

Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116/1

28.08.2017

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Sanierungskonzept für Mietwohnungen

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.09.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

29.11.2016 - Gemeinderat – Gründung und Satzungsbeschluss
 14.02.2017 - Betriebsausschuss (Information)
 28.03.2017 - Betriebsausschuss - Baubeschluss Sanierung Königstraße 47 und 47/1
 - vgl. BV WBR Nr. 2017/058
 18.07.2017 - Betriebsausschuss (Vorberatung)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt das Sanierungskonzept und dessen Umsetzung (Baubeschluss) - wie nachstehend beschrieben - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel.

Anlagen:.

1. Maßnahmenkatalog Kernstadt, Königstraße 49
2. Maßnahmenkatalog Bad Niedernau, Marienbergstraße 15
3. Maßnahmenkatalog Kernstadt, Sulzauer Hof 7
4. Maßnahmenkatalog Baisingen, Kaiserstraße 8
5. Maßnahmenkatalog Baisingen, Schloßstraße 10
6. Maßnahmenkatalog Ergenzingen, Utta-Eberstein-Straße 21
7. Maßnahmenkatalog Kernstadt, Poststraße 8
8. Maßnahmenkatalog Kernstadt, Sofienstraße 4
9. Maßnahmenkatalog Wurmlingen, Bricciusstraße 83

10. Zusammenstellung der Maßnahmenkataloge

11. Verzeichnis der an die WBR übertragenen Grundstücke und Wohngebäude (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/205/1)

Wegen der Mieterinteressen (insbesondere den aus den Anlagen ersichtlichen Wohnungssituationen, die mit Bildern hinterlegt sind, um die Notwendigkeit der Sanierungen darzustellen) sind die Anlagen 1 – 9 nichtöffentlich zu behandeln.

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Bürgermeister

gez. Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen: Mittelbar

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
					EUR
Summe					EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar) und andererseits dessen Betriebssatzung und dessen Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Satzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig, jedoch wirtschaftlich selbstständig als Sondervermögen nach § 96 GemO.

2. Übernahme des bisherigen Wohnungsbestandes

2.1. Wirtschaftsplan der WBR 2017

Mit dem am 29.11.2016 beschlossenen Wirtschaftsplan 2017 wurden die aus der beigefügten Anlage 11 ersichtlichen Grundstücke und Gebäude (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/205/1) übertragen.

Die Gebäude und Grundstücke waren individuell und detailliert nach den gemeindefinanzierten Vorgaben (§ 43 ff und 22 GemHVO) im Zusammenhang mit der Einführung des doppelten Haushaltswesens bewertet worden. Die vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Grundstücke und Gebäude gehen mit einem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhält der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses muss nach endgültiger Kostenberechnung des Neubaugebäudes Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig vereinbart werden. Im Übrigen wird auf die Beschlussvorlage WBR 2017/065 hingewiesen,

2.2 Einteilung des genannten Anlagevermögens (unabhängig von Ziff. 2.3)

Bereits in der Betriebsausschusssitzung am 14.02.2017 wurde über die nachstehende Einteilung der übernommenen Grundstücke und Wohngebäude informiert. Diese stellt sich im Detail wie folgt dar:

2.2.1. Gebäude nach Neubau und Umbau

- Kernstadt, Hammerwasen, 18 WE (Fertigstellung 23.03.2017)
- Kernstadt, Tübinger Straße 68, 3 Gewerbeeinheiten (noch im Umbau)

2.1.2 Gebäude die zum Verkauf anstehen

- Kernstadt, Schütte 6, 2 WE – Optionsvereinbarung ist geschlossen
- Ergenzingen, Albrecht-Dürer-Straße 1 und 3, je 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind abschließend verhandelt
- Oberndorf, Eduard-Spranger-Straße 13, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

- Hemmendorf, Dettinger Straße 1, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen:
- Hemmendorf, Hessentorstraße 8, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen

