



NIEDERSCHRIFT

über die 10. Sitzung des Werksausschusses des
Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz
am Mittwoch, 08.09.2021,
Kulturzentrum Altes Kaufhaus, Rathausplatz 9

Beginn: 17:00

Ende: 18:09



Anwesenheitsliste

Bündnis 90/Die Grünen

Julius Baur

Christian Feig

Christian Kolain

Lea Saßnowski

CDU

Dr. Thomas Bals

Jürgen Doll

Susanne Höhlinger

SPD

Klaus Halm

Prof. Dr. Hannes Kopf

FWG

Aniello Casella

FDP

Michael Moock

Die LINKE

Tobias Schreiner

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Vorsitzender

Lukas Hartmann



Berichterstatter

Michael Götz

Sonstige

Gernot Cadorin

Katharina Jung

Mario Jung

Schriftführerin

Stefanie Schuster

Entschuldigt

SPD

Michael Scheid

ab 17:40 Top 7 ö.S:

FDP

Rudi Klemm

entschuldigt

Sonstige

Klaus Huber



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Nachtragswirtschaftsplan 2021 des Gebäudemanagements Landau -
Eigenbetrieb
Vorlage: 820/303/2021
3. DGH Mörzheim, Erweiterung;
Bereitstellung von überplanmäßigen Ausgaben
Vorlage: 820/307/2021
4. Vergaben des Gebäudemanagement Landau - Generalsanierung
Berufsbildende Schule
Vorlage: 820/302/2021
5. Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO - Anschluss
Glasfaser
Vorlage: 820/304/2021
6. Installation von PV-Anlagen durch die Energie Südwest Projektentwicklung
GmbH
Vorlage: 820/305/2021
7. Wohnungsbau Haardtstraße;
mündlicher Bericht
8. Sonstiges



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Der Vorsitzende begrüßte die Werksausschussmitglieder, die Vertreter des Architekturbüros Werkgemeinschaft Landau sowie zwei Gäste. Fragen wurden keine gestellt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Nachtragswirtschaftsplan 2021 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements vom 19. Juli 2021 vor.

Herr Götz erläuterte die allgemeinen Daten des Gebäudemanagements anhand einer PowerPoint-Präsentation, die diesem Teilprotokoll beigelegt ist.

Ratsmitglied Scheid möchte wissen, wann mit der Erweiterung der Grundschule Queichheim begonnen wird und ob man trotz nichtvorhandener Ganztagschule in dem Bereich der Betreuung Starkstrom bzw. Zu- und Abwasser erstellen könne.

Herr Götz erklärte, dass für die Erweiterung der Grundschule 200.000 Euro Planungskosten vorgesehen sind. Mit den Arbeiten soll im Jahr 2022 begonnen werden. Starkstrom und Anschlüsse werden im Essensbereich vorhanden sein.

Ratsmitglied Dr. Bals möchte den Grund für die geringeren Investitionen wissen. Zum Kunst am Bau fragte er, ob es sich um eine Pflichtaufgabe handelt und ob die Summe vorgegeben wurde.

Herr Götz informierte, dass es sich beim Kunst am Bau um eine Pflichtaufgabe handelt. Bei einem Landeszuschuss ist es Verpflichtung eine Mindestsumme für die Kunst am Bau aufzuwenden. Bei der Sporthalle West soll hierfür ein Trinkwasserbrunnen errichtet werden.

Der Vorsitzende wies auf die Preissteigerungen, die verzögerten Lieferzeiten in diesem Jahr und auf die erheblichen Verzögerungen bei den Handwerkern hin.

Ratsmitglied Höhlinger sprach ihren Dank an das gesamte Team des Gebäudemanagements für die guten Leistungen aus. Zur Prinz-Eugen-Hütte möchte sie wissen, ob es sich hier um die zerstörte Hütte handelt.

Herr Götz berichtete, dass es die Hütte ist, welche in der 1. Mai-Nacht 2020 zerstört wurde. Nachdem das Votum des Ortsbeirates bzgl. der Errichtung vorliegt, kann mit den Planungen begonnen werden. Es soll eine Konstruktion mit einem Pultdach entstehen.

Ratsmitglied Dr. Migl hält die Errichtung der Toilettenanlage im Ostpark zum Preis von 400.000 Euro für sehr teuer und möchte wissen, ob es nicht kostengünstiger durchführbar sei. Auch sie sprach ihren Dank an das Gebäudemanagement aus.

