



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 10.02.2011	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.02.2011	Vorberatung	
Werksausschuss GML	23.02.2011	Vorberatung	
Hauptausschuss	01.03.2011	Vorberatung	
Stadtrat	15.03.2011	Entscheidung	

Betreff:

Modernisierung der städtischen Gebäude in der Cornichonstraße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem in der Begründung dargestellten Verfahren zur Modernisierung der städtischen Wohngebäude in der Cornichonstraße zu.

Die für die Außensanierung des Wohnblocks Haydnstraße 29/Cornichonstraße 45/Guldengewann 36 benötigten überplanmäßigen Mittel in Höhe von 221.000 EURO werden aus Eigenmitteln der Sparte Wohnhausbesitz beim Gebäudemanagement Landau zur Verfügung gestellt.

Der Beschluss steht in der weiteren Umsetzung für die noch ausstehenden Wohnblöcke unter dem Vorbehalt, dass diese Maßnahme aus Eigenmitteln der Sparte Wohnhausbesitz beim Gebäudemanagement, dies bedeutet ohne eine Kreditaufnahme, umgesetzt werden kann und die entsprechend benötigten Finanzmittel auch im Rahmen der jeweiligen Wirtschaftsplanberatungen zur Verfügung gestellt werden.

Begründung:

Das Gebäudemanagement Landau besitzt gerade einen Großteil der noch vorhandenen städtischen Wohngebäude in der Cornichonstraße.

Dies sind die Wohnblöcke:

1. Cornichonstraße 13 a/Cornichonstraße 15/Bismarckstraße 26/Bismarckstraße 28
2. Cornichonstraße 17 bis 21
3. Cornichonstraße 23 bis 25 b
4. Haydnstraße 29/Cornichonstraße 45/Guldengewann 36
5. Guldengewann 35/Cornichonstraße 47/Cornichonstraße 49/Beethovenstraße 18

Insgesamt stehen dort somit 111 Wohneinheiten durch die Stadt zur Verfügung.

Die einzelnen Wohnungen sind entweder bereits seit sehr langer Zeit vermietet oder wurden in den letzten Jahren im notwendigen Umfang renoviert und saniert.

Als nächste anstehende größere Modernisierungsmaßnahme wäre nun auch aus energetischer Sicht der Einbau einer Zentralheizungsanlage in jedem Block anzugehen. Dies ist bereits in der Haydnstraße 29 erfolgt. Die restlichen Wohnungen werden überwiegend mit Gaseinzelöfen, (teilweise durch den Mieter gestellt) bzw. vereinzelt mit Gasetagenheizungen, Ölöfen oder Einzelöfen für feste Brennstoffe beheizt.

Im Rahmen einer energetisch optimierten Herangehensweise an eine solche Heizungsmodernisierung ist es jedoch sinnvoll in einem ersten Schritt die Heizlast der jeweiligen Gebäude möglichst weit zu

verringern. Dies bedeutet, dass vor der Berechnung des jeweiligen Wärmebedarfs zuvor die Außenhülle instandgesetzt und gedämmt werden sollte.

Das Gebäudemanagement Landau beabsichtigt daher in den nächsten Jahren die oben genannten Gebäude mit einer Außendämmung, teilweisem Austausch von Fenstern sowie einer Dämmung des Speicherbodens energetisch zu optimieren. Die Belange des Denkmalschutzes sind hierbei noch abzuklären und in die Überlegungen mit einzubeziehen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Dachbereiche und die Eingangsbereiche übergangen und repariert oder erneuert werden, so dass danach intakte Außenhüllen wieder vorhanden sind.

Folgender zeitlicher Ablauf ist in Abhängigkeit von der Straßenbaumaßnahme in diesem Zusammenhang vorgesehen:

- 2011: Außensanierung Wohnblock 4 (586.000 €)
- 2012: Außensanierung Wohnblock 3 (625.000 €) und 5 (835.000 €)
- 2013: Außensanierung Wohnblock 1 (992.000 €) und 2 (748.000 €)

Nachdem bis auf die Außensanierung des Wohnblocks 4 bisher noch keine detaillierten Planungen vorliegen, handelt es sich bei den angegebenen Kostenwerten um grobe Kostenschätzungen, welche erst nach der endgültigen Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden (z. B. Denkmalschutz) konkretisiert werden können.