2.1..3 Gebäude mit sonstiger Nutzung

(Gebäude, die wegen der aktuellen Nutzung keine Sanierung ermöglichen):

- Kernstadt, Stadtlanggasse 46 und 46/1, 1 WE – Vermietung an den Verein Rasthaus e.V.
- Kernstadt, Tübinger Straße 37, 1 WE – Nutzung im Rahmen der Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)
- Baisingen, Kaiserstraße 23, 1 WE – Nutzung im Rahmen der Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)
- Seeborn, Pfarrgasse 6, 1 WE – Nutzung im Rahmen der Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)

2.1..4 Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind (wegen Unwirtschaftlichkeit, langfristiger Sanierungsplanung oder Kauf als Vorratsgrundstücke):

- Kernstadt, Tübinger Straße 18/1, 1 WE
- Kernstadt, Tübinger Straße 20, 1 WE
- Kernstadt, Tübinger Straße 35, 1 WE
- Hemmendorf, Dettinger Straße 1, 1 WE
- Hemmendorf, Hessentorstraße 8, 1 WE
- Hemmendorf, Hessentorstraße 12 und 14, (jeweils eine Scheune)
- Wurmlingen, Bricciusstraße 39 (ehem. Volksbankgebäude), 1 WE

2..2 Gebäude, für die ein Sanierungsplan erstellt wurde:

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel notwendig werden, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Der Eigenbetrieb hat hierfür je eine Analyse der zu sanierenden Gebäude bei drei örtlichen Architekten in Auftrag gegeben. Zur Erarbeitung des Sanierungskonzepts waren ebenfalls Fachingenieure (Heizung – Lüftung – Sanitär, Elektro, Brandschutz und Statik) einzuschalten. Auf der Grundlage dieser Analyse ist zu beurteilen und zu beschließen, welche Maßnahmen

- o im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel,
- o nach welchem Zeitplan und
- o mit welcher Priorität

durchgeführt werden können. Bereits heute steht fest, dass hierfür die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht ausreichen werden und weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung von Sanierungen erforderlich werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

Die Untersuchung wurde federführend an folgende Architekturbüros vergeben:

- 2.3.1 Architekturbüro Martin Koch, Rottenburg am Neckar:
 - Kernstadt, Königstraße 47, 11 WE
 - Kernstadt, Königstraße 49, 2 Nutzungseinheiten, davon 1 WE
 - Bad Niedernau, Marienbergstraße 15, 3 WE

- 2.3.2 Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg am Neckar:
 - Kernstadt, Sulzauer Hof 7, 3 WE
 - Baisingen, Kaiserstraße 8, 3 WE
 - Baisingen, Schloßstraße 10, 4 WE
 - Ergenzingen, Utta-Eberstein-Straße 21, 9 WE

- 2.3.3 Architekturbüro Nicole Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar:
 - Kernstadt, Poststraße 8, 3 WE
 - Kernstadt, Sofienstraße 4, 13 WE
 - Wurmlingen, Bricciusstraße 83, 4 WE

3. Festgestellte Sanierungsmaßnahmen:

3.1 Vorgehensweise

Sehr frühzeitig (am 13.03.2017) wurde mit den beauftragten Architekten ein einheitliches Layout für den jeweiligen Maßnahmenkatalog für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorstehender Wohngebäude vereinbart. Diese Maßnahmenkataloge bestehen – wie aus den einzelnen Anlagen 1 – 9 hervorgeht – grundsätzlich aus folgenden Bestandteilen:

1. Gebäudegrunddaten
2. Bestandssituation
3. Bauteilkatalog
4. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen
5. Sanierungskonzept einschl. Bilddokumentation
6. Kostenschätzung Sanierung
7. Kostenschätzung Neubau
8. Kostenvergleich Sanierung/Neubau
9. Interimsmaßnahmen mit Kostenschätzung
10. Fazit des jeweiligen Bearbeiters/Architekten

Anmerkungen:

- a) Teilweise ist davon auszugehen, dass Sanierungen nur bei Räumung der jeweils betroffenen Wohnungen durchführbar sind – dieses vor allem aufgrund der notwendigen gravierenden Eingriffe in die Bausubstanz – eine Sanierung ist deshalb zum Teil erst durchführbar, wenn Ersatzwohnungen angeboten werden können.

