Gemeinderatsdrucksache Nr. 17/2022

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	22.02.2022	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.03.2022	Beschlussfassung	öffentlich

Sanierung Wohngebäude – Maßnahmenüberblick
Baubeschluss

Anlagen:
Anl.: 1: Bilder sanierungsbedürftige Wohnungen Achalmstraße 81
Anl.: 2: Bilder sanierte Wohnungen Achalmstraße 83
Anl.: 3: Schreiben Tragwerksplanung Kurze Str. 37
Anl.: 4: Bilder Gebäude Kurze Str. 37

Beschlussvorschlag:

1. Der Sanierung sechs kommunaler Wohnungen in dem Gebäude Achalmstraße 81 - wie in der Drucksache dargestellt - wird zugestimmt. Die Baukosten betragen ca. 340.000 € (brutto).

2. Die Verwaltung wird ermächtigt den Abriss des Gebäudes Kurze Straße 37 mit Kosten in Höhe von rd. 60.000 € zu veranlassen. Übergangsweise soll ein geschotterter Parkplatz erstellt werden, die Planung zur Neubebauung erfolgt erst nach der Entscheidung zu einer städtischen Wohnbaugesellschaft.

3. Unterhaltungsmaßnahmen rd. 300.000 € an allen städtischen Wohngebäuden werden nach aktuellem Bedarf wie dargestellt umgesetzt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vor genannten Maßnahmen zu planen, auszuschreiben und an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben und die Maßnahmen umzusetzen.

Stefan Wörner
Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: ☒ Ja
☐ Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
340.000 €	(siehe unten)	6.500 € Bafa
60.000 €		-
300.000 €		-

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	I-3140-011
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	Investitionshaushalt 2022 Ergebnishaushalt 2022

mit einem Ansatz von 400.000 Euro Investitionshaushalt 2022 sowie 300.000€ Ergebnishaushalt 2022 veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind ☒ vorhanden
☐ nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Anschaffungs-/Herstellungskosten: 340.000,00 €

verbleibende Restnutzungsdauer: 35
Abschreibungssatz: 2,86%

$$\text{Kalk. Zins} = \frac{\text{Buchwert 01.01.} + \text{Buchwert 31.12.}}{2} \times \text{Zinssatz 3,5 \%}$$

	Jahr der Fertigstellung	Jahr der Fertigstellung + 1	Jahr der Fertigstellung + 2	Jahr der Fertigstellung + 3
Abschreibungen	9.714,29 €	9.714,29 €	9.714,29 €	9.714,29 €
Kalk. Zinsen	11.730,00 €	11.390,00 €	11.050,00 €	10.710,00 €

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Pfullingen besitzt und verwaltet insgesamt 102 Gebäude und Gebäudeteile. In diesen Gebäuden sind 393 Wohn- und Nutzungseinheiten untergebracht. Hierzu zählen z.B. auch Schulen und Sporthallen mit ihren verschiedenen Nutzungsaufteilungen.

Davon sind in 49 Gebäuden insgesamt 199 Wohneinheiten (einschl. Kellerräume, Bühnenräume, Werkstätten, etc.) untergebracht und zu unterhalten. In einigen Gebäuden ist ein deutlicher Sanierungsrückstau vorhanden.
Um diesen Umstand zu begegnen wurde bereits letztes Jahr weitreichende Sanierungsmaßnahmen im Gebäude Achalmstraße 83 umgesetzt, die jetzt ihre Fortführung in dem Nachbargebäude Achalmstraße 81 finden sollen.

In einem weiteren Gebäude Kurze Straße 37 ist der Sanierungsaufwand in der bestehenden Gebäudekubatur und dem vorhandenen Sanierungsrückstau nicht wirtschaftlich und soll abgerissen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann das Grundstück wirtschaftlicher bebaut werden.

In sämtlichen Gebäuden werden regemäßig kleinere Unterhaltungsmaßnahmen und Reparaturen durchgeführt.

