



Sanierung städtischer Wohngrundbesitz

-Sanierung der Wohngebäude Am Mariahof, Greiffenklaustraße und Lasinskystraße

-Grundsatz- und Bedarfsbeschluss-

-Außerplanmäßige Mittelbereitstellung nach § 100 Gemeindeordnung (GemO) im Finanzhaushalt 2016

Beratungsfolge: **Stadtvorstand**
 Dezernatsausschuss II
 Ortsbeirat Trier-Mariahof
 Steuerungsausschuss
 Stadtrat

Vorlage-Nr.: **069/2016**

Zuständig: **Amt für Soziales und Wohnen**

Berichterstatter: **Bürgermeisterin Birk**

Datum: **12.02.2016**

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die städtischen Wohngebäude Am Mariahof 51-55; 57-61; 63-67; 64/66; Greiffenklaustraße 2/4/6 und Lasinskystraße 2/4 werden umfassend saniert. Nach den derzeit vorliegenden ersten Kostenschätzungen beläuft sich der Investitionsbedarf auf 7.025.000 €.
2. Die notwendigen investiven Mittel für die Beauftragung der Planungsleistungen in Höhe von 163.500 € werden gemäß § 100 GemO im Finanzhaushalt 2016,

Teilfinanzhaushalt 2.1 – Soziales – bei dem Projekt 7.522306 – Sanierung städtischer Wohngrundbesitz Mariahof – außerplanmäßig bereitgestellt.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.11.2011 (Drucksache 386/2011) beschlossen, den derzeitigen Bestand an Wohnungen zu erhalten und in den nächsten Jahren umfassend zu sanieren. Oberstes Ziel ist es dabei, die Bereitstellung von Wohnraum langfristig auch für Menschen und Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen oder ihren Lebensunterhalt noch aus eigener Kraft tragen können, aber auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Mit den ersten Sanierungsmaßnahmen wurde im vergangenen Jahr in der Magnerichstraße begonnen. Die Fortführung der Sanierung der städtischen Wohnungen ist zur Vermeidung von weiteren Substanzverlusten der Gebäude aber insbesondere zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Mieterinnen und Mieter zwingend erforderlich. Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, den im vergangenen Jahr begonnenen Sanierungsprozess fortzuführen.

Möchte man dem Zweck einer langfristigen Vermietung und Vermietbarkeit (20-30 Jahre) nachkommen, ist jedes Objekt unter Berücksichtigung der sozialen Gesichtspunkte aber auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit hin einzeln zu überprüfen und festzustellen, welcher Sanierungsaufwand sinnvoll und umsetzbar ist.

Bei den städtischen Wohngebäuden auf Mariahof handelt es sich um insgesamt 6 unterkellerte Gebäude mit Flachdachkonstruktion, die Mitte der 1960er Jahre in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet wurden.

Vier dieser Gebäude sind 4-geschossig mit jeweils 3 Aufgängen. Pro Aufgang und Etage sind 2 Wohnungen erschlossen. Für die größeren Gebäudeblocks ergeben sich somit jeweils 24 Wohneinheiten und eine Gesamtwohnfläche von 1.953 m².

Die beiden übrigen Objekte sind 3-geschossig mit 2 Aufgängen. Die Erschließung der Wohnungen ist gleich den größeren Gebäudeblocks organisiert, womit sich hier eine Anzahl von 12 Wohneinheiten je Gebäude und eine Gesamtwohnfläche von 976 m² ergibt.

Insgesamt befinden sich auf Mariahof 120 städtische Wohnungen.

Die Hälfte von diesen organisiert sich in 3 Zimmern, Küche und Bad, mit je 73 m², die andere Hälfte in 4 Zimmern, Küche und Bad mit je 89 m² Wohnfläche. Die Kellerräume werden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Alle Wohnungen sind mit einem Bad, vorwiegend mit Badewanne ausgestattet. Mariahof verfügt über ein eigenes Heizkraftwerk. Die Wohneinheiten werden durch Fernwärme versorgt.

Die vorgesehene Sanierung sieht folgende Maßnahmen vor:

- Erneuerung der Fensteranlagen mit Vorrichtung zur kontrollierte Be- und Entlüftung
- Erneuerung der Hauseingangstüren mit Vordächern und Zuwegung
- umlaufender Spritzschutzsockel
- Anstrich der Fassaden
- partielle Dachsanierung
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Anstrich der Treppenhäuser

Später werden dann die Elektro- und Sanitärleitungen erneuert. In diesem Zuge sollen auch die Bäder und WC's neu hergerichtet werden.

Nach vorliegenden ersten Kostenschätzungen werden die Gesamtkosten auf 7.025.000 € geschätzt.

Die Projekte werden als eigene städtische Maßnahme umgesetzt. Die Projektsteuerung erfolgt im Amt für Soziales und Wohnen – Fachbereich Wohnungswesen - . Auf dieser Grundlage werden die Baubeschlüsse für die jeweiligen Objekte und Maßnahmen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Mögliche Finanzierung

Die Maßnahmen sollen im Rahmen der Modernisierungsförderung des Landes Rheinland-Pfalz bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) zur Förderung angemeldet werden. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zweckgebundenen Investitionskredites zu subventionierten Zinskonditionen für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung (15 Jahre). Der Zinssatz für das ISB-Darlehen Modernisierung von Mietwohnungen beträgt 0,5 % p.a. und ist über 15 Jahre festgeschrieben. Das Darlehen ist vertraglich mit mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen. Nach Ablauf der Zinsbindung ist der Kredit zu marktüblichen Zinskonditionen zu verzinsen.

Der ISB Darlehensbetrag im Programm Modernisierung von Mietwohnungen beläuft sich in der Mietenstufe 5 auf 600 € pro m², so dass insgesamt ein Darlehensbetrag in Höhe von 5.860.200 € beantragt werden könnte. Der Differenzbetrag ist über „normalen“ Kommunalkredit zu finanzieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Damit die Maßnahme zügig umgesetzt werden kann, werden die notwendigen investiven Mittel in Höhe von 163.500 € gemäß § 100 Abs. 1 Gemo im Teilhaushalt 2.1 – Soziales – im Finanzhaushalt 2016 bei dem Projekt 7.522306 – Sanierung städtischer Wohngrundbesitz Mariahof – außerplan,äßig bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt in gleicher Höhe im Teilhaushalt 2.1 – Soziales – im Finanzhaushalt 2016 durch Inanspruchnahme derzeit nicht benötigter Auszahlungsermächtigungen des Vorjahres bei dem Projekt 7.313201 – Erwerb und Herrichtung Burgunderstraße (Asyl).

Die zur Verfügung gestellten Deckungsmittel sind im Rahmen eines Nachtragshaushalts in Form einer Umdeckung dem betreffenden Projekt wieder zur Verfügung zu stellen.

| Berichterstatter: Bürgermeisterin Birk | | | | | |
|--|-------|--|-------|---------------------|-------------------|
| Amt 50 | ZD/20 | | DB II | Fachdezernent/in II | Oberbürgermeister |
| | | | | | |