



NIEDERSCHRIFT

**über die 2. Sitzung des Werksausschusses des
Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz
am Mittwoch, 26.11.2014,
im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal**

Beginn: 17:00

Ende: 18:15



Anwesenheitsliste

CDU

Dr. Thomas Bals

Susanne Burckhardt

Jürgen Doll

Rudi Eichhorn

SPD

Claudio Ceccarelli

Florian Maier

Armin Schowalter

Magdalena Schwarzmüller

Bündnis 90/Die Grünen

Bernhard Anslinger

Doris Braun

FWG

Wolfgang Gauer

UBFL

Monika Hauptmann

AfD

Gerhard Mosebach

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Berichterstatter



Michael Götz

Sonstige

Heinz Arbitter

Beschäftigtenvertreter

Klaus Huber

Beschäftigtenvertreter

Gernot Cadarin

Beschäftigtenvertreter

Schriftführer/in

Katharina Jung

Beschäftigtenvertreter

Entschuldigt

Sonstige

Pascal Baum

Beschäftigtenvertreter



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden. Vor der Sitzung wurde noch die Informationsvorlage „Eilentscheidung des Oberbürgermeisters; Umschuldung eines Kommunaldarlehens“ verschickt. Diese Änderung der Tagesordnung teilte der Oberbürgermeister vor Beginn der Sitzung mit.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2014
Vorlage: 820/144/2014
3. Modernisierung der Gebäude in der Cornichonstraße
Vorlage: 820/146/2014
4. Informationen

Nichtöffentliche Sitzung

1. Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs "Gebäudemanagement Landau" für das Jahr 2015
Vorlage: 820/145/2014
2. Vergaben des Gebäudemanagements über 100.000 EURO
Vorlage: 820/142/2014
3. Fotovoltaikanlage auf der Sporthalle der Berufsbildenden Schule
Vorlage: 820/147/2014
4. Eilentscheidung des Oberbürgermeisters; Umschuldung eines Kommunaldarlehens
Vorlage: 820/148/2014
5. Informationen



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es waren keine Einwohner anwesend.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2014

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 29.10.2014 sowie die Anlage dazu vor. Die Sitzungsvorlage wird diesem Teilprotokoll als Anlage beigelegt.

Der Oberbürgermeister erläuterte das Thema der Sitzungsvorlage.

Herr Götz erklärte, dass es sich um eine umfassende Sitzungsvorlage handelt und aus dieser der Stand der einzelnen Maßnahmen gut ersichtlich sei. Die Erträge des Vorjahres seien auch schon fast erreicht.

Man könne jetzt schon sagen, dass die geplanten Erträge bis Jahresende erreicht werden. Auch die geplanten Aufwendungen werde man erreichen, da die Abschreibungen erst im Rahmen der Jahresabschlussbuchungen gebucht werden und die Rechnungen im Bauunterhalt oftmals erst nach Ende der Maßnahme eingehen. In diesem Jahr habe man sehr viel im Bereich des Bauunterhalts abarbeiten können und so werden auch noch einige Arbeiten in Rechnung gestellt werden.

Herr Doll fragte nach, ob in der neu sanierten Turnhalle der Grundschule Horstring Kontrollen bezüglich Vandalismus durchgeführt werden.

Herr Götz antwortete, dass es bereits Veranlassungen vom GML gegeben habe, da man bereits jetzt schon Ballabdrücke an den Wänden im Duschbereich festgestellt habe.

Der Oberbürgermeister betonte, dass man dankbar um jeden Hinweis sei, da trotz aller Bemühungen ein Hausmeister nicht immer vor Ort sein könne.

Herr Eichhorn fragte nach, ob bereits Fördermittel für den Bau der BBS Sporthalle geflossen seien. Herr Götz antwortete, dass dies aus dem Wirtschaftsplan hervorgehe.

Herr Mosebach fragte nach, ob das Gebäudemanagement auch Rückstellungen bilden könne.

Herr Götz antwortete, dass dies im Rahmen der ordnungsgemäßen Buchführung gebucht werde.

Herr Mosebach betonte daraufhin die gute Leistung des Gebäudemanagements, da im ersten Drittel des Jahres oft erst die Rückstellungen abgearbeitet werden müssen. Bis zum 30. September 61 % des Bauunterhalts abgearbeitet zu haben sei eine sehr gute Leistung.

Herr Götz antwortete, dass das Augenmerk zurzeit darauf liege, in diesem Bereich eine hohe Quote zu erzielen.

Der Oberbürgermeister erklärte, dass es eine gute Entscheidung war das GML zu gründen. So kann sich ein ganzes Team um alle Gebäude kümmern. So wird der Bauunterhalt ordnungsgemäß durchgeführt und die Mieteinnahmen fließen nicht wie früher in den städtischen Haushalt, sondern werden zur Sanierung der Wohnungen verwendet. So entsteht kein Sanierungsstau mehr.

Nachdem es keine weitere Wortmeldungen mehr gab, lies der Vorsitzende abstimmen. Der Werksausschuss stimmte einstimmig gemäß der Sitzungsvorlage dem Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:



Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2014 zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Modernisierung der Gebäude in der Cornichonstraße

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 13.11.2014 vor. Die Sitzungsvorlage wird diesem Teilprotokoll als Anlage beigelegt.

Der Oberbürgermeister leitet in das Thema ein. Die Wohnblöcke seien außen komplett saniert worden und nicht wieder zu erkennen. Nun sollen auch noch die Wohnungen im Innenbereich saniert werden, aber dies sei nur in Zusammenarbeit mit den Mietern möglich.