Die genannten Maßnahmen werden nun differenziert beschrieben:

1. Sanierungsarbeiten Achalmstraße 81

Die Achalmstraße 81 wurde 1954 erbaut und wurde seither noch nicht grundlegend saniert. Im Jahr 2019 wurde aufgrund von Undichtigkeiten das Dach erneuert und gedämmt. Die Fenster wurden in den Jahren 2014/2015 als Kunststofffenster neu eingebaut. Die Elektroleitungen sind dem Baujahr entsprechend größtenteils 2-adrig und stoffummantelt. Frisch- und Abwasserleitungen haben oft Leckagen und müssen laufend repariert werden und verursachen bis diese sichtbar werden Folgeschäden. Bei lang andauernden, nicht sichtbaren Schäden, kann hierdurch die Bausubstanz gefährdet werden. Die Wohnungen verfügten über nicht ausreichende Sanitäreinrichtungen, weshalb vor längerer Zeit notdürftig meist einzelne Duschzellen in den Küchen nachgerüstet wurden, wobei hier keine räumliche Trennung zur Küche besteht. Beheizt wird das Gebäude mit Gas-Einzelöfen. Die Gaszähler befinden sich im Treppenhaus und stellen eine potentielle Gefahr im Flucht- und Rettungsweg.
Der Ist-Zustand ist anhand der Bilder in der Anlage 1 zu erkennen.

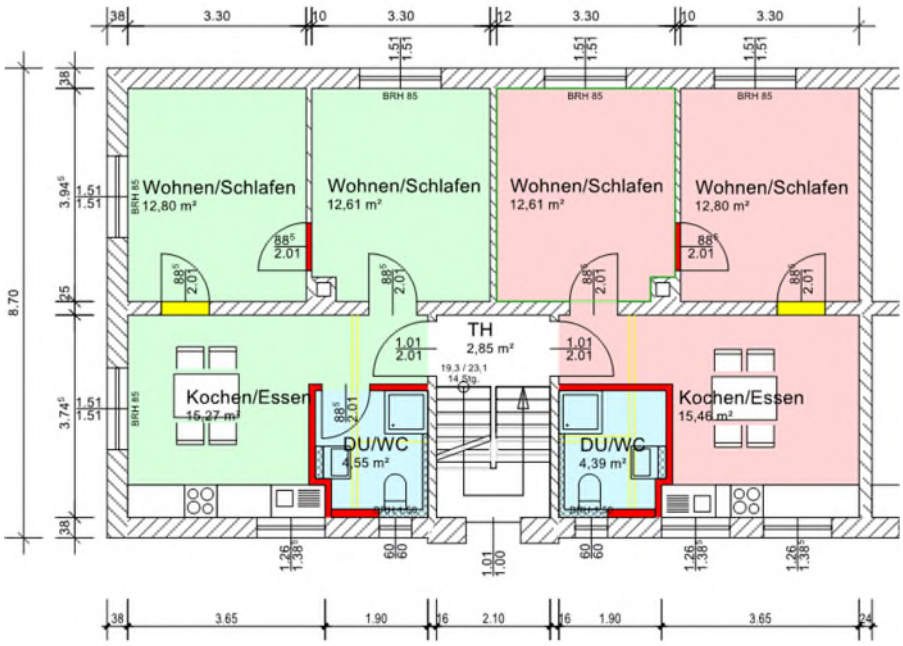
In einer Wohnung (EG links) kam es bei der letzten Vermietung zu einem Kurzschluss, glücklicherweise ohne weitere Personen- und Sachschäden. Die Ursache konnte nicht lokalisiert werden, die Wohnung ist seither unbewohnt (Aufgrund der Leitungssituation ist ein E-Check nicht möglich). Die Wohnung im

1.OG links ist aufgrund des Nutzerverhaltens komplett verschimmelt. Ohne die Behebung dieser Mängel können die Wohnungen nicht wieder belegt werden. Im Gebäude insgesamt sind aktuell 3 Wohnungen noch bewohnt. Davon 2 Mietverhältnisse, welchen in Aussicht gestellt wurde, dass sie in das sanierte Gebäude 83 ziehen könnten, und dies von den Mietern auch begrüßt wurde. Eine Einheit wird zur Unterbringung genutzt, die Bewohner müssten dann noch umgesetzt werden.

