

SITZUNGSVORLAGE

Fachamt: Ortsbauamt
Datum/Verfasser: 06.03.2019/Reiner Wittmann
Aktenzeichen: 880.292

Gemeindemietobjekte - Bestandsaufnahme aktualisiert und Priorisierung 2019

1. Sachverhalt

Letztmalig im Jahr 2009 wurde vom Ortsbauamt eine Bestandsaufnahme der Gemeindemietobjekte vorgenommen, dem Gemeinderat vorgestellt und hierbei Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Inzwischen wurden einige Maßnahmen durchgeführt und teilweise haben sich die Gebäudezustände verändert. Die Gemeindeverwaltung hat eine aktuelle Bestandsaufnahme mit Handlungsempfehlungen ausgearbeitet.

In der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage sind aufgeführt:

- A. ca. 13 Häuser mit rund 53 Wohnungen,
- B. 8 Wohnungen innerhalb eigener Einrichtungen,
- C. Teileigentum innerhalb „Fremdeigentum“ sowie
- D. 9 Notunterkünfte mit 30 Wohnungen bzw. Zimmern.

Hierbei wurden Baujahr, Wohnfläche, Grundstückfläche, jährliche Gesamtmieteinnahme, durchgeführte Renovierungen und Zukunftsplanung dargestellt. Die Energieverbrauchswerte können auf Grund der fehlenden Verbrauchserfassung (Holz- u. Öleinzelföfen) der Mieter*innen nicht ermittelt werden.

Durchgeführte Maßnahmen in den letzten Jahren der Gemeindemietgebäude:

Gebäude, bei denen sich eine Sanierung auf Grund des Verhältnisses Mieteinnahme zu Instandsetzungsaufwand nicht lohnte, wurden abgebrochen oder verkauft.

- **Abgebrochen** wurden Beckengasse 8, Hauptstraße 20 + 22, Mühlstraße 9 und Wittumstraße 21.
- **Verkauft** wurden Steinfeldstraße 8, Wittumstraße 9 und Unterer Espach 17 / 19.

Am Mietgebäude Hauptstraße 27 wurden die Gebäudehülle generalsaniert und eine Holzpellets-Heizung eingebaut (KfW 85 Standard). Am Gebäude Steinfeldstraße 12 wurden die Öleinzelföfen durch eine Gaszentralheizung ersetzt, an einer Gebäudehälfte neue Fenster eingebaut, die Sanitärausstattung verbessert und die oberste Geschossdecke gedämmt. In den letzten 20 Jahren wurden weiterhin energie- und CO₂-sparende Dämmmaßnahmen an den Gebäuden Hohenackerstraße 8 und Kelterweg 42, sowie Fensteraustausche an den Gebäuden Hohenackerstraße 8, Kirchplatz 9 und Schorndorfer Straße 6, durchgeführt. Die Gebäude Hohenackerstraße 8, Schorndorfer Straße 6 und Steinfeldstraße 12 wurden mit einer Gaszentralheizung (vorher Öleinzelföfen) ausgestattet.

Ansonsten wurden an den übrigen Mietgebäuden lediglich substanzerhaltene Maßnahmen und Anstriche ausgeführt! In den letzten 4-5 Jahren wurden keine kostenintensiven Maßnahmen durchgeführt.

Gebäudetechnischer Zustand der Gemeindemietobjekte:

Das äußere Erscheinungsbild der Mietgebäude entspricht der Bauzeit, der Nutzung und dem einfachen Standard. Der gebäudetechnische Zustand stellt sich stichwortartig folgendermaßen dar:

- In einem zeitgemäßen Zustand mit Gaszentralheizung und befriedigender Sanitär- und Elektrosituation sind die Wohnungen in den neueren und renovierten Gebäuden: Austraße 54 über Bauhof, Hauptstraße 27, Hofackerstraße 30 über dem Kindergarten, Hohenaackerstraße 8, Mühlstraße 11 im Museum, Schlossstraße 35 + 37, Schorndorfer Straße 6 (einzelne teilrenovierte Wohnungen), Steinfeldstraße 12, sowie die Hausmeisterwohnung in der Auerbachhalle.
- Die Wohnungen in den übrigen Gebäuden haben einen dem Baujahr und der nicht durchgeführten Modernisierungen entsprechenden Zustand.