Im Anschluss an diese Außensanierungen kann dann durch den Einbau einer Zentralheizung auch ein Anschluss an den Nahwärmeverbund der Energie Südwest erfolgen. Hierzu wurden bereits Verhandlungen aufgenommen und eine entsprechende Absichtserklärung abgegeben. Nachdem der Nahwärmeverbund derzeit zu 100 % über das Geothermiekraftwerk gespeist werden soll, könnte damit eine regenerative und auch gegenüber konventionellen Energieträgern günstigere Energiequelle für die Gebäude zum Einsatz kommen.

Im Rahmen der Straßenneubaumaßnahme der Cornichonstraße ist daher bereits beabsichtigt, die Anschlussleitungen für diesen Nahwärmeverbund bis in den Gehsteigbereich vorzubereiten, so dass bei einem Anschluss kein Straßenaufbruch mehr erfolgen müsste.

Eine weitere Veränderung wird sich auch in der Außenansicht der Gebäude 4 und 5 ergeben. Nachdem die Straßenausbaumaßnahme der Cornichonstraße nur auf die eigentlichen Straßengrundstücke begrenzt ist, diese aber rund 2 Meter von den zurückgesetzten Gebäuden entfernt ist, würden dort sehr breite und wahrscheinlich optisch wenig ansprechende Grundstücksteile entstehen. Vor diesem Hintergrund ist durch das Gebäudemanagement Landau beabsichtigt, diese Flächen zu entsiegeln und als Vorgärten auszubauen (siehe beiliegende Skizze). Auch hierzu wurden bereits Verhandlungen mit der Abteilung Straße beim Stadtbauamt aufgenommen, so dass die Synergien aus der Straßenbaumaßnahme durch z. B. bereits höher eingebaute Tiefbordsteine genutzt werden können.

Insgesamt wird diese Außensanierung nach den vorliegenden Kostenschätzungen ein Kostenvolumen von voraussichtlich 3,8 Mio. EURO beanspruchen.

Aktuell verfügt die Sparte Wohnhausbesitz über liquide Mittel in Höhe von rund 1,459 Mio. EURO. Diese Mittel sollen für die oben beschriebenen Maßnahmen vollständig eingesetzt werden.

Weiterhin ist durch das Gebäudemanagement Landau geplant, Modernisierungszuschüsse über die Entwicklungsmaßnahme Estienne Foch zu beantragen. Alle oben genannten Gebäude liegen im Anpassungsgebiet dieser Maßnahme.

Der erste Antrag wurde bereits bei der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) für das Gebäude 4 eingereicht. Sobald uns der Bewilligungsbescheid hierzu vorliegt, können wir dann auch abschätzen, ob die von uns projektierte Vorgehensweise auch finanziell umgesetzt werden kann. Auf jeden Fall ist das Ziel des Gebäudemanagements auch weiterhin für diese Sparte keine Kreditaufnahme auszuweisen.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 559 BGB bei Modernisierungen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, die jährliche Miete um 11 von Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann.

Aufgrund der vorliegenden Kostenberechnungen wurde dies für das Gebäude 4 bereits exemplarisch durchkalkuliert, wobei die Kostenerstattungen durch die Entwicklungsmaßnahme hierbei noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Statt der bisherigen Miete pro qm/Monat von 3,58 € bis 3,90 € wären dann neue Mietpreise von 6,98 € bis 7,52 € qm/Monat zu erheben.

Diese Preise sind aus der Sicht des Gebäudemanagements jedoch bei der derzeit vorherrschenden Mieterstruktur aus sozialen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Vielmehr bestünde die Gefahr, dass eine große Anzahl von Mietern aus den bisherigen Wohnungen vertrieben würden.

Vor diesem Hintergrund erfolgten durch das Gebäudemanagement Überlegungen, dies sozial abzufedern. Derzeit wird, aufgrund des bereits im Jahr 2009 innen modernisierten Gebäudeteils Haydnstraße 29, dort eine Miete von 5,27 € qm/Monat erhoben. Dieser Wert könnte daher als Höchstbetrag herangezogen werden, so dass die rechtlich mögliche weitere Erhöhung nicht umgesetzt wird.

Anlage: Lageplan Cornichonstraße

Auswirkung:

Produktkonto: Gebäudemanagement

Haushaltsjahr: 2011 - 2013

Betrag: 3,8 Mio. EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: ja

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein X

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein X

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja X/Nein ☐

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein X

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja X/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Die Weiterführung der Maßnahme in den Folgejahren wird Gegenstand der bevorstehenden Wirtschaftsplanberatungen werden. Durch die in 2011 veranschlagen Modernisierungsmittel in Höhe von 365.000 EURO ist das erste Projekt weitgehend abgedeckt. Eigenmittel sind darüber hinaus noch vorhanden.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--

