



By M E-Merit am 22.9.2024

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
KREISTAGSFRAKTION IM LANDKREIS GIEßEN

SPD-Kreistagsfraktion im Landkreis Gießen ■ Grünberger Straße 140 ■ 35394 Gießen

Co-Fraktionsvorsitzende
Sabine Scheele-Brenne
Mobil 0176 24902382
sabine.scheele-brenne@
spd-kreis-giessen.de

An den
Vorsitzenden des Kreistags Gießen
Claus Spandau
Riversplatz 1-9 (Zi. F209)

Co-Fraktionsvorsitzender
Dirk Haas
Mobil 0171 4970454
dirk.haas@
spd-kreis-giessen.de

35390 Gießen

Vorlage Nr.: 1467/2024

22.09.2024

Mit Antrag
auf direkte
Ausschußberatung

Nachbesserung der Richtlinie zur Wohnbauförderung

Sehr geehrter Herr Kreistagsvorsitzender,

die SPD-Kreistagsfraktion bittet Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Kreistagsitzung zu nehmen und zuvor im Haupt- und Finanzausschuss zu behandeln

Der Kreistag möge beschließen, dass die Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

im Bezug auf Punkt 3. Fördervoraussetzungen und hier der Absatz mit folgendem Wortlaut:

„Förderfähig ist die Schaffung von Mietwohnungen durch

- Baumaßnahmen im Gebäudebestand, durch die ein Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird sowie die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, vorausgesetzt mit der Baumaßnahme ist ein wesentlicher Bauaufwand verbunden. Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Kosten außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.“

durch eine ergänzende Anlage konkretisiert wird, in der klar definiert ist, wie die Berechnung der jeweiligen Kosten zu erfolgen hat.

Die Musterberechnung sollte wie folgt aussehen:

KOSTENSCHÄTZUNG BESTAND ALS NEUBAU

Wohnhaus, unterkellert, 3 Vollgeschosse

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Bruttogeschossfläche BGF: | xxx m ² |
| Bruttorauminhalt BRI : | xxx m ³ |
| Wohnfläche EG - 2.OG : | xxx m ² |
| Kellergeschoss : | xxx m ² |
| Angen.Grundstücksgröße : | xxx m ² |

Grundlagen der

Kostenermittlung:

Der Kostenschätzung liegen die Berechnung des umbauten Raumes BRI, die BGF, sowie die Werte des Bauprojektes XXX und des BKI Stuttgart Neubau (Stand 2023, Seite 616) zugrunde. Der Ausstattungsstandard bewegt sich zwischen unterem und mittlerem Standard.

| Kostengruppe | Teilbetrag € | Gesamtbetrag € |
|--|--------------|----------------|
| 100 Grundstück | | € |
| 110 Grundstückswert | | |
| 120 Grundstücksnebenkosten | | |
| 130 Freimachen des Grundstücks | | |
| 100 Brutto Summe Grundstück | | |
| 200 Herrichten und Erschließen | | |
| 210 Herrichten des Grundstücks | | |
| 220 Öffentliche Erschließung | pauschal | € |
| 230 Nichtöffentliche Erschließung | pauschal | € |
| 200 Brutto Summe Herrichten und Erschließen | | € |
| 300 Bauwerk – Konstruktion | | |
| 300 Bauwerk- Baukonstruktion | | |
| BGF = XXX m ² x 1.550,00 €/m ² | | |
| BRI = XXX m ³ x 560,00 €/m ³ | | € |
| angenommener Mittelwert | | € |
| 300 Brutto Summe Bauwerk – Konstruktion | | € |
| 400 Bauwerk – Techn. Anlagen | | |
| 400 Bauwerk- Technische Anlagen | € | |
| 400 Brutto Summe Bauwerk – Techn. Anlagen | | € |
| 500 Außenanlagen | | |
| 510 Geländeflächen | € | |
| 520 Befestigte Flächen | € | |
| 530 Baukonstruktion in Außenanlage | | |
| 540 Technische Anlagen in Außenanlage | € | |
| 550 Einbauten in Außenanlagen, Müllplatz | | |
| 500 Netto Summe Außenanlagen | | € |
| 600 Ausstattung und Kunstwerke | | € |
| 610 Ausstattung | | |
| 620 Kunstwerke | | |
| 600 Brutto Summe Ausstattung und Kunstwerke | | € |
| 700 Baunebenkosten | | € |
| 19 % auf die Summen 200-600 | | |
| ca. xx € x 19% | | |
| 700 Brutto Summe Baunebenkosten | | € |