Typische Konstruktionsmerkmale dieser Gebäude sind:

- Außenwände: einschalig, Vollziegel, schlichte Putzfassade.
- Dächer: Tondachziegel, Sparren sichtbar
- Fenster: Holzfenster, einflügelig, Verbund-, teilweise Isolierglas.
- Keller- und Geschosdecken: Ortbeton, teilweise Holzbalken mit Dielenbelag
- keine Balkone

Typische, allgemeine Mängel bzw. Schwachpunkte an diesen Gebäuden:

- Außenwände: ungedämmt, geringe Rissbildungen am Außenputz
- Dach: fehlende Feuchtigkeitsabdichtung + Dämmung, Deckung - Lebenserwartung am Ende
- Fenster: luftundicht, klappern
- knarrende Dielenunterböden
- Sanitärinstallation: veraltet, oft kein Bad, sondern Einzelduschkabine in Küche, separates WC mit Handwaschbecken, beginnende Zersetzung der Wasser- und Abwasserleitungen.
- Heizung: Holz- oder Kohle-Einzelöfen, selten Nachtspeicheröfen, beginnende Kaminverrottung
- Elektroinstallation: teilweise erneuerungsbedürftige unterdimensionierte Leitungen, Sicherungen.

Verfahrensvorschlag der Gemeindeverwaltung für die zukünftige Planung:

In den kommenden Jahren soll weiterhin versucht werden Objekte, deren Bausubstanz zu schlecht ist und für die sich eine Renovierung nicht lohnt bzw. das Verhältnis Mieteinnahmen zum Instandsetzungsaufwand nicht stimmt, abzubrechen oder zu veräußern. Perspektivisch angedacht ist:

- **Gebäudeabbruch:**
Haubersbronner Straße 10,
Kindergartenweg 5 (im HH 2019 eingeplant),
Kirchplatz 9 und Beckengasse 21 (nach Gesamterwerb) - Neubebauung
Neumühleweg 31/33,
Schießgasse 23,
Widerscheinstraße 19 = Auftrag erteilt,

- **Gebäudeverkauf:**
Haubersbronner Straße 10,
Kelterweg 42,
Kirchplatz 5,
Schraienstraße 3,
Steinfeldstraße 12 – noch zu klären.
- **Erhalt als Gemeindemietgebäude:**
Hauptstraße 27,
Hohenackerstraße 8,
Schlossstraße 35 + 37,
Schorndorfer Straße 6,
Steinfeldstraße 12 – noch zu klären,
Wittumstraße 8
sowie die Wohnungen innerhalb der öffentlichen Einrichtungen.
- **Neubau:**
Es wird vorgeschlagen als Kompensationsmaßnahme für die Gebäudeabbrüche und Gebäudeverkäufe und der Mieteinnahmen aus Gemeindemietgebäuden für Flüchtlinge einen kompakten Neubau auf dem Gelände Neumühleweg 31 + 33 und für sozialschwache Mieter zusätzlichen Wohnraum zu schaffen durch einen weiteren kompakten Neubau mit 8-10 WE.

Erforderliche Sanierungen an den zu erhaltenden Mietgebäuden

Energiespar- und damit CO₂-Minderungsmaßnahmen rentieren sich insbesondere dann, wenn sie mit den ohnehin erforderlichen Sanierungsarbeiten gekoppelt werden. An den erhaltenswerten Gebäuden ist in Zukunft vorgesehen, jedes Jahr schwerpunktmäßig an einem Gebäude -nach vorheriger Detailuntersuchung und konkreter Kostenermittlung- Sanierungs- und Energiesparmaßnahmen durchzuführen und an den restlichen Gebäuden nur substanz-erhaltende Maßnahmen vorzunehmen. Weiterhin ist geplant, in einzelnen Wohnungen bei Mieterwechsel gezielte Modernisierungsmaßnahmen wie Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation mit Grundrissoptimierung und Badeinbau sowie Unterbodenerneuerung mit verbesserter Trittschalldämmung auf alten Holzdielenunterböden durchzuführen.

Angedachte einzelne Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Hauptstraße 27 + Hohenackerstraße 8 + Schorndorfer Straße 6

Wohnungsweise bei Neuvermietung Verbesserung Elektro- und Sanitärinstallation, Badrenovierung, Erneuerung Fußbodenbeläge, Grundrissoptimierung.

Nur bei laufender Instandhaltung der Mietobjekte ist eine Werthaltigkeit bzw. Wertsteigerung zu sichern. Auch für die Gemeindemietobjekte sollten in Zukunft bewusst Instandhaltungsrücklagen gebildet und diese Finanzmittel zum Werterhalt der Immobilien eingesetzt werden. Da sämtliche Gemeindemietobjekte keine Hausmeisterbetreuung haben, ist die Einstellung eines Springerhausmeisters schnellstmöglich anzustreben, der Kleinstreparaturen selbst durchführt.

2. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach nimmt die Handlungsempfehlungen der Gemeindeverwaltung zu den Gemeindemietobjekten zur Kenntnis. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die vorgeschlagenen Gebäudeabbrüche, Gebäudeverkäufe sowie Sanierungen der Gemeindemietobjekte unter Berücksichtigung der ergänzenden Anregungen des Gemeinderates in den kommenden Haushalten weiter zu planen, Finanzmittel bereit zu stellen und die Sanierungsvorschläge umzusetzen.

Fehrlen
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Übersicht Mietgebäude