



Beschlussvorlage 2014/207	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	30.09.2014	öffentlich

Wohnungsmodernisierung der städtischen Wohnanlage Rieder Str. 1 / 3 / 5; vorzeitige Mittelbewirtschaftung der Baukosten

Beschlussvorschlag:

1. Der städtische Wohnblock Rieder Str. 1 / 3 / 5 mit 24 Wohneinheiten wird im Haushaltsjahr 2015 saniert. Der Bauumfang orientiert sich an den seit 2003 durchgeführten Sanierungen an städtischen Wohngebäuden mit Vorsatzbalkonen und Baukosten von brutto 2.176 T€ (davon ca. 700 T€ Gewerke zur Energieeinsparung).

Für den späteren Einbau eines BHK ist eine Vorrüstung in Form des Einbaus von Wärmetauschern (sog. Frischwasserstationen) im gesamten Gebäude vorzunehmen. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 40.000 € sind dem o.g. Budget zuzurechnen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, die Mittel in den Vermögenshaushalt 2015 einzustellen und zur Bewirtschaftung freizugeben, damit eine frühzeitige Ausschreibung erfolgen kann.

2. Folgende Modernisierungsgrundsätze 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 2015 realisiert.
 - Der Bauausschuss wird über Ausschreibungsergebnisse, Baufortschritt und Baukosten informiert.

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



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

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

Trotz einer im Bauausschuss am 10.10.2013 bereits befürworteten Sanierung des städtischen Wohngebäudes Rieder Str. 1 / 3 / 5 (**Anlage 2**) zeichnete sich bei den Haushaltsberatungen 2014 ab, dass die Maßnahme im Haushaltsplan 2014 nicht darstellbar ist. Das Projekt musste trotz bereits durchgeführtem mietrechtlichen Verfahren zur Ankündigung der Modernisierung deshalb um ein Jahr zurückgestellt werden. In der Finanzplanung 2015 wurden die erforderlichen Sanierungsmittel in die städtische Haushaltsplanung eingestellt.

Bei den Anfragen nach städtischen Wohnungen ergibt sich ein deutlicher Nachfrageüberhang. Dies spiegelt sich auch in der öffentlichen Diskussion über die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Friedberg wider (**Anlage 3**). Neben Verdrängungstendenzen im Ballungsraum Augsburg mit einem zunehmend knappen [REDACTED] wird die Stadt Friedberg mittelfristig auch auf die Versorgung [REDACTED] mit adäquatem Wohnraum reagieren müssen.

Neben dem Abschluss des Sanierungsprogramms richtet das Finanzreferat den Fokus auch auf die Schaffung neuer Sozialwohnungen, z.B. durch einen Neubau in Friedberg Süd (BA VL 2014/131 in der heutigen Sitzung) oder einen Ersatzbau für das nicht mehr sanierungswürdige Gebäude Weilerweg 2 und 4 im Stadtteil Ottmaring.

2. Fortführung und Abschluss des Sanierungskonzeptes

Die Modernisierung wird nach dem inzwischen bewährten Sanierungskonzept im gewohnten Umfang durchgeführt.

Die Planungsleistungen für die Sanierung des Wohngebäudes Rieder Str. 1 / 3 / 5 werden bis zum Ende des Geschäftsbesorgungsvertrages von der [REDACTED] durchgeführt, die dazu vertraglich verpflichtet/berechtigt ist. Die Ingenieurleistungen werden im Innenverhältnis vom [REDACTED] erbracht, das den überwiegenden Teil des bisherigen Sanierungskonzeptes zur vollen Zufriedenheit der Stadt Friedberg und der Mieter geplant hat. [REDACTED]



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 2015 als vordringlich zu sehen.

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. bereits etwas großzügiger dimensioniert. Dementsprechend ergibt sich mit über 1.800 m² Gesamtwohnfläche auch insgesamt ein höherer finanzieller Sanierungsaufwand.

Sanierungsbedarf: Gebäudesubstanz, Heizung, Bäder, Installationen

Das Gebäude entspricht objektiv 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 niedrigsten 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.

Sanierungsumfang: Vorschlag der Verwaltung

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 Haushaltsjahr 2015 sind zwingende Rahmenbedingungen des Projektes. Das geplante Sanierungsbudget nach bisherigen Standards, d.h. mit einer Gasbrennwertherme als Zentralheizung und einer dezentralen Warmwasseraufbereitung beläuft sich lt. Kostenannahme [REDACTED] auf brutto rund [REDACTED].

Neben den nationalen Klimaschutzzielen bildet der seit 2008 für Wohngebäude bei einer Neuvermietung vorgeschriebene EnEV-Energieausweis (Gebäudeenergiepass) die Entscheidungsgrundlage für die energetische Sanierung. Die Wohnungsverwaltung ließ erstmals für das Objekt Neuer Weg 2 in Ottmaring ein Energiegutachten erstellen und hat dieses umgesetzt. Diese Vorgehensweise wird beim Wohngebäude Rieder Str. 1 / 3 / 5 wiederholt.



Ausgehend von einem Endenergieverbrauch von 250 kWh/m² beim Bestand wurden alternativ zum bisherigen Sanierungsumfang auch die Voraussetzungen für ein KfW 100-Wohngebäude (Endenergieverbrauch 86,2 kWh/m²) näher untersucht.

KfW 100

Dieser Gebäudestandard lässt sich durch Einbau eines Gas-Blockheizkraftwerkes zur Erzeugung von Heizwärme, Brauchwasserwärme und Strom erreichen. Um die laufenden Kosten für Legionellenprüfungen einzusparen, sollten die einzelnen Wohnungen bereits jetzt mit Wärmetauschern (Frischwasserstationen) ausgestattet werden. Die zusätzlichen Kosten zum Sanierungsbudget von [REDACTED] belaufen sich bei Einbau eines BHKW auf geschätzt [REDACTED]. Um eine Nachrüstung dieser derzeit noch nicht vorgesehenen Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen, wird die Vorrüstung des Gebäudes mit diesen Stationen (Mehrkosten zum derzeitigen Budget: [REDACTED]) vorgeschlagen. Diese Kosten sind dem Baubudget von [REDACTED] hinzuzurechnen.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen werden außerdem Dach, Fassade, Eingangstüren und Vordächer entsprechend dem bisher bewährten Sanierungsprogramm komplett erneuert. Sämtliche Fenster erhalten Rollläden. Die sanitären Anlagen (Bäder und z.T. separate WC's) werden komplett saniert.

Zusätzlich wird eine Teilerneuerung der Elektroinstallation nach technischen Erfordernissen durchgeführt. Die vorhandene Dämmung der Kellerdecke wird von unten verstärkt. Diese Variante hinsichtlich der Balkone sprach sich der Bauausschuss bereits im Jahre 2013 für die Errichtung neuer Vorsatzbalkone aus, weil nur Kältebrücken zum Gebäude und die damit verbundene Schimmel-Problematik reduziert.

Die Sanierungsmaßnahme kann bei positiver Beschlusslage und erfolgter Ausschreibung der entsprechenden Gewerke zwischen April und Oktober 2015 realisiert werden.