Geschätzte Brutto Baukosten

€

KOSTENSCHÄTZUNG BESTAND

Wohnhaus, unterkellert, 3 Vollgeschosse

Bruttogeschossfläche BGF: XXX m²
 Bruttorauminhalt BRI : XXX m³
 Wohnfläche EG - 2.OG : XXX m²
 Kellergeschoss : XXX m²
 Angen.Grundstücksgröße : XXX m²

Grundlagen der Kostenermittlung:

Der Kostenschätzung liegen die Berechnung des umbauten Raumes BRI, die BGF, sowie die Werte des Bauprojektes XXX und des BKI Stuttgart Altbau (Stand 2023) zugrunde. Der Ausstattungsstandard bewegt sich zwischen unterem und mittlerem Standard.

| Kostengruppe | Teilbetrag € | Gesamtbetrag € |
|---|--------------|----------------|
| 100 Grundstück | | € |
| 110 Grundstückswert | | |
| 120 Grundstücksnebenkosten | | |
| 130 Freimachen des Grundstücks | | |
| 100 Brutto Summe Grundstück | | |
| 200 Herrichten und Erschließen | | |
| 210 Herrichten des Grundstücks | | |
| 220 Öffentliche Erschließung | pauschal | € |
| 230 Nichtöffentliche Erschließung | pauschal | € |
| 200 Brutto Summe Herrichten und Erschließen | | € |
| 300 Bauwerk – Konstruktion | | |
| 300 Bauwerk- Baukonstruktion, BESTAND | | |
| 300 Bauwerk- Baukonstruktion, Bestand aus Kostenberechnung Bauprojekt XXX | | € |
| 300 Brutto Summe Bauwerk – Konstruktion | | € |
| 400 Bauwerk – Techn. Anlagen | | |
| 400 Bauwerk- Technische Anlagen | € | |
| 400 Brutto Summe Bauwerk – Techn. Anlagen | | € |
| 500 Außenanlagen | | |
| 510 Geländeflächen | € | |
| 520 Befestigte Flächen | € | |
| 530 Baukonstruktion in Außenanlage | | |
| 540 Technische Anlagen in Außenanlage | € | |

550 Einbauten in Außenanlagen, Müllplatz

500 Netto Summe Außenanlagen

€

600 Ausstattung und Kunstwerke

610 Ausstattung

€

620 Kunstwerke

600 Brutto Summe Ausstattung und Kunstwerke

€

700 Baunebenkosten

19 % auf die Summen 200-600

ca. XXX € x 19%

€

700 Brutto Summe Baunebenkosten

€

Geschätzte Brutto Baukosten

€

Eine detaillierte Aufgliederung der Kostengruppen 300 und 400 ist nicht notwendig.

Begründung

In der Diskussion um die Neufassung der Förderrichtlinie war ein wesentlicher Punkt, dass der Aufwand zur Antragstellung möglichst überschaubar sein sollte. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Kostenaufstellungen mit anerkannten Indizes erfolgen sollte.

In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass seitens der Verwaltung weitaus umfangreichere Kostenaufstellungen gefordert werden.

Durch diese Klarstellung wird den Mitarbeitenden eine klare Vorgehensweise an die Hand gegeben und gleichzeitig den Investoren eine durchaus umfangreiche und kostenrelevante Arbeit gespart.

Dies wäre mit Sicherheit auch ein Beitrag zur allseits geforderten Entbürokratisierung.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Scheele-Brenne Dirk Haas

Sabine Scheele-Brenne, Dirk Haas

Co-Fraktionsvorsitzende der SPD-Kreistagsfraktion

Beschluss des _____ vom:

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung