



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0050/1)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt Gemeinderat	nicht öffentlich öffentlich	22.06.2020

TOP:

Neubau eines Gemeindewohnhauses in der Albert-Einstein-Straße
- Machbarkeitsstudie und Beauftragung des Architekturbüros
- Analyse zum Kostenrahmen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Architekturbüros BARUCCOPFEIFFER aus Darmstadt auf Grundlage der HOAI zu. Die Beauftragung soll phasenweise erfolgen.

Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Finanzierung und beauftragt die Verwaltung mit der entsprechenden Umsetzung.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt wurde am 18.05.2020 vom Architekturbüro BARUCCOPFEIFFER aus Darmstadt eine Machbarkeitsstudie für den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Albert-Einstein-Straße vorgestellt. Die Machbarkeitsstudie, aus der die Projektdaten und Randbedingungen hervorgehen, ist dieser Vorlage beigelegt und wird in der Sitzung von Herrn Pfeiffer vorgestellt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat die Ausführungen zur Machbarkeitsstudie zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat empfohlen, das Architekturbüro BARUCCOPFEIFFER aus Darmstadt auf Grundlage der HOAI phasenweise zu beauftragen. Hierbei ist bei geschätzten Baukosten von 2.277.256,00 € mit einem Honorar in Höhe von ca. 255.000,00 € auszugehen.

Das Wohnraumförderprogramm 2020/2021 des Landes stellt die Grundlage der Finanzierung dar. Das Förderprogramm kombiniert günstige Konditionen der L-Bank und die Tilgungsvorteile der KfW miteinander. Das Land Baden-Württemberg gewährt zusätzlich eine Subvention. Allerdings sind die derzeit kalkulierten Baukosten von rund 2,78 Mio. € höher als die maximalen förderfähigen Kosten (rd. 2,09 Mio. €). Der Differenzbetrag in Höhe von rd. 688 Tsd.€ wird aus eigenen Mitteln und Fremdkapital ausgeglichen.

Ursprünglich war angedacht, dass das Grundstück mit seinem aktuellen Verkehrswert in der Finanzierung Berücksichtigung findet und so der erforderliche Eigenfinanzierungsanteil von 20% abgedeckt werden kann. Laut Förderbank ist der entscheidende Indikator jedoch der Bodenrichtwert einer Gemeinde. Dieser ist vom Stand 31.12.2016 und beträgt 430 €/qm – und kommt damit dem tatsächlichen Verkehrswert nicht nahe, der deutlich höher geschätzt wird. Ein aufklärendes Wertgutachten kann vom neuen Gutachterausschuss zeitnah nicht durchgeführt werden, weshalb für die Kalkulation ein nach oben korrigierter Bodenrichtwert in Höhe von 500 € angesetzt wurde. Dadurch deckt das eingebrachte Grundstück lediglich noch knapp 15% an Eigenmitteln ab, weshalb rund 5% eigene liquide Mittel eingebracht werden müssen:

Sozialer Wohnungsbau Bv. Albert-Einstein-Straße		
Grundstückskosten	480.000,00 €	(500,00 €/qm)
Baukosten	2.778.252,32 €	(3.954,24 €/qm)
Gesamtkosten	3.258.252,32 €	(4.637,42 €/qm)

Finanzierung		Die Gemeinde muss mind. 20 % Eigenleistungen einbringen	
Grundstück	480.000,00 € (960 qm x 500 €/qm)	= 14,73 %	} 20,00%
Eigene liquide Mittel	171.650,46 €	= 5,27 %	
Basisförderung (max. förderfähige Kosten)	2.090.235,00 €, Zinssatz 0,00 %, Laufzeit 30 Jahre = 64,15 %	} 80,00%	
Ergänzungsdarlehen	516.366,86 €, Zinssatz 1,53 %, Laufzeit 25 Jahre = 15,85 %		
Summe	3.258.252,32 €		

Für die Fremdfinanzierung gilt derzeit bei einer Laufzeit von 25 Jahren ein Zinssatz von 1,53%. Die Fremdfinanzierung würde demnach in der gesamten Laufzeit des Ergänzungsdarlehens Zinsaufwendungen in Höhe von rd. 108 Tsd. € verursachen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Zinsbelastung von ca. 4.330 €/Jahr.

