

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

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 Satzung 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 wirtschaftsrechtlichen Vorgaben (§ 43 ff und 22 GemHVO) im Zusammenhang mit der Einführung des doppischen 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 Neubaugeschäftes 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)

2.2.2 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

2.2.3 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)

2.2.4 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

2.3 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

- im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel,
- nach welchem Zeitplan und
- 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 - ca. 310.000,00 €.

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. und ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren.

4.420.000,00 €

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.

Zusammenstellung der Maßnahmenkataloge

Lfd.Nr.	Gebäude	WE	Jahresmiete €	Kostenschätzung				Sanierung im bewohnten Zustand mögl.	Vorschlag/Anmerkung
				Sanierung €	Neubau €	Differenz €	Interimskosten €		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kernstadt, Königstr. 47	11	36.144	310.000	nicht relev.	nicht relev.	-	ja	Sanierung beschlossen BV WBR Nr. 2017/058
2	Kernstadt, Königstr. 49	1 (u. 1 Gewerbe)	3.840	s. hinten			25.500	Whg. derzeit unbewohnt	erhebl. Gebäudemängel - von grundlegender Sanierung wird abgeraten
3	Bad Niedernau, Marienbergstr. 15	3	14.640	796.500	1.283.438	nicht relev.	-	ja	Sanierung
4	Baisingen, Kaiserstr. 8	3	5.580	(1.281.355)	1.310.323	30.300	11.500	nicht relev.	Abriß des Gebäudes und evtl. Neubau
5	Baisingen, Schloßstr. 10	4	14.520	409.000	-	entfällt	33.000	ja	Sanierung
6	Kernstadt, Sulzauer Hof 7	3	13.980	s. hinten	1.380.000		16.000	nicht relev.	erhebl. Gebäudemängel - von grundlegender Sanierung wird abgeraten
7	Ergenzingen, Utta-Eberstein-Str. 21	9	26.940	94.993	nicht relev.	nicht relev.	-	ja	Sanierung
8	Kernstadt, Poststraße 8	3	14.790	914.000	nicht relev.	nicht relev.	8.630	nein	Sanierungszwang wg. Denkmalschutz - außerdem Abbruch Balkon
9	Kernstadt, Sofienstr. 4	12 (13)	56.820	1.940.992	3.125.600	1.184.608	26.606	nein - nur teilweise	Kündigung einer Wohnung - Sanierung
10	Wurmlingen, Bricciusstr. 83	4	10.860	360.280	nicht relev.	nicht relev.	-	grundsätzlich ja	Sanierung
	Summe			4.825.765			121.236		

Anmerkung:

In vielen Fällen bietet sich aus wirtschaftlichen Gründen eine Sanierung an. Aber auch bei einer Sanierung bleiben systemimmanente Defizite wie:

- Fehlen der Barrierefreiheit
- fehlender ausreichender Schallschutz und
- teilweise zu kompensierende Brandschutzanforderungen.
- Auch nach einer Generalsanierung ist von einer etwas kürzeren Nutzungsdauer gegenüber einem Neubau auszugehen.

Verzeichnis der in das Sondervermögen Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - zu übertragenden Grundstücke und Wohngebäude

- Die vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Gebäude gehen mit den genannten Werten (Restbuchwerte zum 31.12.2016 direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01. Januar 2017 ein. Die Übertragung der Gebäude auf den Eigenbetrieb wird auf Kreditbasis vorgenommen. Der Eigenbetrieb erhält zur Finanzierung der Übernahme des bisherigen Gebäudealtbestands („Kauf“) ein betragsgleiches Trägerdarlehen aus dem städtischen Kernhaushalt. Dieses Trägerdarlehen wird zum 01. Januar 2017 als Verbindlichkeit des Eigenbetriebs direkt in der Eröffnungsbilanz gezeigt.
- Diese Gebäude und Grundstücke waren im bisherigen kameralen Haushalt nicht bewertet. Im Hinblick auf die Umstellung des Stadthaushalts vom kameralen Haushaltswesen in das doppische Haushaltswesen zum 01. Januar 2017 wurden die Grundstücke individuell und detailliert nach den gemeindefinanziellen Vorgaben (§§ 43 ff und 62 GemHVO) bewertet. Mit der Bewertung war die Firma ib – Institut (ib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH · Bahnhofanlage 3 · 68723 Schwetzingen) beauftragt.
- Die Gebäudebewertung hat grundsätzlich keine Auswirkung auf die Miete. Auch ist darauf hinzuweisen, dass für den Fall einer - derzeit nicht angedachten - Veräußerung von Grundstücken bzw. Wohnungen hinsichtlich der Bewertung keine Nachteile für den Eigenbetrieb bzw. die Stadt insgesamt zu erwarten sind, da für diesen Fall jeweils eine zeitnahe, sachgerechte Bewertung der Gebäude stattfindet und Marktwerte ausschlaggebend sind.

