



Sitzungsvorlage 820/146/2014

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 13.11.2014	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.11.2014	Vorberatung	N
Werksausschuss GML	26.11.2014	Entscheidung	Ö

Betreff:

Modernisierung der Gebäude in der Cornichonstraße

Beschlussvorschlag:

- a) Der Werksausschuss des Gebäudemanagements stimmt der in der Begründung dargestellten weiteren Verfahrensweise zur Modernisierung des Wohnhausbesitzes in der Cornichonstraße nach der Option C zu.
- b) Die kaufmännische Abteilung des Gebäudemanagements wird ermächtigt, den Mietern in den hierzu notwendigen Verhandlungen auch Angebote, z. B. auf Mietminderung bzw. den Verzicht auf eine Mieterhöhung in den nächsten 5 Jahren, zu unterbreiten, um die Bereitschaft an der Mitwirkung zu erhöhen.

Begründung:

Das Gebäudemanagement Landau besitzt im Bereich der Cornichonstraße 5 Wohnblöcke mit insgesamt 112 Wohnungen.

Dies sind:

- Block 1: Bismarckstraße 26 und 28, Cornichonstraße 13 A und 15
- Block 2: Cornichonstraße 17, 19 und 21
- Block 3: Cornichonstraße 23, 25 A und 25 B
- Block 4: Cornichonstraße 45, Guldengewann 36 und Haydnstraße 29
- Block 5: Beethovenstraße 18, Cornichonstraße 47 und 49 und Guldengewann 35

Nachdem diese Wohnblöcke im Anpassungsgebiet zur Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ liegen und alle diese Wohngebäude sanierungsbedürftig waren, wurden mit der DSK, als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau, Vereinbarungen über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen. Hiernach erhält das Gebäudemanagement einen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 40 % der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Vor dem Hintergrund dieser Vereinbarungen erfolgten in den letzten Jahren als erster Bauabschnitt die notwendigen Arbeiten an den Außenfassaden mit einem Gesamtvolumen von bisher 2,46 Mio. EURO. Zeitgleich wurden auch im Innenbereich Wohnungsmodernisierungen angegangen, sofern diese Wohnungen neu zur Vermietung anstanden. Diese Innensanierungen waren aber auf wenige Ausnahmen begrenzt, da beim Gebäudemanagement nur eine sehr geringe Fluktuation der Mieter vorhanden ist. Das noch abzuarbeitende Volumen der Innensanierungen beträgt nochmals rund 4,8 Mio. EURO und ist damit nur Abschnittsweise zu realisieren.

Der 1. Bauabschnitt dieser Maßnahmen hat bereits gezeigt, dass es nur sehr schwierig möglich ist, Wohnungsmodernisierungen im bewohnten Zustand durchzuführen. Dies gilt im Speziellen für die

nun noch vorgesehenen Maßnahmen der Heizungsmodernisierungen und der Sanierungen bei den Sanitär- und den Elektroinstallationen.

Diese Maßnahmen mit den damit verbundenen Einschränkungen der Wohnsituation dürften daher nach der Überzeugung des Gebäudemanagements wirtschaftlich und auch für die Mieter vertretbar nur in unbewohntem Zustand möglich sein.

Nachdem eine komplette Räumung der Wohnblöcke, aufgrund der zurzeit bestehenden Wohnungsknappheit unmöglich erscheint, wurde daher nach anderen Konzepten gesucht.

Am erfolgversprechendsten dürfte sich hierbei die Schaffung eines künstlichen Leerstandes durch Umzug der Mieter in vorübergehende Ausweichquartiere darstellen. Hierbei soll auf Leerstände innerhalb des Wohnungsbestandes des Gebäudemanagements Landau zurückgegriffen werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass zumindest immer ein Treppenhausflügel (4 Wohnungen) geräumt wird, um ungestörte Arbeiten an den vertikalen Versorgungsleitungen und Anlagen auszuführen zu können.

Günstiger wäre es noch, wenn sogar ein kompletter Treppenhausbereich (linker und rechter Treppenhausflügel) geräumt werden könnte, da dann die geringsten Beeinträchtigungen der Mieter durch den entstehenden Baulärm und Bauschmutz entstehen würden.

Im Bestand des Wohnhausbesitzes gibt es hierzu Wohnungen, welche aufgrund ihres Zustandes als derzeit nicht vermietbar eingestuft werden. Diese Wohnungen sollen saniert und als Ausweichquartiere angeboten werden.

Für die Auswahl der Ausweichquartiere wurden vom Gebäudemanagement 3 Optionen erarbeitet:

Option A

Innerhalb der Cornichonstraße stehen 3 Wohnungen leer und eine ist noch im Dachgeschoss herstellbar.

