

**Planungs- und Baubeschlüsse Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft:
Baubeschluss Max-Planck-Str. 22/24; Planungsbeschlüsse
Friedrichstraße 8 und Brühlstraße 22**

Vorlagen-Nr.:

037/2022-ö-EWM

Az.: 836.3 Bau und Sanierung

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	31.03.2022

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
I	Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Metzingen	Benz, Ulrike Kroll, Sigrid

Beschlussantrag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt, der Gemeinderat beschließt:

- 1.) Mit der Planung zur Modernisierung und einem möglichen Ausbau des Gebäudes Brühlstraße 22 zu beginnen und erforderliche Leistungen bis einschließlich Leistungsphase 4 zu beauftragen. Die Finanzierung in Höhe von 45.000 Euro wird über Reste des Wirtschaftsplans 2021 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft finanziert.
- 2.) Die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, zur Prüfung möglicher Optionen einer Bebauung des Areals oder Modernisierung/Neubebauung des Wohngebäudes Friedrichstraße 8, in Auftrag zu geben. Die Finanzierung in Höhe von 27.000 Euro wird über Reste des Wirtschaftsplans 2021 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft finanziert.
- 3.) Die Teilsanierung am Gebäude Max-Planck-Straße 22/24. Die Finanzierung in Höhe von 275.000 Euro wird über Reste des Wirtschaftsplans 2021 zur Verfügung gestellt. Ein möglicher Zuschuss ist im Wirtschaftsplan 2022 zu veranschlagen.

Ziel:

Die Gebäude sollen nachhaltig modernisiert werden um langfristig günstigen lebenswerten Wohnraum zu sichern. Die Gebäude werden somit zukunftsfähig gemacht. Der Wohnstandard soll auf einen einfach bis mittleren Standard verbessert werden. Der EWM will somit seiner Aufgabe gerecht werden erschwinglichen Wohnraum für Menschen in Metzingen zur Verfügung zu stellen.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input checked="" type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input checked="" type="checkbox"/>

Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt: 390.000 Euro (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus

Sachverhalt:

Grundsätzliches zu Ziffern 1 bis 3 Beschlussantrag

Nach Beginn der technischen Aufnahme des Wohnungsbestandes erfolgen seit Beginn des Jahres 2020 erste Maßnahmen im Bereich von größeren Instandhaltungen und Sanierungsmaßnahmen. Diese Vorhaben sind wichtig und zwingend notwendig, um den Bestand zu erhalten als auch unsere Vermieterpflichten zu erfüllen.

Ob ein Bestand erhalten werden sollte, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Beispielsweise, ob das Grundstück besser verwertet oder überhaupt neu bebaut werden kann. Auch muss abgewogen werden, ob es für die derzeitigen Bewohner andere Unterkünfte im Eigenbetrieb gibt. Daneben muss grundsätzlich entschieden werden, ob der Umfang der Maßnahmen noch vertretbar ist. Aufgrund dieser Fragestellungen und des vorherrschenden Mangels an Wohnraum müssen auch Objekte angegangen werden, die bewohnt sind und bei denen dem ersten Anschein nach, eine Investition nicht unbedingt die erste Wahl scheint. Hier gilt es die einzelnen genannten Fragen in Abwägung zu bringen und zu entscheiden, was das Beste für den Eigenbetrieb als auch für die Menschen ist, die dort wohnen.

Wir haben einen erheblichen Sanierungsrückstau in unseren Immobilien. Das war auch mit einer der Gründe, warum der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft gegründet worden ist. Vor der Gründung des Eigenbetriebes war der Wohnungsbestand der Stadt im Kernhaushalt abgebildet. Dadurch standen Investitionen im Bereich Wohnen immer auch in „Konkurrenz“ zu anderen Investitionen. Gleichzeitig konnten die Mieteinnahmen im Rahmen des „Gesamtdeckungsprinzips“ für andere, nichtwohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden. Mit der Gründung des Eigenbetriebes ist nun sichergestellt, dass alle Ausgaben und Einnahmen ausschließlich dem Bereich Wohnen zu Gute kommen.

Dennoch ist es sowohl finanziell als auch personell nicht möglich, über einen sehr langen Zeitraum entstandenen Sanierungsrückstau innerhalb kürzester Zeit wieder abzarbeiten. Wünschenswert wäre es zwar, dies ganzheitlich anzugehen und die gesamten Bestandsobjekte in die Überlegungen miteinzubeziehen, aber damit würde weitere kostbare Zeit verstreichen. Deshalb wurden nun aus dem Bestand diese drei Projekte priorisiert.

