

## **Sitzungsvorlage**

Nummer: 028/2022  
Bearbeiter: Herr Neubauer  
TOP: 2 ö

## **Gemeinderat**

Sitzung am 04.04.2022 öffentlich

### **Sanierung Friedrichstraße 2 Baubeschluss**

Anlage 1 - Umbauvorschlag Erdgeschoss  
Anlage 2 - Umbauvorschlag 1. OG  
Anlage 3 - Umbauvorschlag Deckgeschoss  
Anlage 4 - Kostenschätzung

#### **I. Antrag**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Sanierungskonzept gemäß den Anlagen 1 bis 4 zu.
2. Der Gemeinderat genehmigt eine überplanmäßige Auszahlung gemäß § 84 Abs. 1 GemO in Höhe von voraussichtlich **157.000 €** (Auftrag 731400700300 Produkt 31 40 07 00 Finanzrechnungskonto 78710000). Hiervon können ca. 112.000 € durch bisher nicht eingeplante Fördermittel (LSP, KfW, BAFA) finanziert werden. Die restlichen 45.000 € sind durch den vorhandenen Liquiditätsbestand der Gemeinde auszugleichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten auszuschreiben. Die Ausschreibungsart ist jeweils im Einzelfall nach der Höhe der voraussichtlichen Auftragssumme von der Verwaltung festzulegen (öffentlich, beschränkt, freihändige Vergabe, Direktauftrag).

#### **II. Begründung**

Die zunehmende Verknappung verfügbaren (und preisgünstigen) Wohnraums schränkt auch den Spielraum der Gemeinde bei Erfüllung ihrer Verpflichtung zu Unterbringung von Obdachlosen bzw. zur Anschlussunterbringung Geflüchteter stark ein. Mit notariellem Kaufvertrag vom 16.12.2021 konnte die Gemeinde zu diesem Zweck das Gebäude Friedrichstraße 2 erwerben. Um in dem Gebäude angemessene und nachhaltig funktionsgerechte Wohnverhältnisse zu schaffen und somit langfristig die Wertbeständigkeit der Immobilie gewährleisten zu können, sind entsprechende Modernisierungsaufwendungen erforderlich. Hierzu wurde die Verwaltung am 22.11.2021 vom Gemeinderat beauftragt, gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Luber ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Dieses liegt nun vor – siehe beigefügte **Anlagen 1 bis 4**.

Die künftigen Grundrisse sind in den **Anlagen 1 bis 3** dargestellt. Der Grundriss für das EG sieht eine "Wohnung" mit 2 Zimmern (1 x 22,6 m<sup>2</sup> und 1 x 13,6 m<sup>2</sup>) vor. Diese ist bereits für eine Belegung ab Herbst (im Zuge des Verkaufs der Alten Schule für den dortigen Mieter) vorgesehen. Die Wohnung im OG enthält 3 Zimmer, die getrennt belegt werden können. Ebenso die Wohnung im Dachgeschoss.

Das vorliegende Modernisierungskonzept sieht eine zeitgemäße energetische Optimierung vor. Dadurch können auch die nachstehend genannten Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm sowie von KfW und BAFA in Anspruch genommen werden. Ohne diese Maßnahmen kann auch eine deutlich günstigere Sanierung stattfinden. Allerdings entfallen dann auch zum größten Teil die Fördermittel. Insofern wirken sich Kosteneinsparungen nicht unmittelbar auf eine Reduzierung des Eigenanteils aus.

## **Energiekonzept**

### **Bewertung und Empfehlung von unserem Klimaschutz- und Energiemanager – Herr Christ:**

Die Wohnungen wurden bisher über Einzelöfen mit Öl und Holz dezentral beheizt. Aus vielerlei Hinsicht ist diese Heizung nicht mehr akzeptabel bzw. zeitgemäß. Die steigenden Energiepreise machen fossile Brennstoffe zunehmend unwirtschaftlich, die Einzelöfen sind ineffizient und die Emissionen enorm hoch. Darüber hinaus passt diese Heizmethode nicht zur neuen Zielgruppe. Die Erfahrungen aus anderen Unterkünften zeigen, dass die meisten Personen hinsichtlich der Heizung nicht geschult sind. Oft werden Heizkörper und Heizungen manuell falsch eingestellt. Die Folge ist ein unverhältnismäßig hoher Energieverbrauch und sowohl die Brand- wie auch die Gesundheitsgefahr steigen bei solchen Einzelöfen erheblich. Die neue Heizung sollte deshalb von den Hausmeistern zentral gesteuert und gewartet werden können.

Wie auch bei der Sanierung des Bauhofs wurden die gängigsten Heizungstechnologien betrachtet. Wesentliche Ausschlusskriterien waren der Platzbedarf, die Betriebskosten, der Klimaschutz, die oben genannte Zielgruppenorientierung und vor allem der Aufwand. Für die Modernisierung der Heizung sollten keine langwierigen Gutachten benötigt werden, damit die Wohnungen so schnell wie möglich bereitgestellt werden können.

