

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 19.11.2020

Mehrfamilienhaus Friedrich-Ebert-Straße 73, energetische Sanierung der Gebäudehülle

Sachverhalt:

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. November 2018 zur Drucksache 10/0621/1 soll gemäß Punkt 1 das Wohnhaus Friedrich-Ebert-Straße 73 mit sechs Wohneinheiten in den Haushaltsjahren 2019 bis 2021 energetisch kernsaniert werden. Gemäß Punkt 2 des Beschlusses ist zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme das Aufkommen aus der Fehlsubventionsabgabe (Fehlbelegungsabgabe) der Jahre 2016 bis 2018 zu verwenden.

Aus den Jahren 2016 stehen hierzu 19.517,90 €, 2017 41.943,56 € und 2018 42.700,47 € zur Verfügung. Zur Budgetaufstockung wird empfohlen, zudem die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe 2019 in Höhe von 42.126,38 € heranzuziehen.

Für die Maßnahme wurden in den Haushaltsjahren 2019 zunächst 20.000,00 € und in 2020 200.000,00 € eingeplant.

Auf Basis des bauteilorientierten EnEV-Nachweises des IB Dreher-Deigentash, Bickenbach hat das Architekturbüro Weber, Darmstadt die Planung der Arbeiten an Dach und Fassade erstellt. Laut Kostenschätzung werden die Gerüstbauarbeiten mit rd. 35.900,00 € brutto, die Erneuerung des Daches mit rund 91.200,00 € brutto, der Austausch der Fenster und Rollläden mit rd. 37.800,00 € brutto und die Maler-/Putz- und Dämmarbeiten mit rund. 88.300,00 € brutto beziffert. Hinzu kommen Baunebenkosten in Höhe von rd. 63.300,00 € brutto.

Für die grundhafte energetische Hüllensanierung des Bestandsgebäudes ergeben sich somit geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 316.500,00 € brutto.

Das Zurückstellen von Maßnahmen, z.B. der Außendämmung, mit einer Einsparung von rund 25.000,00 Euro brutto (Wärmedämmverbundsystem (WDVS) abzgl. Malerarbeiten) ist unwirtschaftlich, da die Gerüstkosten bei Ausführung einer nachträglichen Dämmung nochmals anfallen würden. Zudem müssten sämtliche Anschlüsse des Daches, der Fenster und der Rollläden für das nachträgliche Aufbringen einer Außendämmung ausgelegt werden.

Laut EnEV ist zwar das Anlegen der Fassade möglich, die Erneuerung des Außenputzes jedoch nur in Verbindung mit einer Außendämmung zulässig.

Es wird daher empfohlen, die Gebäudehülle in einem Zug komplett energetisch zu sanieren und den Mehrbedarf in Höhe von 96.500,00 € brutto im Haushalt 2021 einzuplanen.

Drucksache 10/0621/3

Parallel wurde das Projekt im Bauprogramm 2020 zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau mit einem Finanzierungszuschuss von bis zu 40 % angemeldet. Auch hierfür müssen die Maßnahmen in den Haushaltsjahren 2019 bis 2021 eingeplant sein. Mit der Förderstelle wurde geklärt, dass es sich bei Verwendung der Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe nicht um eine Doppelförderung handelt.

Finanzierung:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich unter der Investitionsnummer IN5014-005 zur Verfügung.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung lautete:

1. Die Planung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle des Mehrfamilienhauses Friedrich-Ebert-Straße 73 inkl. Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Mehrbedarf in Höhe von 96.500,00 € wird im Haushalt 2021 eingeplant.
3. Neben den Mitteln aus der Fehlbelegungsabgabe 2016 – 2018 werden auch die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe 2019 in Höhe von 42.126,38 Euro zur Budgetierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen.

Der Sachverhalt wurde am 10. November 2020 im Magistrat beraten.

Entgegen des Vorschlags der Verwaltung, schlägt der Magistrat vor, aus gebäudeklimatischen Gesichtspunkten und aus Kostengründen auf die vorgesehene Wärmedämmung der Fassade des Gebäudes zu verzichten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Planung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle des Mehrfamilienhauses Friedrich-Ebert-Straße 73 inkl. Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen. Daraus ergibt sich ein Kostenmehrbedarf in Höhe von 96.500,00 € brutto.
2. Neben den Mitteln aus der Fehlbelegungsabgabe 2016 bis 2018 werden auch die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe 2019 in Höhe von 42.126,38 € zur Budgetierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen. Weiterhin ist zu prüfen, ob eine evtl. Fehlbelegungsabgabe für das Jahr 2020 zur Finanzierung herangezogen werden kann.
3. Aus gebäudeklimatischen Gesichtspunkten und aus Kostengründen wird auf die vorgesehene Wärmedämmung der Fassade des Gebäudes verzichtet.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Kostenschätzung AIB-Weber vom 2. November 2020
Entwurfsplanung AIB-Weber