

**Ausbau des Keller- und Dachgeschosses im Wohnhaus Daimlerstraße 12 in Bühl;
Vorstellung der erweiterten Planung mit Aufstockung des Wohngebäudes****Anlage: - Grundrisse (Anlage 1)****I. Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2017 dem Ausbau des Keller- und Dachgeschosses im Wohnhaus Daimlerstraße 12 zugestimmt und die Verwaltung bzw. Architekten beauftragt, die Aufstockung des Dachgeschosses zu planen und zu berechnen sowie umzusetzen, sofern die Mehrkosten nicht mehr als 50.000 € betragen.

Gemäß des Auftrages aus der o.g. Sitzung wurde von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekten ein Konzept erarbeitet, in dem nun das Dach des bestehenden Wohngebäudes entfernt und durch eine Aufstockung des Gebäudes um ein Vollgeschoss mit insgesamt 12 Einzelzimmern in einer Wohngemeinschaft ergänzt werden soll.

Das vorhandene Dach wird komplett entfernt, die Außenwände (Stahlbeton) rückgebaut und mittels Holzrahmenbauweise ein Vollgeschoss aufgebaut.

Nach der ursprünglichen Planung wären im Kellergeschoss 3 Einzelzimmer mitzusammen 66 m² entstanden und im Dachgeschoss 2 Wohnungen mit je 51 m². Nach dieser Umbauvariante wären zusätzliche 168 m² zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung gestanden.

Mit der jetzt geplanten Aufstockung des Dachgeschosses um ein Vollgeschoss sowie der Ausbau eines weiteren Zimmers im Kellergeschoss hat sich die Wohnfläche um rd. 60 m² erhöht. Im Dachgeschoss entstehen dann 2 Wohneinheiten mit je 6 Einzelzimmern. Zudem wird das Kellergeschoss mittels einer Rampe im Außenbereich dann auch barrierefrei erreichbar.

Durch die Aufstockung mit entsprechender Dämmung und den Einbau einer neuen Heizungsanlage mit Pufferspeicher (Gasbrennwertherme) wird das Gebäude auch energetisch wesentlich verbessert.

Mit diesem Konzept wird Platz für 20 Personen geschaffen. Die Gesamtkosten belaufen sich demnach auf ca. 530.000 €.

Die Detailplanung wird vom Architekten in der Sitzung vorgestellt.

...

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die ursprünglichen Kosten waren mit 388.000 € sowie Mehrkosten für die Variante der Aufstockung mit einem Steildach von 45.000 €, insgesamt also 433.000 € gerechnet.

Aufgrund der neuen Konzeption (keine 3 Zimmerwohnung, sondern Wohngemeinschaft mit Einzelzimmer) erhöhen sich die Massen der Innenwände (+190 m²) sowie durch die Vollgeschossigkeit auch die Massen (+50m²) der Außenwände gegenüber der vor genannten Variante mit Aufstockung (Kniestock mit 1,0m und Steildach mit 45° Dachneigung).

Dies bedeutet Mehrkosten bei den Außenwänden von ca. 17.500 € sowie für die Innenwände ca. 41.800 €.

Zusammen macht dies Mehrkosten in Höhe von ca. 60.000 €. Dieser Wert bezieht sich nur auf die reinen Baukosten. Zuzüglich der Baunebenkosten in Höhe von ca. 22 % sind dies dann ca. 73.000 €.

Aufgrund von Schaffung neuer Wohnfläche haben sich die Kosten der technischen Ausstattungen ebenfalls erhöht.

Hier muss mit einem Zuschlag in Höhe von ca. 23.500 € gerechnet werden, wobei hier auch bei den Elektroarbeiten Mehrkosten aufgrund einer neuen DIN (Brandschutzschalter ab 01.12.2017) in Höhe von ca. 3.500 € zu Buche schlagen, die nun mit eingerechnet wurden.

Die Baunebenkosten erhöhen sich hier ebenfalls, da nun eine Tragwerksplanung notwendig wird, die in der ersten Variante (Dachsanierung) in diesem Umfang nicht notwendig war.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2017 bereits eine außerplanmäßige Ausgabe für diese bis dahin im Haushaltsplan 2017 nicht vorgesehene Maßnahme beschlossen.

Nach Aufteilung der benötigten Mittel würden nun im Jahr 2017 250.000 € und im Haushaltsplan 2018 weitere 280.000 € benötigt (= 530.000 €).

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit deren zügigen Umsetzung.

Im Haushaltsplan 2018 werden hierfür weitere 280.000 € bereitgestellt.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		