



# **NIEDERSCHRIFT**

**über die 15. Sitzung des Werksausschusses des  
Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz  
am Donnerstag, 23.03.2017,  
im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal**

Beginn: 17:00

Ende: 18:10



Anwesenheitsliste

CDU

Rudi Eichhorn

Andreas Hott

Vertretung für Frau Susanne Höhlinger

Peter Lerch

Vertretung für Herrn Jürgen Doll

SPD

Claudio Ceccarelli

Hermann Demmerle

Florian Maier

Aydin Tas

Vertretung für Herrn Michael Scheid

Bündnis 90/Die Grünen

Bernhard Anslinger

Christian Kolain

FWG

Michael Dürphold

Wolfgang Gauer

Berichterstatter

Michael Götz

Sonstige

Klaus Huber

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Sonstige

Gernot Cadarin



Katharina Jung

Schriftführerin, Vertretung für Frau Born

Cyrus Bakhtari

Vertretung für Herrn Dr. Thomas Bals

Entschuldigt

CDU

Dr. Thomas Bals

Vertretung: Herr Cyrus Bakhtari

Jürgen Doll

Vertretung: Herr Peter Lerch

Susanne Höhlinger

Vertretung: Herr Andreas Hott

SPD

Michael Scheid

Vertretung: Herr Aydin Tas

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Sonstige

Heinz Arbitter

Schriftführer/in

Denise Born



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

Damit bestand folgende Tagesordnung:

## **T a g e s o r d n u n g**

### **Ö f f e n t l i c h e S i t z u n g**

1. Einwohnerfragestunde
2. Sachstandsbericht Wohnungsbaugesellschaft (mündlicher Bericht)
3. Aktuelle Projekte des Gebäudemanagements (mündlicher Bericht)
4. Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsplanes 2016  
Vorlage: 820/210/2017
5. Informationen



Öffentliche Sitzung



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)**

Einwohnerfragestunde

Es waren keine Einwohner anwesend.



## Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Sachstandsbericht Wohnungsbaugesellschaft (mündlicher Bericht)

Der Oberbürgermeister leitete in das Thema ein. Seit Jahren gebe es in Landau die Überlegungen eine Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, die auch Kapital besitze.

Um die Gespräche mit potentiellen Partner in Gang zu bringen wurde eine Analyse des Wohnungsbestandes des Gebäudemanagements Landau durchgeführt und ein Ertragswertgutachten erstellt.

Durch die LuWoGe Consult wurde ein Businessplan zur Umsetzung der Wohnungsbaugesellschaft erstellt. Als Zwischenergebnis steht fest, dass die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft machbar ist, aber es müsse nun natürlich mit Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Juristen gesprochen werden.

Herr Götz stellte die Ergebnisse der Analyse anhand einer PowerPoint Präsentation vor. Diese Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Der Oberbürgermeister erklärte, dass die Analyse sehr tiefgreifend war und der Stadt Landau die Augen geöffnet habe. Man erkenne hierbei deutlich, dass die Mieten insgesamt erhöht werden müssen. Zudem sei man sich auch im Zuge der Nachverdichtung über die Flächenpotentiale des Gebäudemanagements Landau bewusst geworden.

Herr Eichhorn fragte nach, wie 11,6 Millionen Euro als Wert der städtischen Wohnungen ermittelt wurden. Herr Götz antwortete, dass es im Ertragswertverfahren ermittelt wurde.

Herr Eichhorn fragte weiter nach, ob ein Sachwertverfahren nochmals eingebracht werde und ob die Gesellschafter mit einem Ertragswertverfahren einverstanden sind.

Der Oberbürgermeister antwortete, dass es für die Gesellschafter kein Problem sei und der Bestand im Jahr 2005 anhand eines Sachwertverfahrens bereits bewertet wurde.

Herr Meier fragte nach, ob die 65 % die sozialverträglich sein sollen, von dem Gesamtbestand von 500 Wohnungen oder von den Neubauten gerechnet werden.

Herr Götz antwortete, dass 30 % der Neubauten sozialverträglich werden sollen und im Gesamtbestand sollen die sozialverträglich Wohnungen bei 65 % liegen.

