

14
143

02.11.2011
Herr Nagel, 22969
Herr Herrmann, 29890

5620

**Neubauvorhaben Augsburgstraße 4, Abbruch Augsburgstraße 1 u. 4
Stellungnahme zur Wiedervorlage der Kostenermittlung**

Summe vor Prüfung: 3.327.983,89 € brutto
Summe nach Prüfung: 3.328.000,- € brutto
RPA-NR.: 2011/2230

Sehr geehrte Damen und Herren,

5620 plant auf dem Grundstück Augsburgstraße 1 und 4 den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 16 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.285 m².

Die Abbruchkosten beider Häuser sind in der Kostenberechnung enthalten. Die Abbruchgenehmigung wurde bereits erteilt. Die Baugenehmigung wird in den nächsten Wochen bewilligt.

Nach Hinweisen des RPA vom August 2011 erfolgte eine Umplanung des Kellergeschosses und Optimierung der Wohnungsgrundrisse. Die Kostenansätze zur Gründung wurden nach einer Untersuchung durch ein Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung ebenfalls überarbeitet. Aufgrund des nicht tragfähigen Untergrundes muss eine Bohrpfehlgründung ausgeführt werden.

Die Gesamtkosten des Bauvorhabens erhöhen sich durch die o. g. Veränderungen um ca. 275.000 €. Nach Berücksichtigung der vergrößerten Wohnfläche hebt sich diese Kostensteigerung jedoch auf.

Die Gesamtkosten des Bauwerkes liegen bei 2.588,42 €/m² WFL. Die Kosten der KG 300-400 liegen bei 1.830,96 €/m² WFL.

Nach Auskunft von 5620 liegt der Kostenkennwert für die Miete über der zu erzielenden monatlichen Miete von 5,10 €/m².

Aufgrund der Höhe der Gesamtkosten wäre nach überschläglicher Berechnung des RPA eine Kostenmiete von über 7,10 €/m² WFL erforderlich. Ich rege daher an, einen Grundsatzbeschluss herbeizuführen, der bestimmt, bis zu welcher Kostenmiete eine Wohnungsbaumaßnahme durchgeführt werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hemsing

ausgefertigt

G. Herrmann