Herr Götz erläuterte die Sitzungsvorlage und erklärte, dass man durch die Erfahrungen bei der Außensanierung gemerkt habe, dass eine Innensanierung nur im unbewohnten Zustand möglich sei. Selbst die Außensanierung war durch den Lärm und Schmutz teilweise grenzwertig für die Mieter. In den Wohnungen sei teilweise seit 50 Jahre nichts gemacht worden, da viele schon sehr lange in den Wohnungen wohnen. Teilweise haben die Mieter selbst ihre Heizöfen mitgebracht und nutzen diese noch immer.

Nun sollen Heizungen eingebaut werden, sowie die Elektro- und die Sanitärbereiche saniert werden. Dies sei aber im bewohnten Zustand nicht möglich. Da es das Ziel des Gebäudemanagements ist, alle Wohnungen zu vermieten, stehen fast keine Wohnungen leer. Dieser Leerstand wird nun allerdings benötigt, um die Bewohner vorübergehend umziehen zu lassen.

Daher wurden nun die 3 Lösungsvorschläge in der Sitzungsvorlage dargestellt. Die Mieter könnten so 5-6 Monate aus ihren Wohnungen ziehen und danach in eine neu sanierte Wohnung wieder einziehen. Allerdings würde die Freiwilligkeit der Mieter bei einer Mieterhöhung nach der Sanierung mit Sicherheit zurückgehen. Somit wolle das Gebäudemanagement auf Mieterhöhungen in den nächsten 5 Jahren verzichten.

Der Oberbürgermeister merkte an, dass es sich hier um ein faires Angebot handle. Das Gebäudemanagement übernehme die Umzugskosten und der alte Mietpreis wird für 5 Jahre garantiert.

Herr Götz erklärte, dass es geplant sei immer eine Seite im Treppenhaus eines Gebäudes umziehen zu lassen. So könne man immer 4 Wohnungen auf einmal sanieren.

Herr Dr. Bals merkt an, dass es sich um einen guten Vorschlag handle und er wünsche sich, dass die Mieter auch so mitmachen.

Herr Doll sagte, dass auch er die Idee gut finde. Auch das die Queichheimer Hauptstraße 72 nun saniert werde, sei gut für Queichheim, da das Haus schon länger leer stehe. Er hoffe, dass das Gebäude auch dann saniert wird, wenn nicht alle Mieter mitspielen.

Herr Götz antwortete, dass die Queichheimer Hauptstraße 72 auf jeden Fall saniert werde. Er denke, wenn sich das erste Mal 4 Mieter gefunden haben, die mitmachen, wird es danach leichter sein weitere zu finden. Die können durch die Erfahrungen der ersten entscheiden.

Herr Doll fragte weiter nach, ob schon Vorgespräche mit den Mietern geführt wurden. Herr Götz antwortete, dass erst Gespräche geführt werden, wenn der Rat seine Zustimmung dazu gibt. Im Jahr 2015 ist hierzu noch genügend Zeit, da dann erst mal die Queichheimer Hauptstr. 72 saniert werde.

Frau Hauptmann fragte nach, ob die Sanierung öffentlich gefördert werde.

Herr Götz antwortete, dass die Cornichonstraße im Anpassungsgebiet Estienne-Foch liege und somit zu 80 % der förderfähigen Kosten bezuschusst werde.



Frau Hauptmann fragte weiter nach, ob die Förderungen bis Ende der Maßnahme fließen.

Herr Götz antwortete, dass die Verträge abgeschlossen wurden und diese dann immer verlängert werden.

Frau Hauptmann fragte nach, ob es dann eine Mietbindung gäbe, wenn die Sanierung öffentlich bezuschusst werde.

Herr Götz erklärte, dass es sich um eine Modernisierungsförderung handle und somit keine Mietpreisbindung vorliegen werde.

Frau Braun fragte nach, ob die Miete dann nach 5 Jahren erhöht werde.

Herr Götz antwortete, dass das Gebäudemanagement auf Einnahmen grundsätzlich nicht verzichten darf und man deshalb die Miete erhöhen werde. Allerdings wolle man das Mieterklientel nicht verlieren und so wird man es mit der Mieterhöhung auch nicht übertreiben, sondern die Miete deckeln.

Der Oberbürgermeister erklärte, dass die Stadt noch soziale Verpflichtungen habe und man ja auch steuerfinanziert sei. Deshalb werde man nochmals über die Mietdeckelung sprechen.

Herr Schowalter merkte ebenfalls an, dass es sich um einen guten Vorschlag handle. Es sei stichhaltig aufgeführt und man kann durch das Angebot das Misstrauen der Leute auffangen. Es wäre sehr erfreulich, wenn es so klappen würde.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, lies der Vorsitzende abstimmen. Der Werksausschuss stimmte einstimmig dem Beschlussvorschlag gemäß der Sitzungsvorlage zu.

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.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Informationen

Von Seiten der Werkleitung gab es keine Informationen im öffentlichen Teil der Sitzung.

Herr Dr. Bals fragte nach, ob die Probleme mit der Fassade am Otto-Hahn-Gymnasium mittlerweile gelöst seien.

Herr Götz antwortete, dass fast das komplette Wärmedämmverbundsystem wieder zurückgebaut werden musste. Mittlerweile sei aber ein neues in einem guten Zustand an den Wänden.

Der Oberbürgermeister erklärte den neueren Mitgliedern des Werksausschusses, dass es bei der Sanierung des Otto-Hahn-Gymnasiums zu Problemen mit dem Wärmedämmverbundsystem kam und alle Versuche das Ursprüngliche zu erhalten, nicht funktioniert hatten. So musste ein großer Teil von den Wänden genommen und erneuert werden.



Die Niederschrift über die 2. Sitzung des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb der Stadt Landau in der Pfalz am 26.11.2014 umfasst 9 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 21.

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer

Katharina Jung
Schriftführer