Herr Dürphold fragte nach, ob alle Wohnungen mit 1.900 €/m<sup>2</sup> gebaut werden sollen. Der Oberbürgermeister antwortet, dass es sich hierbei um eine Mischkalkulation handelt und alle Wohnungen im Schnitt bei diesem Preis gebaut werden sollen.

Herr Gauer fragte nach, ob dieser Wert auch noch realistisch ist, wenn man die Zinssteigerung mit einrechnet. Der Oberbürgermeister antwortete, dass bereits eine Preissteigerung in Höhe von 2,2 % mit eingerechnet wurde.

Herr Lerch betonte, dass ohne dieses Modell keine Wohnungsbaugesellschaft entstehen könne. Zudem sei er der Meinung, dass auch eine Mieterhöhung angebracht sei. Geringverdiener, die nicht das GML als Vermieter haben, zahlen deutlich mehr als die Mieter des GML. Somit wäre eine Mieterhöhung eine Sache der Fairness am Wohnungsmarkt. Er fragte nach ob eine unterschiedliche Rendite von Stadt und Beteiligten vorgesehen sei.

Herr Götz antwortete, dass in den ersten Jahren so sein werde, dass die Beteiligten mehr Rendite bekommen wie die Stadt. Die Beteiligten haben von Anfang an eine höhere Renditeerwartung. Für die



Stadt sei in den ersten Jahren erstmals die Daseinsvorsorge vordergründig und 0,5 % Rendite in Ordnung.

Herr Eichhorn fragte nach, wie viele Wohnungen durch Nachverdichtungen errichtet werden könnten. Herr Götz antwortete, dass 88 Wohneinheiten, verteilt auf 16 Gebäude realistisch seien.

Herr Hott fragte nach, wer über die eventuell zu verändernde Geschossflächenzahl entscheiden könne. Herr Götz antwortete, dass das die Stadt selbst, im Rahmen des Bauausschusses entscheiden könne.

Herr Lerch überlegte, ob die Annahme, dass hauptsächlich Wohnungen für Paare ohne Kinder benötigt werden, nicht schon überholt sei. Der Bedarf an Kindergartenplätzen steige stetig weiter. Der Oberbürgermeister erklärte, dass dies nur ein Modell sei und mit der jeweiligen Anzahl an Wohnungen gerechnet wurde. So muss aber letztendlich nicht gebaut werden.

Der Werksausschuss nahm den Zwischenbericht ohne weitere Wortmeldungen zur Kenntnis.



### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)**

Aktuelle Projekte des Gebäudemanagements (mündlicher Bericht)

Der Werkleiter informierte anhand einer PowerPoint Präsentation über folgende aktuelle Projekte des Gebäudemanagements Landau:

#### **ESG, Fassadensanierung 1. Bauabschnitt**

Mit Hilfe einer 90 %igen Förderung des Bundes und des Landes aus dem Kommunalen Investitionsprogramm 3.0 werde die Außenfassade des ESG in den Jahren 2017/2018 energetisch modernisiert. Die Gesamtkosten dieses Vorhabens seien mit 2,381 Mio. EURO veranschlagt.

Im Jahr 2017 konnten hiervon 1,411 Mio. EURO bereits für den 1. Bauabschnitt verausgabt werden. In diesem Bauabschnitt mit den Süd-, Ost- und Teilen der Westfassade wurden dort nach einer Überplanung der ursprünglich, gleichmäßigen Fensteraufteilung neue Holz-Alu-Fenster mit einem U-Wert von ca. 0,8 W/pmK eingebaut, eine vorgehängte hinterlüftete Fassade mit ca. 280 mm Dämmung und Fasserzementplatten aufgebracht, eine neue Sonnenschutzanlage installiert und eine neue Pfosten-Riegel-Konstruktion für das Eingangstreppehaus hergestellt.

Der 2. Bauabschnitt wird in den Osterferien mit den Abbrucharbeiten fortgesetzt werden.