Lfd. Nr.	Ortsteil	Straße	Anzahl Miet-einheiten	Wohn-/ Nutz-fläche m²	Nettokalt-miete EUR mtl.	Sonstiger Ertrag (z.B. Mobilfunk-antenne, Automaten, Werbefläche, Garage) EUR mtl.	Nebenkosten EUR mtl.	Baujahr	Flurstücks-fläche m²	Bewertete Fläche m²	Grund und Boden (vorhandene Bewertung nach NKHR) zum 31.12.2016 EUR	Aufbauten (vorhandene Bewertung nach NKHR) zum 31.12.2016 EUR	Sanierungsgrad voll modernisiert teilmodernisiert nicht modernisiert	Erbaurecht ja / nein	Restbuchwert Wirtschaftseinheit zum 31.12.2016 EUR	Afa 2017 Wirtschaftseinheit EUR
1	Kernstadt	Hammerwasen	18	936 m²	7.956		2.340	2016	2.088	2.088	166.622	1.700.000	Neubau	nein	1.866.622	121.680
2	Kernstadt	Königstr. 47	11	562 m²	3.012		500		463	400	23.073	399.296	teilmodernisiert	nein	422.369	44.366
3	Kernstadt	Königstr. 49	2	31 m²	320		17		134	134	38.860	46.567	teilmodernisiert	nein	85.427	8.099
4	Kernstadt	Poststr. 8	3	339 m²	1.150		792	1900	530	530	13.587		2 nicht modernisiert	nein	13.589	0
5	Kernstadt	Schütte 6	2	223 m²	870		833	1974	324	324	8.098		2 nicht modernisiert	nein	8.100	0
6	Kernstadt	Sofienstr. 4	13	1.078 m²	4.735		1.583	1900	605	605	20.938		3 teilmodernisiert	nein	20.941	0
7	Kernstadt	Sulzauer Hof 7	3	180 m²	1.165		83	1900	249	249	13.405		1 nicht modernisiert	nein	13.406	0
8	Kernstadt	Stadtlanggasse 46 u. 46/1	1	240 m²	430		58	1900	110	110	2.749		1 nicht modernisiert	nein	2.750	0
9	Kernstadt	Tübinger Str. 18/1	1	200 m²	750		67	1950	634	634	16.253	5.610	nicht modernisiert	nein	21.863	431
10	Kernstadt	Tübinger Str. 20	1	200 m²	880		25	1900	379	379	9.716		2 nicht modernisiert	nein	9.718	0
11	Kernstadt	Tübinger Str. 35	1	80 m²			0	1930	71	71	910		2 nicht modernisiert	nein	912	0
12	Kernstadt	Tübinger Str. 37	1	80 m²			17	1930	54	54	5.400	98.345	nicht modernisiert	nein	103.745	19.669
13	Kernstadt	Tübinger Str. 68	3	800 m²	18.217	200	5.000	1970	5.394	5.394	350.610	1.851.456	voll modernisiert	nein	2.202.066	28.973
14	Bad Niedernau	Marienbergstr. 15	3	310 m²	1.220	50	417	1864	1.724	1.724	22.098		150 teilmodernisiert	nein	22.248	73
15	Baisingen	Kaiserstr. 8	3	246 m²	465		208	1880	242	242	3.412		2 nicht modernisiert	nein	3.414	0
16	Baisingen	Kaiserstr. 23	1	120 m²	700		0	1900	263	263	15.780	49.499	nicht modernisiert	nein	65.279	9.900
17	Baisingen	Schloßstr. 10	4	321 m²	1.210		417	1953	9.535	1.477	2.511		2 teilmodernisiert	nein	2.513	0
18	Ergenzingen	Albrecht-Dürer-Str. 1	1		280		17	1900	157	157	2.516		2 nicht modernisiert	nein	2.518	0
19	Ergenzingen	Albrecht-Dürer-Str. 3	1		90		17	1900	158	158	2.532		2 nicht modernisiert	nein	2.534	0
20	Ergenzingen	Utta-Eberstein-Str. 21	9	376 m²	1.933		1.500	1800	933	213	3.413		2 teilmodernisiert	nein	3.415	0
21	Hemmendorf	Dettinger Str. 1	1		0		17	1900	452	452	22.600	12.921	nicht modernisiert	nein	35.521	1.914
22	Hemmendorf	Hessentorstr. 8 und 14	1		0		17	1900	146	146	7.300	65.282	nicht modernisiert	nein	72.582	9.671
23	Hemmendorf	Hessentorstr. 12	1		0		17	1900	234	234	11.700	7.885	nicht modernisiert	nein	19.585	1.660
24	Oberndorf	Eduard-Spranger-Str. 13	1	124 m²	640		33	1962	779	779	16.476	9.797	teilmodernisiert	nein	26.273	392
25	Seeborn	Pfarrgasse 6	1	208 m²	0		43	1954	325	325	25.611	73.472	nicht modernisiert	nein	99.083	17.993
26	Wümlingen	Bricciusstr. 39 (ehem.VB)	1		730		833		975	975	220.500		2 nicht modernisiert	nein	220.502	0
27	Wümlingen	Bricciusstr. 83	4	170 m²	1.280		417	1900	125	125	3.205		1 teilmodernisiert	nein	3.206	0

Summen			92	6.824	48.033		250		15.267		27.083	18.242	1.029.876	4.320.306		5.350.182	264.822
	Im Kernhaushalt enthalten				576.399	3.000	183.200						1.029.876	4.320.306		5.350.182	129.896