Die Stadt als Vermieter ist unter anderem für eine sichere Elektroinstallation verantwortlich, dies wird bei Gebäuden mit dem sogenannten E-Check überprüft. Oftmals kann aufgrund der alten Installation (2-adrig) und z.B. fehlenden FI-Schutzschaltern keine Wiedervermietung ohne aufwendige Nachinstallation durchgeführt werden.

In diesem Gebäude ist die Erneuerung der Elektroinstallation mit aufwändigen Leitungserneuerungen durch das gesamte Gebäude und in den jeweiligen Wohnungen erforderlich. Zudem sind wie oben beschrieben die anderen Medien und der Zustand mangelhaft und bilden keinen angemessenen Wohnraum, daher wird eine Gesamtsanierung der betreffenden 6 Wohnung angestrebt.

Ein weiteres Problem stellt der aktuelle Grundriss dar, so sind einige Zimmer Durchgangszimmer und können z.B. nicht zur Unterbringung von mehreren Einzelpersonen genutzt werden. Bei der Sanierung ist geplant jeweils zwei separat zugängliche Zimmer herzustellen die von der Küche bzw. dem Flur aus begangen werden können. In den sehr großen Küchen werden die fehlenden Sanitäreinheiten mit Dusche, Waschbecken und WC hergestellt. (s. Planskizzen).



Darstellung EG (1. OG und 2. OG sind nahezu identisch)

Geplante Maßnahmen:
Die vorhandenen alten Gasleitungen und Gasgeräte in den Wohnungen können an den aktuellen Stand der Technik nicht bzw. nur sehr aufwändig angepasst werden. Deshalb ist vorgesehen, die Leitungen und die alten Gasgeräte rückzubauen und im Untergeschoss eine zentrale moderne Erdgasheizung (Brennwerttechnik) für die zentrale Wärmeversorgung der Wohnungen zu installieren.

Die Elektrik wird einschließlich der Wohnungsverteiler und Zählerschrank erneuert und so auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Der Fußboden in den Wohnungen wird mit Trittschalldämmung und Trockenestrich ausgelegt, Wände und Decken werden mit Streichputz versehen um die oft durch ungünstiges Nutzerverhalten vorhandene Schimmelgefahr zwischen Wand und Tapete zu verringern. In den Nassräumen sind einfache Fliesen geplant und in den Aufenthaltsräumen werden robuste Vinylböden verlegt.

Aufgrund der Fenstersanierung in den Jahren 2014/2015 und der erfolgten Dachsanierung 2019 sind an der Fassade keine Maßnahmen geplant. Eine erneute Gerüststellung und die Anpassarbeiten an das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ist nicht wirtschaftlich darstellbar. Derzeit sind Fensterläden als Verdunklungsmöglichkeit und Sonnenschutz vorhanden, sollte ein WDVS vorgesehen werden, sind diese schwierig zu befestigen und es müssten Vorbaurolladen eingebaut werden, ebenso sind aktuell Leibungsdämmung an den Fenstern nicht vorgesehen, so müssten die relativ neuen Fenster ebenfalls ausgetauscht werden.

Kosten und Finanzierung

Die Wohnungen sind wie oben dargestellt identisch und es wird aktuell von denselben Kosten je Wohnung ausgegangen, leichte Verschiebungen aufgrund einzelner unterschiedlicher Zustände sind möglich, aber in der Gesamtmaßnahme ausgeglichen.

Folgende Kosten sind vorgesehen:

Portfolio-Übersicht Wohnungen

WE	Objekt	Wohnfläche [m²]	Anzahl Räume	Lage	Gesamtkosten
8810-040.101	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	EG links	44.137,05 €
8810-040.102	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	EG rechts	44.137,05 €
8810-040.201	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	1. OG links	44.137,05 €
8810-040.202	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	1. OG rechts	44.137,05 €
8810-040.301	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	2. OG links	44.137,05 €
8810-040.302	Achalmstrasse 81	47,50	3,00	2. OG rechts	44.137,05 €
					264.822,30 €

Zusätzlich sind folgende Kosten angenommen:
- Heizungserneuerung 33.000€
- Elektrosanierung 17.000€
- Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen 25.000€

jeweils außerhalb der Wohnung.