#### **Konrad-Adenauer-Schule, Bauteile C und G**

Mit der Außensanierung der Bauteile C und G wurde bis zum Ende des letzten Jahres die konsequente Modernisierung der Konrad-Adenauer-Schule fortgesetzt. In Anlehnung an das Schullogo steche hierbei besonders die neue Farbgebung der Gebäude ins Auge. Weiterhin wurden neue wärmegeämmte Fenster eingebaut und eine neue Dachabdichtung mit Wärmedämmung aufgebracht.

Die Kosten für diesen Bauabschnitt betragen 590.000 EURO und werden in 2018 mit den Umkleideräumen der Sporthalle sowie der energetischen Dachsanierungen der Bauteile D, E, F, H und J fortgesetzt. Für diese Maßnahme seien 746.000 EURO veranschlagt.

#### **Grundschule Nußdorf, Herstellung einer Fluchttreppe in der Geiselgasse**

Die Grundschule Nußdorf nutzt als einen weiteren Klassensaal auch einen Raum im Obergeschoss der Kindertagesstätte in der Geiselgasse. Aufgrund einer Änderung der baurechtlichen Vorschriften durfte dieser Raum im letzten Jahr nicht mehr genutzt werden. Mit dem Eigentümer des Gebäudes wurde daher verhandelt, dass das GML eine neue Fluchttreppe herstellen und somit eine gefahrlose Nutzung dieses Raumes ab dem März 2017 wieder gewährleisten könne.

Für dieses Vorhaben sind Kosten in Höhe von rund 47.000 EURO entstanden.

#### **Berufsbildende Schule, Modernisierung kaufmännischer Trakt**

Im Jahr 2016 hat das Gebäudemanagement mit der Innensanierung für den Kaufmännischen Trakt der Berufsbildenden Schule begonnen. Bis zum Ende des Jahres konnten rund 75 % des Gebäudes modernisiert werden. Hierbei wurden die Flure und Unterrichtsräume in den Rohbauzustand versetzt, neue Deckensysteme eingebaut, neue Fußbodenbeläge gelegt, Anstricharbeiten ausgeführt, die Lüftungsleitungen verlegt sowie die Sanitär und Elektroinstallationen in den Klassenzimmern erneuert. Gleichzeitig seien teilweise neue Klassenzimmertüren sowie neue Rauchschutztüren eingebaut worden.

Die Kosten hierfür betragen rund 1,4 Mio. EURO.

Aktuell laufen weitere Modernisierungen von Klassenräumen sowie Fluren. Im Anschluss wird der Sanitärbereich insgesamt umgebaut und erhalte dann noch in 2017 eine Aufzuganlage.

Die Kosten hierfür werden rund 1,8 Mio. EURO betragen.

#### **Kindertagesstätte Nordring**

Nachdem die bisherigen Gruppen in der Kindertagesstätte Nordring ihr neues Domizil in der Kindertagesstätte auf dem Gelände des Bethesda bezogen hatten, konnte durch das Gebäudemanagement im Herbst des vergangenen Jahres mit den Umbauarbeiten in der Kita Nordring



begonnen werden. Auch dieses Gebäude soll nach der Sanierung wieder als Kindertagesstätte für 2 Gruppen genutzt werden.

Hierzu wurden die abgehängten Decken, die Bodenbeläge, und die vorhandenen Sanitärobjekte ausgebaut. Im Anschluss erfolgte die Erneuerung der kompletten Sanitär- und Elektroinstallation. Es wurden einige neue Wände in Leichtbauweise errichtet sowie hochwertige akustisch wirksame Deckensysteme eingebaut.

Aktuell erfolgen die Maler- und Tapezierarbeiten, den Abschluss bilden die Bodenbelags- sowie die Endarbeiten bei den Elektro- und Sanitärarbeiten.

Die Maßnahme kann voraussichtlich im Mai 2017 fertiggestellt und dann im Außengelände abgerundet werden.

Die Kosten hierfür betragen rund 195.000 EURO.

### **Wohnhausbesitz**

Im Rahmen des Modernisierungsprogramms für den Wohnhausbesitz wurde im Jahr 2016 die Außensanierung des Blocks 1 (Cornichonstraße 13 a bis Bismarckstraße 28) abgeschlossen. Hierbei erhielt das Gebäude eine neue Dacheindeckung mit neuer Dämmung, Rauchabzugsfenster im Treppenhaus wurden eingebaut sowie die Gauben neu hergerichtet.

