

Eitorf, den 26.03.2007

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Bauausschuss

17.04.2007

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung des Sanierungsplans für gemeindliche Gebäude

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorschlag für die zukünftige Nutzung der vermieteten Gebäude und der Gebäude für die Unterbringung von Asylbewerbern zu erarbeiten. Dieser Vorschlag soll Möglichkeiten einer Kostenreduzierung im Bereich der Gebäudeunterhaltung beinhalten. Die notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen sollen in einer Prioritätenliste zusammengefasst werden.
2. Für das Jahr 2007 sollen die Unterhaltungsarbeiten gemäß Anlage 2 der Vorlage durchgeführt werden.

Begründung:

Zu 1.:

Der Aufwand für die Unterhaltung der Gebäude der Gemeinde Eitorf ist seit Jahren abhängig von der Finanzlage der Gemeinde. Es wurden nur die jeweils sofort erforderlichen Unterhaltungsarbeiten durchgeführt. Andere notwendige Arbeiten sind immer wieder zurückgestellt und auf spätere Jahre verschoben worden. Dies führt zu einem Unterhaltungsstau an den Gebäuden. Um einen genauen Überblick über den Umfang dieser Arbeiten und die Höhe der Kosten zu erhalten, wurde für jedes Gebäude der Gemeinde der Unterhaltungsaufwand bewertet. Die Arbeiten sind bis auf wenige Objekte abgeschlossen.

Für die bisher bewerteten Gebäude wurde ein Gesamtbedarf für Unterhaltungsmaßnahmen von ca. 3.000.000 Euro ermittelt. Dieser Bedarf besteht aus Maßnahmen, die entweder zur Vermeidung weiterer Schäden oder zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Betriebs des jeweiligen Gebäudes unab-

dingbar sind. Daher sollten die Maßnahmen innerhalb der nächsten 3 Jahre abgewickelt werden. Die Kosten wurden aufgrund von Erfahrungswerten grob ermittelt. Es kann hier Abweichungen nach oben und unten geben.

Eine Detailliste für die jeweiligen Objekte ist als **Anlage 1** beigefügt.

Überblick über den Gesamtaufwand pro Objekt

Kommunal genutzte Gebäude

| Objekt | Höhe |
|----------------------|----------------|
| Rathaus | 323.400,00 € |
| Theater am Park | 110.250,00 € |
| Bauhof, Werkstatt | 96.200,00 € |
| Bauhof Verwaltung | 51.500,00 € |
| Feuerwehrgeräte | 87.000,00 € |
| Denkmalstr. 80 | 52.800,00 € |
| Gymnasium | 695.100,00 € |
| Dreifachhalle | 409.400,00 € |
| Turnhalle Eichelkamp | 104.200,00 € |
| | 1.979.150,00 € |
| | |

Für die Grundschulen Alzenbach, Mühleip und Harmonie wurde kein größerer Instandhaltungsaufwand ermittelt. Für die Bücherei und das Bürgerzentrum bestehen Instandhaltungsrücklagen, welche vom Wohnungsverwalter bewirtschaftet werden.

Das Parkhaus Bahnhofstraße wurde bewertet, ist aber hier zunächst nicht aufgeführt, weil gesondert untersucht und entschieden werden soll, ob eine Sanierung oder ein Neubau wirtschaftlicher ist.

Die Objekte Gemeinschaftshauptschule und Turnhalle Mühleip werden derzeit noch bewertet.

Mietobjekte

| Bezeichnung | Baujahr | vorläufiger Gebäudewert | Restnutzungs-dauer | Mieteinnahme | Unterhaltungsaufwand | Bemerkung |
|------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------|--------------|----------------------|-------------|
| Kirchweg 5 Kindergarten | 1935 | 110.297,00 € | 29 | 11.945,00 € | * | |
| Kirchweg 5 Wohnung | 1935 | 105.838,00 € | 29 | 613,00 € | * | |
| Hauptstr.54, Kiga | 1899 | 64.822,00 € | 23 | 10.000,00 € | * | |
| Hauptstr.54, Mietwohnung | 1899 | 59.638,00 € | 23 | 3.180,00 € | * | zum Verkauf |
| Hauptstr. 56, Sprachbe. Schule | | | | 15.639,00 € | 202.560,00 € | |
| Obere Hardt 11 | 1964 | 195.828,00 € | 58 | 8.890,00 € | 58.900,00 € | |
| Hospitalstr. 1 | 1917 | 105.857,00 € | 41 | 6.749,00 € | * | zum Verkauf |
| Hospitalstr. 3 | 1980 | 97.849,00 € | 24 | 1.200,00 € | * | |
| Brückenstr. 20 | 1880 | 30.006,00 € | 20 | 5.400,00 € | 74.400,00 € | |
| Brückenstr. 22 | 1955 | 100.567,00 € | 29 | 5.400,00 € | * | |
| Brückenstr. 25 | 1870 | - € | 4 | 10.325,00 € | 90.300,00 € | |
| Brückenstr. 27, Wohnungen | | | | 6.380,00 € | * | |
| Linkenbacher Str.13 (Hausmeister) | | | | 4.049,00 € | * | |
| Gesamt | | 870.702,00 € | | 89.770,00 € | 426.160,00 € | |

Der Unterhaltungsaufwand der mit einem * gekennzeichneten Mietobjekte wird noch ermittelt. Aufgrund des Baujahres der Objekte kann unterstellt werden, dass dieser nicht unerheblich ist und dem der bereits bewerteten Objekte entsprechen wird.

