Beschlussvorlage

zu Punkt 10. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 5. Oktober 2017

Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung einer Grundlagenermittlung zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes des g

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Bereits seit geraumer Zeit bestehen in den gemeindeeigenen Wohngebäuden in den Kellerbereichen Probleme mit Feuchtigkeit. Des Weiteren müssen einige Heizthermen in den Wohnungen erneuert werden, die jährliche Wartung hat ergeben, dass nahezu fast alle alten Thermen der Baujahre 1987 und 1988 knapp über dem Grenzwertverlust liegen.

Unabhängig davon sollte die Entscheidung, welches Sanierungskonzept bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes überhaupt gefahren werden soll, auf Grundlage einer langfristigen Ertragswertbetrachtung erfolgen. Das berührt Fragen der Dämmung (energetische Sanierung), Heizung, Fenster und Dachdeckung.

Folgende Sanierungsstrategien existieren und sind für den jeweiligen Zustand einer Liegenschaft zu empfehlen.

- Reparatur auftretender Schäden (Instandhaltung bis Ende Restnutzungsdauer ohne Auswirkungen auf die Grundmiete), diese Strategie wird im Moment verfolgt.
- Sanierung (Modernisierung mit neu beginnender Restnutzungsdauer mit Auswirkungen auf die Grundmiete), diese Strategie wurde bereits erwägt, wegen der vermutlich hohen Kosten aber nicht näher untersucht.
- Leerzug, Abbruch und Neubau. (Neu beginnende Restnutzungsdauer mit Auswirkungen auf die Grundmiete), diese Strategie wurde bisher nicht erwogen, könnte sich aber langfristig als die wirtschaftlichste erweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Bausubstanz auf ihre Eignung zur Sanierung fachmännisch untersuchen zu lassen und eine Kosten/Nutzen Überschlagsrechnung für die momentane Restnutzungsdauer erstellen zu lassen. Auf dieser Grundlage kann dann dem Fachausschuss und der Gemeindevertretung für jede Liegenschaft die richtigen Maßnahmen für eine Sanierung vorgeschlagen werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

Dorfstr. 43	-	4 Wohneinheiten
Rotdornallee 6/8	-	24 Wohneinheiten
Rotdornallee 9-15a	-	24 Wohneinheiten
Sandkoppel 1-4	-	16 Wohneinheiten

Für alle genannten Liegenschaften wurde ein Honorarangebot für das genannte Gutachten angefragt. Abhängig von den jeweils geschätzten Baukosten einer Sanierung wurde für jede Liegenschaft ein eigenes Angebot unterbreitet. Der Gesamtkosten für eine Sanierung aller Liegenschaften werden auf ca.13.000.000 EUR brutto geschätzt.

Die Verwaltung empfiehlt zunächst exemplarisch für die Liegenschaften Rotdornallee 9 -15a ein derartiges Gutachten anfertigen zu lassen. Im Bauausschuss erfolgt die Vorbereitung/Empfehlung. Die Gemeindevertretung trifft die abschließende Entscheidung.

Nach Beratung im Bauausschuss mit der Empfehlung an die Gemeindevertretung, eine Sanierungsstrategie für den gemeindeeigenen Wohnungsbestand Rotdornallee 9 bis 15a mit einem Volumen von 16.500,00 EUR brutto zu beauftragen, wenn die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der laufenden Haushaltskonsolidierung vorliegen, fand jüngst am 08.09.2017 eine erste Sitzung der Lenkungsgruppe des mittlerweile von der Gemeinde beauftragten Quartierskonzeptes statt. Da die benannte Liegenschaft sich im Planungsbereich des Quartierskonzeptes befindet, soll jetzt geprüft werden, welche Erhebungen zu den genannten Gebäuden bereits im Laufe der Erstellung des Quartierskonzeptes erhoben werden, um eine Doppelbeauftragung zu vermeiden. Es soll ebenfalls geprüft werden, ob die vorbenannte Untersuchung auch als Unterauftrag vom Ersteller des Quartierskonzeptes an den Anbieter des Gutachtens vergeben werden kann.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Honorarkosten für die Erstellung einer Sanierungsstrategie für die ausgewählten Liegenschaften belaufen sich auf ca. 16.500 EUR brutto. Die Mittel stehen derzeit nicht zur Verfügung und sollten bei positivem Beschluss für den Haushalt 2018 angemeldet werden. Der dann resultierende langfristige Finanzmittelbedarf für die sich anschließende Sanierung wird sich aus dem Gutachten und der dann gültigen Förderlandschaft für den kommunalen Wohnungsbau ergeben.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen 2018 einen Gutachter mit der Erstellung einer Sanierungsstrategie für den gemeindeeigenen Wohnungsbestand Rotdornallee 9-15a mit einem geschätzten Volumen von ca. 16.500,00 EUR zu beauftragen.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt und ermächtigt, entsprechende Angebote nachzufragen und nach erfolgter Ausschreibung den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter zu erteilen, sobald die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der laufenden Haushaltskonsolidierung vorliegen und nicht die Möglichkeit besteht, die angebotene Leistung im Rahmen des bereits bestehenden Auftrags des Quartierskonzeptes zu erhalten.

Im Auftrage

gez.
Nils Eichberg