Eine **Heizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe** hat sich als die am besten geeignete Technologie erwiesen. Weil bisher keine Heizkörper vorhanden sind, können sofort effiziente Heizkörper eingebaut werden. Es findet kein Austausch statt. Das Öllager muss entfernt werden. Durch weitere Maßnahmen der energetischen Sanierung, wie Fensteraustausch und zusätzliche Dämmung, wird der Wärmeverbrauch konsequent gesenkt. Für das Dachgeschoss wird der Ausbau als "KfW-55" vorgeschlagen.

Herr Luber wird das Modernisierungskonzept sowie die Kostenschätzung in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

## **III. Kosten / Finanzierung**

### **Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung vom Büro Luber hat Gesamtkosten von **357.228,70 €** ergeben – siehe im Einzelnen **Anlage 4**. Anmerkungen / Einsparmöglichkeiten:

- Im OG und DG wurden jeweils Wohnungen mit 3 Zimmern konfiguriert, die direkt ohne Durchgangszimmer betreten werden können. Im Bestand ist dies bisher nicht so. Im EG kann dies noch nachgerüstet werden, sollte sich das angedachte Mietverhältnis ändern. Somit können die Wohnungen als Wohnung oder die Zimmer mit Einzelbelegung genutzt werden (Flexibilität).
- Die bestehende Wand zwischen Treppenhaus und Wohnungseingangstüre ist ca. 80 cm von der Treppenstufe entfernt. Um Umzüge, Möbeltransporte oder eine bessere Treppennutzung zu gewährleisten, wurde ein Versetzen der Wand auf 1,05 m geplant.
- Für die Fenster im EG wurden dreifachverglaste Fenster eingeplant. Bisher sind dort Kastenfenster mit zwei Scheiben verbaut (energetische Sanierung).

- Des Weiteren wurde pro Stock die Vergrößerung eines Fensters eingeplant, welches als zweiter Rettungsweg genutzt werden kann.
- Im EG und OG wurden zusätzliche Fenster im Bereich Dusche/WC eingeplant und nicht nur eine Abluftanlage.
- Zur Verbesserung der Wohnraumlüftung wurden pro Stockwerk 2 Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung eingeplant, um einen gewissen Mindestluftwechsel zu gewährleisten.
- Das DG wurde als KfW55 geplant.

## Haushaltsplan 2022

Im Haushaltsplan 2022 stehen für die Modernisierung des Gebäudes "Friedrichstraße 2" **200.000 €** zur Verfügung (Auftrag 731400700300 Produkt 31 40 07 00 Finanzrechnungskonto 78710000). Fördermittel wurden im Haushaltsplan 2022 mit 54.000 € (Auftrag 731400700300 Produkt 31 40 07 00 Finanzrechnungskonto 68110000) eingeplant. Saldiert ist im Haushaltsplan 2022 bisher ein Eigenanteil von **146.000 €** finanziert.

## Förderrechtliche Würdigung

Fördermittel nach dem Landessanierungsprogramm, der KfW und der BAFA sind voraussichtlich in einer Größenordnung von **166.299,75 €** möglich.

### 1. Landessanierungsprogramm

Damit Finanzmittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können, erfolgte die Einbeziehung des Gebäudes in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes wurde am 17.01.2022 vom Gemeinderat beschlossen. Der absolute Fördersatz beträgt 36 % nach dem Landessanierungsprogramm.

Bezogen auf zuwendungsfähige Ausgaben und unter Anrechnung der anderen nachstehenden Programme kann mit einer Finanzhilfe von **66.437,45 €** gerechnet werden. Der absolute Fördersatz beträgt **36 %** nach dem Landessanierungsprogramm.

### 2. Energetische Förderprogramme (KfW/BAFA)

Bei der KfW können Fördermittel in Höhe von voraussichtlich **49.389,17 €** und bei der BAFA von voraussichtlich **50.473,14 €** in Anspruch genommen werden. Die Antragsstellung erfolgt Anfang April – die Anträge werden derzeit vorbereitet.

## Eigenanteil

Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt – vorbehaltlich der Bewilligung der energetischen Förderprogramme – **190.928,95 €**. Im Haushaltsplan 2022 sind bisher 146.000 € enthalten. Die zusätzlichen rd. **45.000 €** können durch den vorhandenen Liquiditätsbestand finanziert werden. Eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 157.000 € (Planansatz: 200.000 € / Kostenschätzung: 357.000 €) ist vom Gemeinderat gemäß § 84 Abs. 1 GemO zu genehmigen.

## Rückflüsse

Durch Mieterträge bzw. Nutzungsentgelte für die Unterbringung erfolgt ab der Belegung ein entsprechender anteiliger Rückfluss.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	08.11.2021	TOP 1 nö	099/2021 nö
Gemeinderat	22.11.2021	TOP 1 nö	105/2021 nö
Gemeinderat	17.01.2022	TOP 2 ö	005/2022 ö
Gemeinderat	04.04.2022	TOP 2 ö	028/2022 ö