Ohne einen entsprechenden Planungsbeschluss, dürfen aktuell keine Planungsleistungen an externe Dritte vergeben werden. Diese Leistungen brauchen wir aber, um beispielsweise zu klären, ob die Gebäude

Brühlstraße 22 und Friedrichstraße 8 überhaupt saniert werden können oder ob es alternativ besser wäre, einen Neubau zu errichten. Einen Baubeschluss wird der Gemeinderat erst fassen, wenn diese Entscheidungsgrundlage vorliegt.

Auf Grund der begrenzten personellen Kapazitäten des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist eine interne Planung zwar grundsätzlich denkbar, aber es würde den Gesamtprozess der Modernisierungen stark verlangsamen. Wie oben bereits erwähnt sind manche Objekte so desolat, dass hier ein schnelles Vorgehen erforderlich ist.

Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass wenn eine Sanierung möglich und sinnvoll ist, dass eine Entmietung und energetische Modernisierung der desolaten Gebäude der richtige Weg ist. Lediglich einzelne Teilbereiche zu erneuern, ohne das Gesamtobjekt im Blick zu haben und die Gebäude auch energetisch zu modernisieren, erscheint uns der falsche Weg zu sein. Zum einen würden wir hier auf Fördermittel verzichten, Bewohner in den kommenden Jahren mehrfach belasten und den Aufwand im Betrieb nicht verringern.

Da eine Entmietung für viele unserer Bewohner schwer ist, möchten wir hier unsere Mieter nicht allein lassen. Unser Ziel ist es unseren Mietern eine andere Wohnung anbieten zu können. Dies erschwert die Gesamtplanung, war jedoch mit einer der ausschlaggebenden Punkte, weshalb wir einen Planungsbeschluss für diese Objekte erwirken möchten.

Brühlstr. 22

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1908 erbaut und in den Jahren 1927, 1952, 1959 und 1968 mehrfach umgebaut. Das Wohnhaus hat 3 Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss.

Es gibt 2 x 2-Zimmerwohnungen mit Größen von 57 qm + 42 qm und 1 x 3 Zimmerwohnung mit 75 qm. Diese Wohnungen stehen voraussichtlich ab Mai 2022 leer, so dass mit den Modernisierungsmaßnahmen zeitnah begonnen werden könnte.

Eine Nachverdichtung auf dem Grundstück wurde geprüft. Das Grundstück hat eine Größe von 550 qm. Nach bestehendem B-Plan beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, d.h. 220 qm zu bebauende Fläche. Die derzeit bebaute Fläche beträgt 216 qm.

Die gewerbliche Einheit im Objekt steht seit Langem leer, so dass eine Umnutzung von den zu beauftragenden Planern geprüft werden soll. Ein weiterer Aspekt ist der Ausbau des Dachgeschosses, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Bei Umnutzung des Ladens könnte eine Wohnfläche von ca. 85 qm generiert werden. Sofern ein Dachausbau hinsichtlich Brandschutz- und weiteren Auflagen möglich ist, ließen sich ca. 50 qm Wohnfläche realisieren.

Die Kostenschätzung für das Gesamtprojekt liegt aktuell bei 900.000 Euro (Stand Dez. 2021).

Bei der Abwägung, ob ein altes Haus saniert und weiter genutzt oder abgerissen und neu gebaut werden sollte, sind viele Punkte zu berücksichtigen.

In unsere Überlegungen sind unter anderem die Nutzung des Grundstückes, aber auch die Kosten eingeflossen. Für das Gebäude Brühlstraße 22 wurde dies exemplarisch aufgearbeitet:

Übersicht	Modernisierung	Neubau
Kosten / m ² Wohnfläche	Ca. 3750 Euro/m ²	Ca. 4000 – 4600 Euro /m ² + Abriss 50 – 150 Euro/m ² + Außerordentl. Abschreibung Restwert rd. 30 T€ (75 - 100 Euro/m ²) (Summe 4125 – 4850 Euro /m ²)
Bebaute/ Bebaubare Grundfläche	216 m ²	220 m ²
Mögliche Wohnfläche*	274 m ² - 325 m ² mögliche Wohnfläche	300 m ² – 400 m ²
Zeitraum	Zwischen 6 und 12 Monaten / Realisierung in 2022 oder 2023	Planungs- und Bauphase 12 -18 Monate / Realisierung erst in 2023
Baurechtliche Gegebenheiten	Nutzungsänderung in Wohnfläche möglich / Ansonsten Bestandsschutz	Anforderungen der LBO sind einzuhalten – Anteil der Verkehrsflächen steigt dadurch – Zugewinn an Wohnfläche voraussichtlich gering
Förderung	- Miet- und Belegungsbindung ab Vermietung - Förderungen für Energetische Maßnahmen (KfW 70)	- Mietwohnungs- Finanzierung mit Belegungsbindungen
Nachhaltigkeit	Ressourcenschonend – nur Teile werden ersetzt– Bausubstanz bleibt erhalten	Zusätzlicher Bedarf an Ressourcen zur Erstellung des Gebäudes - Anfall von Abbruchmaterial

*Geschätzte Werte nach aktuellem Kenntnisstand

Im Zuge von nachhaltigem Bauen ist es aus Sicht des Eigenbetriebs erforderlich vorhandene Gebäude zu belassen und diese zu optimieren. Bei den zum Teil sehr kleinen Grundstücken lässt sich das Gebäudevolumen nicht mehr wesentlich erhöhen, weil dies durch Baubestimmungen und angrenzende Gebäude eingeschränkt ist.

