

Biberach, 03.02.2011

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 26/2010**

| Beratungsfolge | | | Abstimmung | | |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja | Nein | Enth. |
| Gemeinderat | Ja | 22.02.2010 | | | |

Umbau und Übertragung der Räumlichkeiten Hindenburgstraße 34 im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit den dazugehörenden Kelleranteilen an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

I. Beschlussantrag

1. Dem Umbau von 1 Wohnung mit ca. 350,00 m² Wohnfläche in 1 Drei- und 2 Vierzimmerwohnungen im 3. OG/DG Hindenburgstr. 34 wird zugestimmt.
2. Der Übertragung der Räumlichkeiten im 3. OG/DG Hindenburgstr. 34 mit den dazugehörenden Kelleranteilen an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach wird zugestimmt.
3. Die Stadt beteiligt sich an den Gesamtkosten in Höhe von 480.000,00 Euro mit einem Zuschuss in Höhe von 130.000,00 Euro an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wegen der ohnehin anstehenden Instandsetzungsarbeiten des Flach- und Steildaches.
4. Der außerplanmäßigen Ausgabe der Stadt Biberach in Höhe von 130.000 € wird zugestimmt. Die Deckung ist gewährleistet durch eine überplanmäßige Rücklagenentnahme in gleicher Höhe.

Begründung

zu 1.: In der Gemeinderatsitzung am 28.08.2009 wurde eine energetische Fassadensanierung des Gebäudes Hindenburgstr. 34 im Rahmen des Konjunkturpakets II beschlossen – Drucksache 171/2009. Die Dachsanierung wurde hierbei zurückgestellt.

Die Entscheidung, das 3. OG/DG mit 3 modernen Drei- und Vier-Wohnungen und zukunftsorientiertem Energiekonzept auszustatten, dient der Wertsteigerung sowie dem Werterhalt des Hauses mit akzeptabler Wirtschaftlichkeit für die Wohnungen. Durch einen deutlich geringeren CO₂-Ausstoß wird die Umweltbelastung reduziert. Des Weiteren profitieren die Mieter durch ein angenehmes Wohnklima und eine preisgünstige Warmmiete.

Das Gebäude gliedert sich in 3 Obergeschosse und 2 Untergeschosse.

Im 2. Untergeschoss befinden sich die Keller- und Abstellräume.

Das 1. Untergeschoss und das 1. und 2. Obergeschoss werden von der Jugendkunstschule genutzt. Im 3. OG/DG sind die beteiligten Studenten des Modellversuchs „Praxisjahr Biberach“ untergebracht.

Für eine zukunftsorientierte und erfolgreiche Gesamtentwicklung wird das 3. OG/DG mit ca. 350 m² Wohnfläche in 3 moderne Drei- und Vier-Zimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 92 m², ca. 95 m² und ca. 129 m² Wohn-/Nutzfläche (ohne Terrassenanteil) umgestaltet. Die Neugestaltung der Grundrisse und eine zeitgemäße Ausstattung der Wohn- und Sanitärräume sorgen für ein behagliches Wohnklima.

Im Zusammenhang mit der Dachsanierung sind für die Wohnungen Dachgauben geplant und werden durch diese Konzeption interessanten architektonischen Ansprüchen gerecht. Dadurch entstehen in der Innenstadt lichtdurchflutete Wohnungen, die außerdem über großzügige Terrassen und Dachgauben verfügen. Für diese beschriebenen Ausführungen liegen Kostenberechnungen in Höhe von 480.000,00 Euro vor. Die erforderliche Dachsanierung kann im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms mit einem zinsgünstigen Darlehen über 75.000,00 Euro und einem Tilgungszuschuss gefördert werden

Nachdem am Gebäude - außer einer Be- und Entlademöglichkeit - keine weiteren Parkplätze zur Verfügung stehen, können die Mieter bei Bedarf in der Nähe gelegenen Tiefgarage „Museum“ einen Dauerstellplatz (50,00 Euro/Mon.) über die Stadtwerke anmieten .

Die Arbeiten im Rahmen des Konjunkturpaketes II werden im März 2010 begonnen.

Der Umbau des 3. OG/DG sollte aus planerischen Gründen und zusammenhängenden Bauabläufen im Rahmen der Gesamtgebäudesanierung durchgeführt werden. Die Außenarbeiten werden bis zum Schützenfest abgeschlossen und die Wohnungen voraussichtlich Ende des Jahres 2010 bezugsfertig sein.

Die Instandhaltungsarbeiten werden zusammen mit der energetischen Sanierung für das Dach nach den Vorschriften der gültigen EnEV₂₀₀₉ vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft durchgeführt und auf Antrag mit einem zinsgünstigen KfW-Co₂-Darlehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm finanziert.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt einen Überblick über die Kostenentwicklung und Amortisation der Wohnungen - Anlage 1 -.

zu 2.: Eine Übertragung der neugeschaffenen Wohnungen (3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit den dazugehörigen Kelleranteilen) mit allen Rechten und Pflichten in den Aufgabenbereich des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist zwingend, da die Ausbaurkosten vom Eigenbetrieb getragen werden.

Eine Nutzung durch Vereine führt in der Regel nicht zu Einnahmen und wäre somit für die Stadt unwirtschaftlicher.

zu 3.: Mit dem Umbau der Wohnungen wird in Verbindung mit der Vereinsnutzung durch die JUKS eine abgeschlossene Gesamtlösung für das Gebäude erreicht und dadurch werden langfristig keine weiteren Baumaßnahmen notwendig. Außerdem kann in der Innenstadt familiengerechter Wohnraum mit zukunftsorientiertem Energiekonzept und angenehmen Ambiente zur Verfügung gestellt werden.

Für die ohnehin anstehenden Instandsetzungsarbeiten am Dach werden 130.000,00 Euro veranschlagt. Diese Kosten werden in voller Höhe von der Stadt bezuschusst und als außerplanmäßige Ausgabe bereitgestellt.

Die energetische Sanierung am Flach- und Steildach wurde bereits in der Drucksache 171/2009 diskutiert, jedoch wegen fehlender Planungssicherheit zur Nutzung des 3. OG und DG zurückgestellt.

zu 4.: Künftig wird die Kostenaufteilung sowohl bei der Bauunterhaltung als auch bei den Betriebskosten in Anlehnung an das Wohnungseigentumsgesetz über eine interne Teilungserklärung geregelt.

Wersch
Betriebsleiter

Anlage 1 Wirtschaftlichkeitsberechnung Hindenburgstraße 34, 3. OG/DG