Die Kosten hierfür betragen rund 380.000 EURO.

### **Sporthalle West**

Auf dem Jahnsporplatz soll in diesem Jahr die neue Sporthalle West entstehen. Hier stehe das Gebäudemanagement in den Startlöchern, um nach dem Eingang des Bewilligungsbescheides mit dem Vorhaben beginnen zu können. Der erste Schritt hierzu werde dann die erforderliche europaweite Ausschreibung der Gewerke sein.

### **Kita Süd**

Nachdem durch das Gebäudemanagement im letzten Jahr das Grundstück für die neue Kita Süd erworben wurde, soll nun möglichst bald auch mit den Bauarbeiten begonnen werden. Das Gebäudemanagement habe hierzu inzwischen den ausführenden Architekten beauftragt, welcher die internen Planunterlagen nun weiterführen und dann schnellstmöglich zu Ausschreibung bringen werde.

### **Grundschule Dammheim**

Auch für diese Maßnahme fehlt aktuell noch der Bewilligungsbescheid des Landes Rheinland-Pfalz. Die Pläne für dieses Vorhaben seien erstellt und die Ausschreibungsunterlagen stehen kurz vor der Fertigstellung. Mit der Verbandsgemeinde Offenbach wurden gerade noch das Heizungskonzept sowie das Lüftungskonzept besprochen.

Der Anbau wird als Holzständerbau in Leichtbauweise ausgeführt werden.

### **Betreiberverantwortung**

Die Fachkraft für Betreiberverantwortung hat Ihre Tätigkeiten aufgenommen und auch bereits erste Erfolge erzielt. So wurde z. B. der Hausmeisterkatalog erweitert und für eine gerichtsfeste Dokumentation ausgelegt. Dieser wird nun nach und nach an die Hausmeister ausgerollt.

Alle Aufzuganlagen wurden geprüft, Aufzugwärter wurden geschult, die Hinweisschilder überarbeitet und die Notruffunktionen überprüft.

Gasleitungen und –Absperrvorrichtungen wurden gekennzeichnet. Die Leitungen soweit ersichtlich geprüft.

Aktuell erfolgen Prüfungen von Elektro- und Wasserleitungen.

Insgesamt sind bei allen Prüfungen Mängel aufgetreten, welche durch das technische Gebäudemanagement umgehend angegangen werden.

### **Waldwerkstatt auf dem Taubensuhl**



Für die Waldwerkstatt auf dem Taubensuhl sei nach dem Rückzug des IFU-Institutes im Jahr 2015 noch immer kein Betreiber gefunden worden. Aktuell werde das Gebäude kommissarisch durch Mitarbeiter des Forstamtes betreut.

Im Jahr 2017 stehe für dieses Gebäude unbedingt die Dachsanierung an, welche jedoch erst dann durchgeführt werden soll, wenn eine dauerhafte Nutzung hierfür gefunden werde.

Die Bildpräsentation ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.



#### **Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)**

Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsplanes 2016

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 22.02.2017 vor. Diese Sitzungsvorlage wird diesem Teilprotokoll als Anlage beigelegt.

Der Oberbürgermeister leitete in das Thema ein und erläuterte die Sitzungsvorlage.

Von Seiten des Werksausschusses gab es keine Wortmeldungen und somit lies der Vorsitzende abstimmen. Der Werksausschuss stimmte vorberatend, einstimmig dem Beschlussvorschlag gemäß der Sitzungsvorlage zu. Die Sitzungsvorlage wird nun zur abschließenden Entscheidungen an den Stadtrat am 04.04.2017 weitergegeben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt den Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsplanes 2016 für die Modernisierungsmaßnahme im Kaufmännischen Teil der Berufsbildenden Schule in Höhe von 495.000 €..



**Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)**

Informationen

Im öffentlichen Teil des Werksausschuss gab es keine Informationen von Seiten der Werkleitung und keine Wortmeldungen der Ausschussmitglieder.

Das Gremium beschloss



Die Niederschrift über die 15. Sitzung des Werksausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 23.03.2017 umfasst 7 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 51.

Vorsitzender

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

Katharina Jung  
Schriftführerin