Die Wohnungsschnitte und die Bausubstanz sind zum Teil sehr gut. Zusätzlich ist es wichtig auch auf die graue Energie zu achten, die im Rohbau eines Hauses steckt. Mit Blick auf die Energiebilanz ist oftmals eine Modernisierung die bessere Lösung.

Trotz der vergleichsweisen hohen Modernisierungskosten ist nach ersten Berechnungen die Modernisierung auf Grund sogenannter Belegungsbindungen rentabel und sozial vertretbar. Das Konstrukt der Förderung

sieht vor, dass Wohnraum für eine festgelegte Dauer für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden. Dafür erhält der Antragsteller einen Ausgleich zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Förderung kann allerdings nur bei Neuvermietung von Wohnraum erzielt werden, dies ist mit einer der Gründe dafür, dass es aus unserer Sicht sinnvoller erscheint, die Gebäude zu entmieten und anschließend in einem modernisierten und guten Zustand wieder an Personen mit geringeren Einkommen zu vermieten.

Friedrichstr. 8

Hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums soll in einer Machbarkeitsstudie die Entwicklung und optimale Nutzung des Grundstücks oder des bisherigen Gebäudes untersucht und Alternativen aufgezeigt werden.

Die Kostenschätzung für eine Machbarkeitsstudie wird auf 27.000 Euro geschätzt. Die Machbarkeitsstudie soll neben einer Modernisierung des Wohnhauses Friedrichstraße 8 auch eine Neubebauung des Areals beinhalten.

Im Wirtschaftsplan 2021 waren Mittel für den Kauf von Wohngebäuden (710.000 Euro) vorgesehen. Auf Grund mangelnder Angebote, wurden diese nicht benötigt. Diese Reste werden nun zur Deckung der weiteren Kosten verwendet. Für das Planjahr 2022 können entsprechende Mittel für den Kauf von Wohngebäuden neu veranschlagt werden.

Sanierung Max-Planck-Str. 22/24

Das Gebäude soll energetisch verbessert werden. Die Maßnahme hierfür ist: Einbau von neuen Fenstern mit 3-fach-Verglasung. Hierfür wird bei der KfW eine Förderung für eine Einzelmaßnahme beantragt. Sowohl schadhafte Balkonbeläge als auch schadhafte Betonbalkonbrüstungen werden in diesem Zuge saniert. Hier ist es auf jeden Fall sinnvoll dies parallel zum Fenstertausch vorzunehmen.

Die Treppenhäuser werden gestrichen und optisch aufgewertet.

Der große gemeinsame Müllplatz vor Gebäude Nr. 16 wird aufgelöst und jedes Haus erhält einen eigenen Müllplatz. Dies war in der ursprünglichen Maßnahmenplanung nicht vorgesehen und soll ein Lösungsansatz sein um die bestehende Vermüllung in den Griff zu bekommen.

Das Gebäude Max-Planck-Str. 22/24 wurde bereits im Jahr 2002 mit einem Wärmedämmverbundsystem (8 cm) versehen, ohne die alten Fenster mit Doppelverglasung auszutauschen. Durch den Einbau von neuen Fenstern wird der Energieverbrauch spürbar reduziert und die Wohnqualität wesentlich erhöht.

Die Maßnahme war 2021 im Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vorgesehen, jedoch in deutlich geringerem Umfang (z.B. ohne Müllplatz und optische Aufwertung). So wurde ursprünglich nur mit 2-fach-verglaster Fenstern kalkuliert. Diese entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen und sind durch die KfW nicht förderbar. Desweiteren unterliegt der Bausektor momentan massiven Preissteigerungen, die kaum vorhersehbar sind und dadurch schwer kalkulierbar sind.

Die ursprüngliche Kostenschätzung mit 110.000 Euro war aus diesen Gründen geringer ausgefallen (Einbau 2-fach-verglaster Fenster ohne weitere Maßnahmen). Aktuell gehen wir davon aus, dass die Kostenschätzung mit 275.000 Euro für die erweiterte Maßnahme realistisch sein werden. Auf Grund der vorgenannten Unwägbarkeiten, könnte es jedoch zu weiteren Preissteigerungen kommen.

Die Mittel für die Sanierung werden aus den obengenannten Resten des Wirtschaftsplans 2021 finanziert.

Zeitliche Umsetzung:

April-Dezember 2022