

Beschlussvorlage WBR Nr. 2020/141

15.06.2020

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Sanierungskonzept für Mietwohnungen; Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4, Rottenburg am Neckar

- Baubeschluss

- Bewilligung der Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	14.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.07.2020	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

29.11.2016: GR:	Satzungsbeschluss
18.07.2017: BA:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen (Vorberatung)
19.09.2017: GR:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen
04.12.2018: GR:	Wirtschaftsplan 2019
12.02.2019: BA:	Vergabe Architektenleistungen
17.12.2019: GR:	Wirtschaftsplan 2020

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Sanierung/Modernisierung der 12 Bestandswohnungen und dem Ausbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Sofienstraße 4 in Rottenburg am Neckar zu den geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 2.796.551,67 EUR zu (Baubeschluss).
2. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der weiteren Planungsleistungen (ab Leistungsphase 5 HOAI) mit Gesamtkosten von ca. 500.000,00 EUR zu.
3. Für die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen (ab Leistungsphase 5 HOAI) wird die Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von ca. 320.000 EUR bewilligt.

Anlagen:.

1. Aufstellung über Kostensteigerungen (Anlage 1)
2. Kostenschätzung A ohne Ausbau der DG-Wohnung (Anlage 2)
3. Kostenschätzung B mit Ausbau der DG-Wohnung (Anlage 3)
4. Übersicht Fördermittel (Anlage 4)
5. Planentwürfe für die vorgesehenen Maßnahmen (Anlagen 5 – 10)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2020	5.012019.001.*	Sanierung Sofienstraße 4	78715000		100.000 EUR
Übertrag	aus 2019				100.000 EUR
					EUR
Summe					200.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung ☒ ja ☐ nein		Bereits verfügt über	18.270 EUR
- in Höhe von 320.000 EUR		Somit noch verfügbar	181.730 EUR
- Ansatz VE im HHPI. 1.641.000 EUR		Antragssumme lt. Vorlage	180.000 EUR
- üpl. / apl. EUR		Danach noch verfügbar	EUR
Anmerkungen: Vgl. dazu auch Ausführungen zu Ziff. 6 – Finanzierung.		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 hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 das von der Betriebsleitung erarbeitete Sanierungskonzept und dessen Umsetzung - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – beschlossen (Baubeschluss - vgl. Beschlussvorlage WBR Nummer 2017/116/1).

Zu diesem Sanierungskonzept gehörte auch das Gebäude Sofienstraße 4 in Rottenburg am Neckar.

Das Gebäude hat 12 genehmigte Bestandswohnungen (1 weitere Wohnung wurde seinerzeit ohne Genehmigung genutzt). Die im Rahmen der Analyse zum Sanierungskonzept geschätzten Kosten für die Sanierung/Modernisierung beliefen sich auf ca. 1,941 Mio. Euro, der Neubau auf 3,126 Mio. Euro. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war bekannt, dass eine Sanierung/Modernisierung des Gebäudes nur im unbewohnten Zustand möglich ist: Es werden vor allem die Bodenbeläge und die techn. Installationen erneuert.

2. Interimsmaßnahmen

Aufgrund der im Bestandsgebäude gefundenen erheblichen Nutzungsdefizite wurden Interimsmaßnahmen bis zur kompletten Sanierung des Gebäudes vor allen Dingen aus Brandschutzgründen durchgeführt.

3. Vergabe der Planungsleistungen

Das Konzept für das jetzt zur Sanierung/Modernisierung anstehende Gebäude wurde seinerzeit vom Architekturbüro Nicole Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar, erarbeitet. Aufgrund der Vorkenntnisse über den Gebäudezustand und der abgestimmten Sanierungsmaßnahmen wurde dieses Architekturbüro nach Beschluss des Gemeinderats vom 12.02.2019 mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) beauftragt.

Die einzubeziehenden Fachingenieure wurden in der Zuständigkeit der Betriebsleitung beauftragt.

4. Mietverhältnisse

Das Gebäude ist an insgesamt 12 Mietparteien vermietet. Aus vorstehenden Gründen müssen für die Zeit der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen Ersatzwohnungen angeboten werden. Dies ist mit der Fertigstellung des Neubauvorhabens Wohnanlage Dätzigweg, Yalovastraße, möglich.

Erste Informationen hierzu haben bereits stattgefunden. Die Mietparteien werden aus heutiger Sicht dorthin umziehen und weitgehend dort verbleiben.

5. Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss

Wie bereits oben ausgeführt, hat die WBR am 01.01.2017 das Gebäude übernommen. Dabei wurde festgestellt, dass die dreizehnte Wohnung nicht genehmigt war. Diese kann jetzt in die Sanierungsmaßnahmen einbezogen und als weitere Wohnung genehmigt und danach genutzt werden.

Dies bietet sich aus zwei Gründen an:

1. In diesem Bereich muss die Dachkonstruktion ohnehin erneuert und gedämmt werden.
2. Vorhandener – wenn auch derzeit nicht genehmigter – Wohnraum müsste nicht vernichtet werden.

Die Kosten für den Ausbau belaufen sich auf ca. (brutto) (vgl. Anlagen 2 und 3).	145.000,00 Euro
---	-----------------

6. Kostenschätzung/Finanzierung

Die Kostenschätzung im Rahmen der Erstellung des Sanierungskonzepts am 26.05.2017 belief sich auf Diese Kostenschätzung wurde in die weiteren Wirtschaftspläne aufgenommen.	1.940.992,00 Euro.
--	--------------------

Die weitere Planung und die allgemeinen Kostensteigerungen haben zu Mehrkosten geführt – detailliert ergeben sich diese aus der Anlage 1:

- | | |
|---|------------------|
| - allein aufgrund einer Baupreisindexsteigerung in Höhe von (11.69 %) | 226.901,96 Euro |
| - für notwendige höhere Aufwendungen in Höhe von | 256.617,27 Euro. |

Wie bereits oben ausgeführt, rühren Mehrkosten auch von dem angesprochenen Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss in Höhe von ca.	145.000,00 Euro.
---	------------------

Damit belaufen sich die Gesamtkosten auf (vgl. Anlage 3).	2.796.551,67 Euro
--	-------------------

Die Mehrkosten von sind im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2021 zu veranschlagen.	628.519,23 Euro
---	-----------------

Aufgrund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Ansätze im Vermögensplan stehen ausreichend Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung, so dass der Baubeschluss gefasst werden kann.

7. Förderung (vgl. Anlage 4)

Es bieten sich folgende Fördermöglichkeiten an.

- 7.1. Basisförderung nach der allgemeinen sozialen Mietraumförderung des Landesförderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 für den Ausbau eines Dachgeschosses auf Darlehensbasis

7.2. Förderung nach dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ (Programm 151/152) der KfW

Die WBR strebt den Ausbau auf Effizienzhaus-Standard KfW 70 an. Dies ist mit einer Pelletheizung möglich. Hierzu kann ein niedrigverzinsliches Förderdarlehen mit entsprechenden Tilgungszuschuss pro Wohneinheit (Darlehenssumme max. 120.000 Euro pro Wohneinheit - mit 35 %-igem Tilgungszuschuss) beantragt werden.

Ein höherer Standard ist in diesem Gebäude nicht zu erzielen.

7.3. BAFA Förderung

Für die Erneuerung der Heizungsanlage ist grundsätzlich eine Investitionsförderung durch die BAFA ebenfalls möglich. Diese Förderung kann jedoch nicht kumulativ zu der Förderung nach 7.2 beantragt werden.

7.4. Förderung aufgrund von Miet- und Belegungsbindungen

Die L-Bank (Landeskreditbank Baden-Württemberg) nach dem o.a. Landesförderprogramm fördert grundsätzlich auch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem, freiem Mietwohnraum. Es ist vorgesehen, dass 50 % der Bestandswohnungen in Miete und Belegung gebunden werden sollen. Dafür sieht das genannte Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 ebenfalls eine Förderung bei einer Mietbindungsdauer von 30 Jahren von 711 Euro/m² Wohnfläche vor (somit ca. 355.000 Euro).

8. Beschlussantrag

8.1 Der Gemeinderat stimmt der Sanierung/Modernisierung der 12 Bestandswohnungen und dem Ausbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Sofienstraße 4 in Rottenburg am Neckar zu den geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 2.796.551,67 EUR zu (Baubeschluss).

8.2 Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der weiteren Planungsleistungen (ab Leistungsphase 5 HOAI) mit Gesamtkosten von ca. 500.000,00 EUR zu.

8.3 Für die Beauftragung der weiteren Planungsleistungen (ab Leistungsphase 5 HOAI) wird die Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von ca. 320.000 EUR bewilligt.