# Sitzungsvorlage ESA/014/2020

| Aktenzeichen | Verfasser/in |
|---|---|
| | Büschl, Jochen |

| Beratung | Datum | |
|---|---|---|
| Bau- und Werkausschuss | 12.10.2020 | öffentlich |

**Betreff**

**STADTBAU Ansbach - Fischerstraße 2 - Zustimmung zur Planung**

## Sachverhalt:

Wie bereits im Werkausschuss am 14.09.2020 besprochen, wird nun die aktualisierte Planung vorgestellt. Diese sieht gegenüber dem bisherigen Stand den Entfall des Untergeschosses (UG) vor. Dementsprechend fällt eine Wohnung im Erdgeschoss zugunsten der Kellerersatzräume und der des Hausanschlussraumes weg. Um dennoch sechs Wohneinheiten (WE) zur realisieren, wurde ein Mansardgeschoss als 3. Obergeschoss (OG) geplant. Dadurch wird die Wohnfläche (WFL) gegenüber der ursprünglichen Planung von 358 m² auf 421 m² erhöht. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von 54 m² bis 89 m², welche den Wohnraumförderungsrichtlinien (WFB 2012) entsprechen.

Durch den Wegfall des Kellers ergibt sich gem. Architekturbüro eine Kostenreduzierung von ca. 330.000,00 € brutto.

Um die Barrierefreiheit aller Wohneinheiten gemäß den Förderrichtlinien für geförderten Wohnraum zu gewährleisten, muss die Möglichkeit der Errichtung eines Aufzuges vorgesehen werden. Dieser wurde aufgrund der im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen relativ kostenintensiven Herstellung und dessen Folgekosten zur Nachrüstung im Außenbereich vorgesehen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit eine qualifizierte Kostenschätzung vom 30.09.2020. Folgend wird die Kostenschätzung vom 13.09.2020 mit der Kostenschätzung vom 30.09.2020 gegenübergestellt:

| | **Kostenschätzung mit 6 WE und UG vom 13.09.2020 (+ 25 % Kostentoleranz)** | **Kostenschätzung mit 6 WE ohne UG vom 30.09.2020 (+ 25 % Kostentoleranz)** |
|---|---|---|
| **Baukosten gesamt** | 1.798.169,- € (2.247.711,- €) | 1.630.920,- € (2.038.650,- €) |
| **Baukosten je m²/WFL** | 5.010,- € (6.262,- €) | 3.870,- € (4.838,- €) |
| **Reine Baukosten (Kostengruppe 300-400)** | 1.281.543,- € (1.601.928,- €) | 1.181.200,- € (1.476.500,- €) |
| **Reine Baukosten pro m²/WFL** | 3.580,- € (4.475,- €) | 2.803,- € (3.504,- €) |

Folgende Fördermöglichkeiten stehen zur Verfügung:

| | **Einkommensorientierte Förderung (EOF)** | **Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)** |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Darlehen gesamt | 789.000,- € | 978.500,- € |
| objektabhängiges Darlehen | 509.900,- € | |
| belegungsabhängiges Darlehen | 279.100,- € | |
| Zuschuss | 126.500,- € (300 €/m² WFL) | 489.200,- € |
| **Gesamtfördersumme** | **915.500,- €** | **1.467.700,- €** |

Bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) besteht eine Bindungsfrist von wahlweise 25 oder 40 Jahren.

Bei dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) besteht eine mindestens 20-jährige Bindungsfrist ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.

Der weitere Sachvortrag erfolgt in der Werkausschusssitzung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorgestellte überarbeitete Planung zur Kenntnis und stimmt dieser zu. Der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH wird beauftragt, das Bauprojekt „Fischerstraße 2“ weiter umzusetzen.

**Anlagen:**
Grundrisse_30.09.2020 mit Mansardgeschoss