Insgesamt werden Investitionskosten in Höhe von rd. 340.000 € (brutto) berechnet.

Der Einbau eines Gas-Brennwertkessels inklusive Leitungen und Hausanschluss kann durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit bis zu 20%, also ca. 6.580€ gefördert werden. Der Anteil an regenerativen Energien wurde bei der Dachsanierung 2019 durch eine Übererfüllung der Dämmstärke bereits berücksichtigt, ggf. werden fehlende Prozente durch die Beschaffung von Biogas ausgeglichen.

Durchschnittlich kostet somit die Komplettsanierung einer Wohnung (mit je 47m² Wohnfläche) rd. 57.000 € (brutto). Die Wohnungen können dann ohne weitere Maßnahmen einige Zeit vermietet werden.

Bilder zu den bereits sanierten Wohnungen im Gebäude Achalmstraße 83, wie sie auch für das Gebäude 81 vorgeschlagen werden sind in der Anlage 2 zusammengestellt.

2. Gebäude Kurze Straße 37

Das Wohngebäude Kurze Str. 37 wurde 1914 erbaut, und besteht aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 120m² Wohnfläche und ist an das Nachbargebäude angebaut und teilweise sogar zusammengebaut. Eine Sanierung des Gebäudes würde nach den Berechnungen eine Investition von mindestens 300.000€ verursachen und ist aus technischer Sicht nicht empfehlenswert. Nachdem ein deutlicher Schaden am Tragwerk an der straßenabgewandten Seite sichtbar wurde, wurde das Gebäude kurzfristig geräumt und mit einem Büro für Tragwerksplanung begutachtet, eine Wohnnutzung ist aktuell nicht mehr möglich. Das Schreiben dazu ist in der Anlage 3 beigefügt. Die von der Verwaltung veranlasste Vorgehensweise wurde bestätigt.

Ebenso ist die freie Giebelseite ein offenes Fachwerk ohne einen entsprechenden bauphysikalischen Abschluss, einzelne Gefache sind nicht dauerhaft standsicher, im Innern sind ebenfalls deutliche Mängel vorhanden. Bilder zu dem Gebäude sind in der Anlage 4 angefügt.

Eine Sanierung ist aus den genannten Gründen und der relativ geringen Wohnfläche ohne die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks im Kerngebiet der Stadt als unwirtschaftlich anzusehen. Ein Abriss des Gebäudes und eine spätere Wiederbebauung wird vorgeschlagen.

Im Investitionshaushalt 2022 ist eine Teilsumme von 60.000 € für den Abriss des Gebäudes Kurze Straße 37 eingeplant.

Die hohen Kosten setzen sich aus den Abriss-, den Sicherungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten des Nachbargebäudes zusammen. Beim Abriss muss besonders auf die Haustrennwand und die Giebelwand zum Nachbargebäude geachtet werden. Am Nachbargebäude muss die Dachkonstruktion ergänzt werden und es muss auch die frei werdende Außenwand vor Witterungseinflüssen geschützt werden. (Verursacherprinzip)

Übergangsweise soll an dem jetzigen Standort des Gebäudes ein geschotterter Parkplatz erstellt werden, die Planung nur Neubebauung erfolgt erst nach der Entscheidung zu einer städtischen Wohnbaugesellschaft. Nach erster Überprüfung durch den Fachbereich 4 ist eine Bebauung mit einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dach auf einer Grundfläche von 182m² möglich.

3. Unterhaltung Wohngebäude

Im Ergebnishaushalt 2022 sind 300.000€ für die laufende Unterhaltung der Wohngebäude eingestellt. Von diesem Budget werden verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen an und in den Wohngebäuden finanziert. Zu diesen Maßnahmen zählen Reparaturen aller Art z.B. Reparaturen an Versorgungsleitungen, Wärmeerzeuger (Zentral und Dezentral), Türen, Fenstern, Malerarbeiten, Dach etc. des Weiteren werden kleinere Sanierungen und Erneuerungen, vorgenommen die nicht dem Investitionshaushalt unterliegen.