- b) Von Anfang an war es der Betriebsleitung wichtig, eine Gesamtkonzeption für die jeweilige Sanierung der Gebäude darzustellen, um die Sanierungen auch sinnvoll, in einem Zug pro Gebäude und damit langfristig wirtschaftlich durchführen zu können.

- c) Leider zeigte sich auch, dass trotz vorstehender Prämissen – vor allem aufgrund brandschutztechnischer Unzulänglichkeiten – Interimsmaßnahmen bis zur Sanierungsrealisierung notwendig sind. Diese führen
- vom Ersatz von brandschutztechnisch nicht sicheren Verkleidungen,
 - über Behelfsmaßnahmen für einen brandschutzsicheren Wohnungsabschluss und
 - Einbau von funkvernetzten Rauchmeldern
 - bis hin zu einer fristlosen Wohnungskündigung wegen eines fehlenden ausreichenden ersten Rettungswegs.
- d) Alle Kostenangaben sind mit Kostenschätzungen nach DIN 276 hinterlegt.

3.2 Zusammenfassung der Maßnahmenkataloge

Auf die Fazits der Architekten zu den einzelnen Gebäuden wird hingewiesen (vgl. Anlagen 1 – 9 - auf eine Wiederholung wird deshalb verzichtet).

Die Maßnahmenkataloge sind in der als Anlage 10 beigefügten Zusammenstellung dargestellt.

Eine baldmögliche Sanierung ist anzustreben.

4. Prioritäten

Die Prioritäten für die einzelnen Maßnahmen stellen sich aus Sicht der Betriebsleitung wie folgt dar:

4.1 Durchführung der dringenden Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Vermietung oder um weitere Schäden zu vermeiden

4.2 Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine – wenn auch ggf. eingeschränkte – Nutzung der Wohnungen noch möglich ist

4.3 Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine Ersatzwohnung für eine Übergangszeit erforderlich ist - dies kann ggf. erst nach Fertigstellung der Wohnungen im DHL-Areal - also 2019 - möglich sein

5. Mittelbedarf

Der Mittelbedarf für die sofortigen Interimsmaßnahmen, die noch in diesem Jahr in Auftrag gegeben werden müssen, beträgt:

121.236,00 €

Die Durchführung der Maßnahmen in der Königstraße 47 und 47/1 ist bereits beschlossen; aktuell werden die Ausschreibungen der Leistungen und die Vergaben vorbereitet - vgl. BV WBR Nr. 2017/058 - 310.000,00 €.

ca.

Die Ausführungsplanung für die bereits im Wirtschaftsplan etatisierte Sanierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, wird vorbereitet ca.

100.000,00 €.

Der Gesamtbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen beträgt ca. 4.420.000,00 €
und ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren.

6. Weiteres Vorgehen

In der Sitzung am 18.07.2017 hat der Betriebsausschuss dem Gemeinderat vorstehende Beschlussfassung einstimmig empfohlen.

Nach der Beschlussfassung des vorstehenden Sanierungskonzepts werden einerseits die Maßnahmen umgesetzt bzw. die Planungen vorangetrieben und abgeschlossen.

Andererseits finden die Ergebnisse ihren Niederschlag in der im zweiten Halbjahr aufzustellenden Wirtschafts- und Finanzplanung für die künftigen Jahre.

Es versteht sich von selbst, dass vor Durchführung der Maßnahmen rechtzeitige Info-Gespräch mit den betroffenen Mietern geführt werden, um ggf. auch Härten begegnen zu können.

Nach Beendigung der baulichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieten nach §§ 559 i.V.m. 555b BGB angepasst.