Herr Götz erklärte, dass Ermittlungen zugrundegelegt wurden, aber er hofft, dass die Toilettenanlage kostengünstiger errichtet werden kann.

Der Werksausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung folgendes zu beschließen:

a) Der Stadtrat beschließt den in der Anlage zur Sitzungsvorlage beigelegten Nachtrag zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes „Gebäudemanagement Landau“ für das Jahr



2021 mit den Betriebszweigen Gebäudebestand und Wohnhausbesitz und den nachfolgenden Zahlen:

Erfolgsplan:

Erträge	16.356.600,00 EURO
Aufwendungen	18.449.500,00 EURO
Differenz	- 2.092.900,00 EURO

Vermögensplan:

Einnahmen	14.321.300,00 EURO
Ausgaben	14.321.300,00 EURO

Der Gesamtbetrag der Kredite 2021 wird festgesetzt auf 5.945.900,00 EURO.

Der Gesamtbetrag der Kredite zur Liquiditätssicherung (Kassenkredite) wird festgesetzt auf 3.000.000,00 EURO.

b) Der im Rahmen der Finanzplanungsjahre 2022 bis 2024 vorgesehene Bedarf an Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf

Wirtschaftsjahr 2022	17.898.000,00 EURO
Wirtschaftsjahr 2023	8.585.000,00 EURO

Für die Summe der Verpflichtungsermächtigungen müssen voraussichtlich Investitionskredite in folgender Höhe aufgenommen werden:

Wirtschaftsjahr 2022:	14.535.200,00 EURO
Wirtschaftsjahr 2023	7.237.800,00 EURO

Die Maßnahmen der Finanzplanung stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Rahmen der aufsichtsbehördlich genehmigten Gesamtkreditermächtigung für die Stadt Landau in der Pfalz.

c) Der Stadtrat nimmt die unveränderte Stellenübersicht zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

DGH Mörzheim, Erweiterung; Bereitstellung von überplanmäßigen Ausgaben

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements vom 30. August 2021, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Götz informierte, dass die ersten 4 Gewerke ausgeschrieben wurden und es hier schon Kostensteigerungen in Höhe von 250.000 Euro gab. Aus diesem Grund fand eine nochmalige Überprüfung der Kostenberechnung statt. Hierbei musste man feststellen, dass aufgrund der aktuellen Lage mit Mehrausgaben in Höhe von 400.000 Euro zu rechnen ist. Die Zustimmung des Ältestenrates liegt vor.

Ratsmitglied Dr. Migl merkte an, dass Mörzheim lange auf dieses Projekt gewartet hat. Sie hält es für angemessen.

Die Frage von Ratsmitglied Moock ob es Alternativen gibt, wurde von Herrn Götz verneint. Mit den Architekten versuche man Dinge einzusparen. Jedoch solle die Funktionalität erhalten bleiben.

Der Werksausschuss stimmt mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung folgendem zu:

1. Der Werksausschuss beschließt gem. § 17 Abs. 5 EigAnVO in Verbindung mit der Betriebssatzung des Gebäudemanagements die Bereitstellung von Mehrausgaben in Höhe von 400.000 EURO im Jahr 2022 für die Neubaumaßnahme am Dorfgemeinschaftshaus Mörzheim.
2. Das Gebäudemanagement wird beauftragt, vor dem Hintergrund Landesförderung als Anteilsfinanzierung mit Höchstbetrag zusammen mit dem Ortsbeirat Mörzheim Möglichkeiten zur Kostenreduzierung zu finden und umzusetzen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Vergaben des Gebäudemanagement Landau - Generalsanierung Berufsbildende Schule

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage des Gebäudemanagements vom 25. Mai 2021, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Götz informierte, dass bei einigen Gewerken Kosten eingespart werden konnten. Dadurch kann die veranschlagte Summe gehalten werden.

Der Werksausschuss nahm die Informationsvorlage zustimmend zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO - Anschluss Glasfaser

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage des Gebäudemanagements vom 19. Juli 2021, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Götz informierte, dass die Nachfragenbündelung in Queichheim zu gering war. Bzgl. der Grundschule müsse man nun einen anderen Weg suchen. Von Seiten der IT findet für die Grundschule wohl eine Ausschreibung für den Breitbandanschluss statt.