Bei der Finanzierung aus Eigenmitteln fallen zwar keine Zinsaufwendungen an, doch trotz der Verkaufserlöse aus dem Projekt Schrankenbuckel sieht die mittelfristige Finanzplanung ab 2022 wieder Kreditaufnahmen vor, sodass vermutlich zur Eigenfinanzierung keine freien Finanzmittel verfügbar sein werden. Doch auch wenn ausreichend eigene liquide Mittel zur Verfügung stehen sollten, ist die Kreditaufnahme aufgrund der hervorragenden aktuellen Konditionen sowohl möglich als auch ratsam. Haushaltsrechtlich wird dadurch lediglich eine künftige Kreditaufnahme vorgezogen und zugleich ein späterer Kreditbedarf reduziert.

Doch nicht nur die aktuellen Zinskonditionen sind für die Gemeinde Brühl vorteilhaft, sondern auch die zusätzlichen Finanzierungsleistungen. Hier ist vor allem die Landessubvention zu nennen, die stark abhängig von der tatsächlich festgelegten Nettokaltmiete ist. Hier gibt der Gesetzgeber einen Spielraum von 20 – 40% Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) vor. Die OVM wurde von der Verwaltung mit 11 €/qm festgelegt, was zunächst hoch erscheint. Jedoch ist der Wert aufgrund der aktuellen Mietpreisentwicklung und des erhöhten Wohnkomforts (Neubau, Energiestandard KfW 55, Barrierefreiheit) sachlich begründet. Um den Gedanken des sozialen Wohnungsbaus gerecht zu werden, befürwortet die Verwaltung die maximale Abweichung von 40%. Das würde eine Nettokaltmiete von 6,60 €/qm bedeuten.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	
Orstübliche Vergleichsmiete (OVM)	11,00 €/qm
Vorgeschlagene Nettokaltmiete	6,60 €/qm (entspricht einer Absenkung um 40 % zur OVM) (Mietkondition: Erhöhung um 5 % im 2-Jahres-Rhythmus)

Zusätzliche Finanzierungsleistungen (vergünstigen die Finanzierung)	
Subvention (54,55 % der Basisförderung)	1.140.128,18 €
vermindert um Abzugswert	- 672.101,29 € (wg. Zinsverbilligung der Basisförderung auf 0,00 %)
tats. ausgez. Subvention	468.026,89 € (wird als Tilgungszuschuss ausgezahlt)
Zusatzförderung wg. KfW 55	216.000,00 € (wird als endfällig. Tilgungszuschuss ausgezahlt)
Zusatzförderung wg. Barrierefreiheit	erhöht die maximalen förderfähigen Kosten um 5 Prozentpunkte (Erhöhung wurde in den o.a. Werten bereits berücksichtigt.)

Die Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt rd. 684 Tsd. € decken nicht nur die gesamten Zinsaufwendungen für das Ergänzungsdarlehen ab (108 Tsd. €), sondern übersteigen auch die zu Beginn zusätzlich eingesetzten liquiden Mittel (rd. 172 Tsd. €) und die Restschuld der Basisförderung nach 30 Jahren (rd. 215 Tsd. €).

Es gilt zu beachten, dass das Wohnraumförderprogramm 2020/2021 einige Parameter vorgibt. So muss der Zweck „Sozialer Wohnungsbau“ 30 Jahre lang vorgehalten werden. Das bedeutet, dass in dieser Zeit die Wohnungen ausschließlich an Inhaberinnen und Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden dürfen. Weiter muss die Gemeinde mindestens 40 Jahre lang Eigentümerin des Objektes bleiben. Der Energiestandard eines KfW55-Gebäudes wird vorausgesetzt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss