

Beschlussvorlage

Nr. ATU/024/2014

Aktenzeichen	023.429/880.2920.3	Datum: 01.07.2014
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Entscheidung	15.07.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Sanierung Wohngebäude, Eichelberger Str. 5, Waldangelloch hier: Projektbeschluss

Vorschlag:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschließt die Sanierung des Wohngebäudes Eichelberger Str. 5.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahme

272.650,00 €

Sachverhalt:

Das Gebäude, aus dem Jahr 1834, steht auf einem Mittelgrundstück der Eichelberger Straße. Es wurde 2001 durch die Stadtverwaltung Sinsheim erworben. Während der Neugestaltung des Dorfmittelpunktes 2009, wurde die auf der Ostseite angebaute Scheune abgerissen.

Das Mehrfamilienhaus ist dreiseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut. Auf der Ostseite erstreckt sich eine Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird und über einen öffentlichen Weg auf der Südseite angefahren werden kann. Auf der Nordseite befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der direkt an das Grundstück grenzt.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind vermietet, das Dachgeschoss ist aufgrund der baulichen Mängel nicht vermietbar. Der Jugendtreff im Erdgeschoss steht im Augenblick aufgrund mangelnden Interesses leer.

Das Gebäude befindet sich optisch und baulich in einem schlechten Zustand und muss bautechnisch sowie aufgrund der EnEV energetisch generalsaniert werden. Dies schließt die technische Gebäudeausstattung, im Besonderen die Elektrik und Wärmeerzeugung, ebenfalls mit ein.

Diese Sanierungsarbeiten sind dringend notwendig, um eine weitere Nutzung als Wohnraum gewährleisten zu können und einen weiteren Leerstand der Wohnungen zu vermeiden.

Um dies zu realisieren, wurden die Kosten für die Sanierung des Gebäudes ermittelt, sie belaufen sich auf 222.650,00 € und beinhalten die bauliche und energetische Sanierung. In den Kosten nicht enthalten sind Ansätze für die Elektroarbeiten und die Erneuerung der Wärmeerzeugung von ca. 50.000,00 €.

Somit belaufen sich die Kosten für die Sanierung auf ca. 272.650,00 €.

In den kommenden Jahren ist mit weiteren Kosten für die Sanierungen / Renovierungen der Wohnungen, bei Mieterwechsel, zu rechnen.

Aufgrund dieses umfangreichen Sanierungsbedarfs, wurde das Gebäude einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen, und dem Ortschaftsrat, mit der Empfehlung das Gebäude zu veräußern, zur Entscheidung vorgelegt. Ein aktuelles Verkehrswertgutachten liegt vor.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Istzustand zeigt, dass sich die Vermietung des Objektes wirtschaftlich als nicht sinnvoll darstellt, da die Mieteinnahmen die Gesamtkosten um nur ca. 600 € übersteigen.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung, nach der Sanierung, das heißt mit höherem Aufwand an Kapital und entsprechend angepassten Mieteinnahmen zeigt sich, dass die Vermietung **pro Jahr** ein Minus in Höhe von ca. **11.000 €** in der Stadtkasse hinterlässt.

Es ist der Wunsch des Ortschaftsrates das Gebäude zu erhalten und zu sanieren, da es sich in exponierter Lage im Ortskern befindet und sich ein historischer Gewölbekeller im Untergeschoss befindet.

Sofern das Objekt im städtischen Bestand verbleibt, muss ein Mindest-Standard gegeben sein, um liquide Mieter für das Objekt zu finden bzw. zu behalten. Momentan werden von allen Mietern die laufenden Mieten bezahlt.

Haushaltsmittel in Höhe von 220.500 € stehen unter der Finanzposition 2.8800.940200-270 als Rest aus dem Haushalt 2012 zur Verfügung. Die noch benötigten Mittel in Höhe von 52.150 € müssten im Haushalt 2015 bereitgestellt werden.

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Amtsleiter

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bilder
3. Wirtschaftlichkeitsberechnung (nur für das Gremium)
4. Kostenberechnung (nur für das Gremium)
5. Aktenvermerk für den Ortschaftsrat (nur für das Gremium)

6. Protokoll der Ortschaftsrat-Sitzung (nur für das Gremium)