Der Werksausschuss nahm die Informationsvorlage zustimmend zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Installation von PV-Anlagen durch die Energie Südwest Projektentwicklung GmbH

Der Vorsitzende erläuterte die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements vom 23. Juli 2021, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Götz berichtete, dass die Feuerwache sowie das Dorfgemeinschaftshaus Arzheim ausgewählt wurden, welche prädestiniert sind und man nicht selbst auf der Agenda hatte. Das Angebot wurde von der Energie Südwest unterbreitet, was rentierlich sei. Nach den aktuellen Prognoseberechnungen wird Gewinn zu verzeichnen sein. Aufgrund der Finanzschwäche handelt es sich um ein vorteilhaftes Geschäft. Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um Musterprojekte. Danach muss man prüfen, ob man mit der ESW oder anderen Anbietern weitermachen möchte.

Ratsmitglied Dr. Migl möchte wissen, wie hoch die Differenz ist, wenn man es ohne den Projektpartner durchführen würde.

Herr Götz erklärte, dass dies von verschiedenen Faktoren abhängig sei. Es könnte jedoch ein zwischen 20 und 30 Prozent besseres Ergebnis sein als von der ESW angeboten wird.

Der Vorsitzende machte deutlich, wenn ein besseres Ergebnis gewünscht werde, müsse der Stadtrat die entsprechenden Investitionsmittel für Photovoltaikanlagen dem Gebäudemanagement zur Verfügung stellen.

Abschließend fragte Ratsmitglied Dr. Migl, wie hoch die Investitionen im kommenden Jahr sein müssten, um alle städtischen Gebäude damit zu versorgen.

Herr Götz informierte, dass Herr Kasprzyk eine Berechnung für 200 kWp erstellen wird. Diese könnte spätestens zu den Haushaltsberatungen geliefert werden.

Der Werksausschuss stimmt mit 14. Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

1. dem Abschluss eines Dachnutzungsvertrages für die Gebäude
 - Hauptfeuerwache Landau inkl. Integrierte Leitstelle
 - Dorfgemeinschaftshaus Arzheiman die Energie Südwest Projektentwicklung GmbH (ESW) zum Pachtentgelt von jeweils 1,- EURO für die Dauer von 18 Jahren zu.
2. dem Abschluss eines PV-Anlagen-Pachtvertrages mit der ESW für die auf den oben genannten Gebäuden installierten PV-Anlagen mit einer Pachtdauer von 18 Jahren zu folgenden Preisen zu:
 - Hauptfeuerwache Landau inkl. Integrierte Leitstelle mit jährlich 12.600 EURO (Pacht) zzgl. jährlicher Zusatzkosten (Wartung, Betriebsführung) 1.507,52 EURO (mit inflationsbedingter Steigerung von 1,5 % jährlich). Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.
 - Dorfgemeinschaftshaus Arzheim jährlich 3.270,17 EURO (Pacht) zzgl. Jährliche Zusatzkosten (Wartung, Betriebsführung) 187,81 EURO (mit einer inflationsbedingten Steigerung von 1,5 % jährlich). Die Preise verstehen sich zzgl. MwSt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Wohnungsbau Haardtstraße; mündlicher Bericht

Der Vorsitzende begrüßte die Vertreter der Werkgemeinschaft Landau.

Herr Sinnwell erläuterte anhand einer PowerPoint-Präsentation das Projekt. Sie haben sich den baurechtlichen Rahmenplan für das Grundstück angesehen und dann die Planung darauf abgestimmt und analysiert. Der Gedanke war, ausreichend Wohnung zu schaffen. Die Stellplätze, wie auch die technischen Räume, werden in einer Tiefgarage angesiedelt. Jede Wohnung wird einen Freibereich haben. In jedem Baukörper wird es 2 freifinanzierte Penthouse-Wohnungen, 1 – 5-Raum-Wohnungen sowie barrierefreie Wohnungen geben. In der Summe sind es dann 33 geförderte Wohnungen sowie 6 freifinanzierte Penthouse-Wohnungen. Zum Thema Nachhaltigkeit wird es eine Holzfassade, zwei Laubengänge und eine Außenraumbegrünung geben.

Auf die Frage von Ratsmitglied Mook zu den Kosten erklärte Herr Götz, dass derzeit die Detailermittlungen durchgeführt werden. Danach können die Berechnungen für den 1. und 2. Förderweg gemacht werden und was bei einem evtl. Verkauf der Penthouse-Wohnungen zur Refinanzierung genommen werden kann.

