten	22.800,00 €	27.132,00 €			
220	Öffentliche Erschließung	44.695,00 €	53.187,05 €			
230	Nichtöffentliche Erschließung	- €	- €			
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	- €	- €			
250	Übergangsmaßnahmen	- €	- €			
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>	<b>4.961.169,57 €</b>	<b>5.903.791,78 €</b>		<b>6.211.689,00 € -</b>	<b>307.897,22 € ( -5 % )</b>
310	Baugrube / Erdbau	269.710,50 €	320.955,50 €			
320	Gründung, Unterbau	549.612,40 €	654.038,76 €			
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	1.804.781,60 €	2.147.690,10 €			
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	776.285,84 €	923.780,14 €			
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen	649.197,00 €	772.544,43 €			
360	Dächer	322.911,00 €	384.264,09 €			
370	Infrastrukturanlagen	94.185,00 €	112.080,15 €			
380	Baukonstruktive Einbauten	15.080,00 €	17.945,20 €			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	479.406,23 €	570.493,42 €			
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>	<b>1.182.521,48 €</b>	<b>1.407.200,56 €</b>		<b>1.439.291,46 € -</b>	<b>32.090,90 € ( -2 % )</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	381.900,00 €	454.461,00 €		479.570,00 € -	25.109,00 € ( -5 % )
420	Wärmeversorgungsanlagen	251.700,00 €	299.523,00 €		245.140,00 €	54.383,00 € ( 22 % )
430	Raumlufttechnische Anlagen	41.500,00 €	49.385,00 €		66.640,00 € -	17.255,00 € ( -26 % )
440	Elektrische Anlagen	458.882,57 €	546.070,26 €		502.721,46 €	43.348,80 € ( 9 % )
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	47.288,91 €	56.273,80 €		45.220,00 €	11.053,80 € ( 24 % )
460	Förderanlagen	- €	- €		100.000,00 € -	100.000,00 € ( -100 % )
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	1.250,00 €	1.487,50 €		- €	1.487,50 €
480	Gebäude- und Anlagenautomation	- €	- €		- €	- €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	- €	- €		- €	- €
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>	<b>214.252,10 €</b>	<b>254.960,00 €</b>		<b>255.360,00 € -</b>	<b>400,00 € ( 0 % )</b>
500	Außenanlagen und Freiflächen	214.252,10 €	254.960,00 €			
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>1.542.105,16 €</b>	<b>1.835.105,13 €</b>		<b>1.904.033,39 € -</b>	<b>68.928,26 € ( -4 % )</b>
<b>SUMME</b>		<b>7.967.543,30 €</b>	<b>9.481.376,53 €</b>		<b>9.837.505,85 € -</b>	<b>356.129,32 € ( -4 % )</b>

Kostenaufschlüsselung

	Bruttogrundfläche (BGF) in qm	3.590,42	3.755,97	-165,55 ( -4 % )
	Wohnfläche in qm	1.725,91	1.834,20	-108,29 ( -6 % )
	Bruttopreis KGR 200 - 700 je qm BGF	2.640,74 €	2.619,17 €	21,58 € ( 1 % )
	Bruttopreis KGR 300 + 400 je qm BGF	2.036,25 €	2.037,02 € -	0,77 € ( 0 % )
	Bruttopreis KGR 200 - 700 je qm Wohnfläche	5.493,55 €	5.363,38 €	130,18 € ( 2 % )
	Bruttopreis KGR 300 + 400 je qm Wohnfläche	4.236,02 €	4.171,29 €	64,73 € ( 2 % )

Es sind keine Prognosen mit eingerechnet!