Diese wären:

Block 5, Beethovenstraße 18, 1.OG links

Block 3, Cornichonstraße 25a, DG rechts (neu herzustellen)

Block 3, Cornichonstraße 25b, 2. OG rechts

Block 1, Cornichonstraße 15, DG rechts

Der aktuelle Zustand dieser Wohnungen ist mittelmäßig bis schlecht, sodass diese im Vorfeld im Sinne der geplanten Gesamtmaßnahme saniert werden müssten.

Die Kosten für die Sanierung werden auf 250.000,00 EURO veranschlagt. Für die Maßnahme wird ein Zeitraum von ca. 6 Monate benötigt.

Vorteil:

- Finanzierung der Sanierung im Vorfeld kann über die Innensanierung (investiv) erfolgen
- Die Wohnungen werden in den Mietbestand wieder aufgenommen

Nachteil:

- Rückerstattung durch Zuschüsse verspätet, da sich Wohnungen in unterschiedlichen Blöcken befinden und nur blockweise abgerechnet werden kann.
- Hausgemeinschaft wird räumlich getrennt, jedoch der Bezug zum Wohnviertel bleibt
- 3 Wohnungen können in den nächsten Jahren nicht vermietet werden

Option B

Im Anwesen Queichheimer Hauptstraße 72 befinden sich 4 Wohnungen, die zurzeit leer stehen.

Der Zustand der Wohnungen ist mittelmäßig bis schlecht. Es sind zum Teil keine Bäder vorhanden. Das WC für 2 Wohnungen ist derzeit nur über das Treppenhaus auf dem Zwischenpodest verfügbar. Die Kosten für die Sanierung werden auf 280.000,00 EUR einschl. MwSt. veranschlagt. Für die Maßnahme wird ein Zeitraum von ca. 6 Monate benötigt.

Vorteil:

- Hausgemeinschaft kann bestehen bleiben
- Der Mieter zahlt über die Zeit im Ausweichquartier weniger Miete
- Die Wohnungen können nach der Umquartierung in den Mietbestand aufgenommen und vermietet werden.

Nachteil:

- Die Sanierungen werden nicht bezuschusst, da das Gebäude nicht innerhalb des Konversionsgebietes liegt und somit nicht Teil der Modernisierungsvereinbarung ist

Option C

Es werden die 4 leerstehenden Wohnungen in der Cornichonstrasse sowie die Wohnungen im Anwesend der Queichheimer Hauptstraße 72 saniert. (Option A + Option B)

Vorteil:

- Die Zeitspanne der Gesamtmaßnahme Innensanierung verkürzt sich
- Die Kosten können durch Mehrmengen und ungestörten Bauablauf geringer ausfallen
- Mieter werden durch Bauarbeiten nicht gestört, da hausweise gearbeitet werden kann

Für die einzelnen Optionen würde sich folgender Zeitplan der Gesamtmaßnahme ergeben.

Option A oder B:

2015	Herrichten der 4 Wohnungen als Ausweichquartier
2016	Beginn Innensanierung Block 4, Haus Cornichonstrasse 45
2017	Weiterführung der Maßnahme in Haus Guldengewann 36, Fertigstellung Innensanierung Block 4
2018-2028	Innensanierung von Block 5,2,3,1

Option C:

2015	Herrichten der 8 Wohnungen als Ausweichquartier
2016	Innensanierung Block 4
2017	Beginn Innensanierung Block 5
2018-2023	Fertigstellung Block 5, Innensanierung von Block 2,3,1

Aufgrund der sehr langen Zeitspanne bis zum Jahr 2028 und der damit verbundenen anzunehmenden Preissteigerungen für die Optionen A und B sollte aus der Sicht des Gebäudemanagements die Option C angengangen werden.

Alle diese Maßnahmen setzen allerdings ein Mitwirken und Freiwilligkeit der Bewohner der betroffenen Wohnungen voraus. Vor diesem Hintergrund wird das Gebäudemanagement im Frühjahr nächsten Jahres mit den ersten Betroffenen in Kontakt treten und dort versuchen, die Umzugsbereitschaft zu erzielen.

Dies dürfte jedoch nur möglich sein, wenn

- die Umzugskosten durch das Gebäudemanagement getragen werden (ca. 3.000 EURO pro Wohneinheit (hin- und zurück))
- Anreize für einen Umzug geschaffen werden (z. B. verringerte Mietkosten während der Zeit im Ausweichquartier)
- Eine Mieterhöhung in Folge der Innensanierung für die nächsten 5 Jahre ausgeschlossen wird.

Das Gebäudemanagement Landau sollte daher ermächtigt werden, mit den Mietern dies so zu verhandeln.

Auswirkung:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2015 ff.

Betrag: rund 5 Mio. EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

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

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

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

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja X/Nein ☐

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

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--