Ratsmitglied Dr. Migl möchte wissen, ob es noch andere Möglichkeiten außer einer Tiefgarage gibt.

Herr Götz informierte, dass sie wegen der hohen Kosten grundsätzlich keine Tiefgarage wollten. Laut Baugutachten muss für einen tragfähigen Baugrund 4,50 m unter dem Baukörper ausgekoffert werden. Dadurch mache es Sinn, die Stellplätze in das Kellergeschoss zu legen.

Ratsmitglied Feig fragte, ob es auch Planungen zu Photovoltaikanlagen gibt.

Herr Götz erklärte, dass eine Dachbegrünung mit Photovoltaik kombiniert werden soll. Man möchte einen hohen Energiestandard einhalten.

Der Vorsitzende informierte, dass die 6 Penthouse-Wohnungen veräußert werden sollen, um dadurch das nächste Projekt zu finanzieren. Hierbei handelt es sich um ca. 800 qm von 3.300 qm Wohnfläche. Durch den erzielten Preis soll das nächste Projekt mit überwiegend Mietwohnungen finanziert werden.

Ratsmitglied Dr. Migl stellt den Antrag auf eine Kostenermittlung ohne Verkauf der 6 Wohnungen. 800 qm seien keine Lappalie. Daher sollten 2 Modelle zum Vergleich kalkuliert werden.

Herrn Götz ist es wichtig, dass die Mitglieder den Entwurf zur Kenntnis nehmen können. Er machte nochmals deutlich, dass die Voraussetzungen für ein schönes Objekt gegeben sind.

Der Vorsitzende versicherte, dass das Zahlenwerk baldmöglichst vorgelegt wird.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Sonstiges

Der Vorsitzende möchte über den Auftrag zur Prüfung „Ankauf von Wohnungen“, informieren. Die leerstehenden Häuser in der Innenstadt sind allen bekannt. Jedoch werden diese nicht zum Verkauf angeboten. Wenn etwas angeboten wird, handelt es sich meist um Einfamilienhäuser in den Stadtteilen. Man habe die Ratsmitglieder um Vorschläge gebeten, Objekte zu benennen, damit das Gebäudemanagement eine Berechnung vornehmen kann. Leider gab es von Seiten der Fraktionen keine Vorschläge. Er bat nochmals um Vorschläge seitens der Ratsmitglieder. Bis zur nächsten Sitzung werden auch von Seiten der Verwaltung Vorschläge unterbreitet.

Ratsmitglied Dr. Kopf ist der Ansicht, dass man vorsorglich schon sondieren sollte, ob die ADD eine höhere Kreditlinie genehmigen würde. Zur Verfügbarkeit von Objekten habe er leider keine Kenntnisse. Es gab wohl schon Umstrukturierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft, bei welcher auch Landau beteiligt war. Hier ging es um Veräußerungen. Man sollte prüfen, ob da noch etwas auf dem Markt ist. Er bat um ernsthafte Abarbeitung und auch um Kontaktaufnahme mit der ADD bzgl. einer Krediterweiterung.

Ratsmitglied Dr. Migl erklärte, dass durch die Sommerpause manches behindert war. In ihrer Fraktion möchten sie einen Stadtrundgang vornehmen und alles auflisten. Sie machte nochmals deutlich, dass es ihnen um Nachhaltigkeit und keine Bodenversiegelung geht. Ihre Erfahrungen sind, dass man aktiv auf die Menschen zugehen sollte, die vorerst keine Verkaufsabsichten haben. Eine Auflistung von Gebäuden ist möglich. Verhandlungen muss jedoch die Stadtverwaltung vornehmen.

Ratsmitglied Casella merkte an, dass der Antrag gut sei und dass das Gebäudemanagement sich bemühen sollte, sei ebenfalls richtig. In der Praxis sehe es jedoch so aus, dass es auf dem Markt keine Objekte mehr gibt. Bei den Leerständen handelt es sich meistens um Ruinen. Auch sei auf der kaufmännischen Seite die Rentabilität zu prüfen.

Der Vorsitzende bedankte sich für den Beitrag.



Die Niederschrift über die 10. Sitzung des Werksausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 08.09.2021 umfasst 8 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 96.

Vorsitzender

Lukas Hartmann

Stefanie Schuster
Schriftführerin