Fallbeispiel:

Anruf durch Bewohner: „Heizung läuft nicht mehr. Zuerst werden mit dem Hausmeister die möglichen Ursachen im Umfang der technischen Möglichkeiten geprüft. Sollte der Defekt nicht behoben werden können wird ein Heizungsinstallateur beauftragt die Störung zu beheben. Nach der Feststellung der Ursache z.B. Leckage im Heizkreislauf oder defekter Pumpe, oder Fehler aufgrund anderer Gegebenheiten wird ein Kostenvoranschlag gefertigt, damit das weitere Vorgehen abgewogen werden kann. Solche Maßnahmen liegen dann meist in einem Umfang von ca. 500-2.000€. Pro Woche werden ca. 10-30 Mal derartige Situationen gemeldet, und stellen für gewöhnlich einen finanziellen Aufwand pro Jahr von ca. 400.000-500.000€ dar. Aufgrund der geplanten Gründung einer Wohnbaugesellschaft wurde der Ansatz reduziert. Es ist geplant lediglich Reparaturen durchzuführen und keine Sanierungen, sofern diese nicht unbedingt für eine Wiederbelegung von Wohnungen, notwendig werden.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt die Leistungen entsprechend dem Bedarf zu beauftragen.

Pfullingen, 07.02.2022

Sonja Seeger
Fachbereichsleitung FB 5

Oliver Polzin/Michael Kopp

Anlage 1: Bilder sanierungsbedürftige Wohnungen Achalmstraße 81

Anlage 2: Bilder sanierte Wohnungen Achalmstraße 83

Wohnhaus m. Garage, Kurzestr. 37 in Pfullingen

Aktennotiz / Beurteilung **Seite 1**

Grundlage: Die einschlägigen DIN-Vorschriften
Vororttermin zusammen mit Herrn Link
Baugesuch aus 1914-1929-1937

Bauherr: Stadt Pfullingen, Marktplatz 4-5 72793 Pfullingen

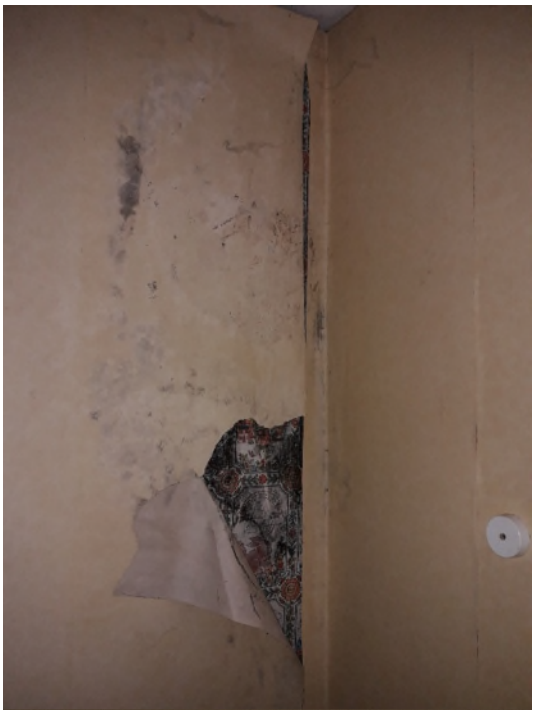
Die gesamte tragende Holzkonstruktion ist nicht mehr in der Lage, die Lastabtragung zu gewährleisten: **Die Standsicherheit ist nicht mehr gewährleistet.**

Schwellenkranz ist ausgebrochen, Pfosten sind verfault
Balkenköpfe der EG -Decke sind geschrumpft und verfault.
Die Folge sind starke Verformungen der Wände, von denen jederzeit Putzstücke und in Richtung Garage Mauersteine herunterfallen können.

Akute Einsturzgefahr besteht nicht, weil das Gebäude nicht mehr bewohnt ist, und damit die Nutzlasten entfallen.

Eine Sanierung / Instandsetzung der tragenden Konstruktionsglieder kann nicht empfohlen werden.

Beim Abriss muss auf die Standsicherheit der gemeinsamen Haustrennwand zum Gebäude Kurzestr. 35 geachtet werden.

Aufgestellt: 22.12.2021 i.A. C. Böhmler

Anlage 4: Bilder Gebäude Kurze Str. 37