



Beschlussvorlage 2013/253	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	10.10.2013	öffentlich

Wohnungsmodernisierung der städtischen Wohnanlage Rieder Str. 1 / 3 / 5

Beschlussvorschlag:

1. Der städtische Wohnblock Rieder Str. 1 / 3 / 5 mit 24 Wohneinheiten wird im Haushaltsjahr 2014 in vergleichbarem Bauumfang wie die seit 2003 durchgeführten Sanierungen an städtischen Gebäuden durchgeführt.

Die Maßnahme wird in Alternative 2 mit Vorsatzbalkonen und **Baukosten** von **brutto** [REDACTED] ausgeführt (davon [REDACTED] Gewerke zur Energieeinsparung).

Dem Stadtrat wird empfohlen, die Mittel in den Vermögenshaushalt 2014 einzustellen und zur Bewirtschaftung freizugeben, damit eine frühzeitige Ausschreibung erfolgen kann.

2. Die Wohnungsverwaltung Haase & Partner GmbH wird mit den Ingenieurleistungen gemäß § 15 HOAI mit begleitender Qualitätskontrolle und Instandsetzungsplanung nach den technischen Erfordernissen beauftragt.

3. Folgende Grundsätze gelten verbindlich:

- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Aufwand, Wohnwert und Energieeffizienz bildet die Grundlage für die Wirtschaftlichkeit der Sanierung.
- Die Limitierung der veranschlagten Kosten als Maximalbudget dient der wirtschaftlichen Absicherung.
- Die Maßnahme wird im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2014 realisiert.
- Der Bauausschuss wird über Ausschreibungsergebnisse, Baufortschritt und Baukosten informiert.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Wegen Überalterung des städtischen Wohnungsbestandes wurde 2003 mit der kontinuierlichen Sanierung begonnen mit dem Ziel einer mittelfristigen Anpassung sämtlicher städtischer Wohnungen an ökonomisch und ökologisch zeitgemäße Wohnverhältnisse. Inzwischen sind 148 der 215 nach 1948 gebauten Wohnungen (= 69 %) saniert (Anlage 1). Mit dem Wohngebäude Rieder Str. 1 / 3 / 5 nähert sich das Sanierungsprogramm seinem Abschluss.

Bei den Vormerkungen für die Vermietung städtischer Wohnungen ergibt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang. Dies spiegelt sich auch in der öffentlichen Diskussion über die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Friedberg wider (Anlage 2).

Nach Abschluss des Sanierungsprogramms und einem Ersatzbau für das nicht mehr sanierungswürdige Gebäude Weilerweg 2 und 4 in Ottmaring will das Finanzreferat den Fokus mittelfristig auf die Schaffung neuer Sozialwohnungen richten.

2. Fortführung des Sanierungskonzeptes

Die Sanierung des Wohngebäudes Rieder Str. 1-5 wird wie bereits die Wohnanlage Neuer Weg 2 federführend von der Wohnungsverwaltung Haase & Partner GmbH durchgeführt. Die Ingenieurleistungen werden im Innenverhältnis vom Ing.-Büro Rainer Eger erbracht, das den überwiegenden Teil des Sanierungskonzeptes zur vollen Zufriedenheit der Stadt Friedberg und der Mieter geplant hat.

Im Grundsatzbeschluss vom 01.03.2007 (VL 2007/054) und entsprechend der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Friedberg ist die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen das erklärte Ziel. Im Vordergrund stehen einerseits der zeitgemäße Wohnwert, der unmittelbar den Mietern zu Gute kommt und andererseits die langfristige Substanz- und Werterhaltung des städtischen Grundbesitzes.

Unter den verbleibenden noch nicht renovierten städtischen Wohnanlagen ist die Wohneinheit Rieder Str. 1 / 3 / 5 mit 24 Wohneinheiten im Haushaltsjahr 2014 als vordringlich zu sehen. Die Modernisierung soll entsprechend dem inzwischen bewährten Sanierungskonzept durchgeführt werden.

3. Projektvorschlag für das Sanierungsobjekt Rieder Str. 1 / 3 / 5

Die Wohnanlage Rieder Str. 1 / 3 / 5 mit 24 Wohneinheiten wurde im Jahr 1969 errichtet. Im Vergleich zu den Wohnblöcken Am Bierweg, Am Holzgarten und Bachernstraße sind die Wohnungszuschnitte der Rieder Str. großzügiger dimensioniert. Entsprechend ergibt sich mit über 1.800 m² Gesamtwohnfläche auch insgesamt ein höherer Sanierungsaufwand.

Sanierungsbedarf: Gebäudesubstanz, Heizung, Bäder, Installation



Das Gebäude entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Maßgebliche Bauteile, wie die Eingangsbereiche, Fenster und Fassade sind schadhaft. Die Beheizung erfolgt über zentrale Ölversorgung aus einem Erdtank, der sich im Vorgelege westlich des Gebäudes befindet. Selbst bei geringen Ansprüchen entsprechen die Bäder nicht mehr zeitgemäßen Wohnverhältnissen. Gehäufte Reparaturen an den sanitären Einrichtungen belasten zunehmend das Budget für den laufenden Unterhalt des Gebäudes. Die Fassade samt Dach und schadhafter Fenster hat einen nicht mehr zeitgemäßen großen Wärmedurchgangsgrad. Die Wohnungen verfügen über zurückgesetzte, in die Fassade integrierte Balkone, die zumindest einer Betonsanierung unterzogen werden müssen.

Vorschlag - Sanierungsmassnahmen:

Im Zuge der geplanten Maßnahmen werden **Dach, Fassade, Eingangstüren und Vordächer** entsprechend dem bisher bewährten Sanierungsprogramm komplett erneuert. Durch Einbau von **Kunststoff-Fenstern** und Aufbringung eines **Wärmedämmverbundsystems**, sowie einer Zusatzdämmung im Dach wird der energetische Zustand des Hauses den aktuellen Anforderungen angepasst. Sämtliche Fenster erhalten neue **Rollläden**. Die **sanitären Anlagen (Bäder und z.T. separate WCs)** werden komplett saniert. Eine dezentrale **Warmwasseraufbereitung** mit Durchlauferhitzern macht eine für Mehrfamilienhäuser lt. Trinkwasserverordnung vorgeschriebene regelmäßige Legionellenprüfung entbehrlich.

Aufgrund der Ost-West Ausrichtung des Daches und Erkenntnissen aus dem Energiekonzept der Fa. Energieberatung gbb für das Projekt Neuer Weg erfolgt die Beheizung der Wohnungen über eine **Zentralheizung (Gas-Brennwerttherme)** mit entsprechenden Plattenheizkörpern.

Zusätzlich wird eine Teilerneuerung der Elektroinstallation nach technischen Erfordernissen durchgeführt. Bei Bedarf wird die vorhandene Dämmung der Kellerdecke von unten verstärkt.

Hinsichtlich der **Balkone** besteht die Alternative zwischen einer Sanierung bzw. deren Abbruch und der Errichtung neuer Vorsatzbalkone. Die Variante Vorsatzbalkone bietet den Vorteil, Kältebrücken zum Gebäude sowie die damit verbundene Schimmel-Problematik zu vermeiden.

Das geplante Sanierungsbudget beläuft sich lt. Kostenannahme des Ingenieurbüros Eger bei Sanierung der vorhandenen Balkone auf ca. brutto rund [REDACTED] (Anlage 3), bei Abbruch der bestehenden Balkone und Errichtung neuer Vorsatzbalkone mit Stahlständern auf ca. brutto rund [REDACTED] | Anlage 4).

Bei den Vorüberlegungen wurde entsprechend der kommunalen Aufgabenstellung größter Wert auf das Kosten-/Nutzen-Verhältnis gelegt. Zudem wurden alle Maßnahmen des Gesamtkonzeptes aufeinander abgestimmt und im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit einer kritischen Bewertung unterzogen. Ein absolutes Kostenlimit und eine Realisation im laufenden Haushaltsjahr 2014 sind zwingende Rahmenbedingungen des Projektes.

Die Sanierungsmaßnahme kann bei positiver Beschlusslage und erfolgter Ausschreibung der entsprechenden Gewerke zwischen März und November 2014 realisiert werden.



4. Auftrag Projektsteuerung inkl. Ingenieurdienstleistungen:

Auf Grundlage der vorgelegten Kostenschätzung wird die Wohnungsverwaltung Haase & Partner GmbH entsprechend dem bestehenden Vertrag die Projektsteuerung der Sanierungsmaßnahme übernehmen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages ist der Vertragspartner bevorrrechtigt, die planerischen Leistungen bei Generalsanierungsmaßnahmen zu erbringen.

Entsprechend den der Fa. Haase & Partner GmbH vorliegenden Angeboten wird im Innenverhältnis das Ingenieurbüro Rainer Eger, das sich bereits bei den vorangegangenen Modernisierungsmaßnahmen bestens bewährt hat und die Gegebenheiten vor Ort kennt, die **Ingenieurleistungen** erbringen. Mit dem **Pauschalhonorar** sind die Ingenieurleistungen der gesamten Sanierungsmaßnahme mit allen erforderlichen Leistungsphasen der durchzuführenden Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung vom 19.09.2013 einschließlich aller Nebenkosten und Sonderfachleute für technische Anlagen, statische Berechnungen sowie SiGe-Koordination im erforderlichen Umfang abgegolten und gedeckelt.