Übergangsheime

| Objekt | Rückzahlung Landeszuweisungen (ohne Zinsen) | Rest Laufzeitbindung | Anteil/Jahr | Unterhaltungsaufwand | Bewirtschaftung | Belegung Soll | Belegung Ist | Nebenkosten pro Person |
|---------------|---|----------------------|-------------|----------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Bitzer Str. 9 | 28.484,88 € | 10 | 2.848,49 € | 80.300,00 € | 4.857,98 € | 25 | 8 | 607,25 € |
| Talstr.1 | 14.827,46 € | 10 | 1.482,74 € | | 4.810,10 € | 7 | 4 | 1.202,53 € |
| Talstr.3 | 14.827,46 € | 10 | 1.482,74 € | | 6.169,34 € | 7 | 5 | 1.233,87 € |
| Talstr.5 | 14.827,46 € | 10 | 1.482,74 € | | 4.851,78 € | 7 | 5 | 970,36 € |
| Auelswiese 3 | 18.636,59 € | 9 | 2.070,73 € | | 3.912,53 € | 7 | 5 | 782,51 € |
| Auelswiese 5 | 18.636,59 € | 9 | 2.070,73 € | | 4.073,65 € | 7 | 6 | 678,94 € |
| Kirchweg 5 | - € | 0 | - € | | - € | 8 | 0 | - € |
| Siegstr. 39 | - € | 0 | - € | 271.250,00 € | - € | 58 | 0 | - € |
| Ufer Str.7 | 61.932,07 € | 10 | 6.193,21 € | 125.050,00 € | 17.192,03 € | 35 | 17 | 1.011,30 € |
| Ufer Str.9 | 61.932,07 € | 10 | 6.193,21 € | 110.600,00 € | 16.250,21 € | 35 | 16 | 1.015,64 € |
| | 234.104,58 € | | 23.824,59 € | 587.200,00 € | 62.117,62 € | 196 | 66 | 941,18 € |

Für die Instandhaltung der Übergangsheime für Asylbewerber sind Mittel in Höhe von ca. 587.000 Euro erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Häuser Talstraße und Auelswiese aus baulicher Sicht nicht mehr zu sanieren sind. Es handelt sich bei diesen Häusern um Fertighäuser, deren Lebensdauer aufgrund der hohen Beanspruchung überschritten ist. Die Häuser sind abgängig. Daher wurde eine Bewertung des Unterhaltungsaufwandes nicht mehr vorgenommen.

Neben dem hohen Instandhaltungsaufwand ist zu berücksichtigen, dass die zweckgebundene Landeszuweisung für den Fall einer anderweitigen Nutzung bzw. Verkauf zurückzahlen ist. Neben dieser Rückzahlung fallen auch noch Zinszahlungen an.

In dieser Aufstellung sind die Gebühren für die Unterbringung der Asylbewerber (Haushaltsstelle 4370.1100.1) in Höhe von ca. 100.000 Euro p.A. nicht berücksichtigt. Grund hierfür ist, dass es sich bei diesen Einnahmen um keine echte Einnahmen handelt. Es sind dem Grunde nach Kosten der Sozialhilfe.

Für die bauliche Unterhaltung stehen im Jahre 2007 im Haushalt insgesamt ca. 500.000 Euro zur Verfügung. In dieser Summe sind ca. 90.000 Euro für die laufende bauliche Unterhaltung sowie ca. 59.000 Euro aus der Rücklage der Sportstättenpauschale enthalten. Die geschätzten 90.000 Euro für die laufende bauliche Unterhaltung werden für Schäden an Gebäuden, z.B. Vandalismus, Kleinreparaturen, technische Prüfungen, ect. benötigt. Die Rücklage der Sportstättenpauschale ist hauptsächlich für die Erneuerung des Kunstrasenplatzes gebildet worden.

Aufgrund des hohen Finanzbedarfs wird vorgeschlagen, vor einer endgültigen Entscheidung über die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten eine Entscheidung über die zukünftige Verwendung der Gebäude zu treffen, insbesondere für die Mietobjekte und Übergangsheime. Dies setzt voraus, dass eine Prüfung von Alternativen zur Instandhaltung erfolgt.

Bei beschlussgemäßer Beauftragung wird die Verwaltung insbesondere folgendes prüfen:

- Ist das betreffende Gebäude noch für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde Eitorf erforderlich?
- Ist eine wirtschaftliche Verwertung des Gebäudes/Grundstücks möglich?
- Im Falle weiteren Bedarfs: Ist eine alternative Bereitstellung auf dem freien Wohnungsmarkt (insb. unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten und des baulichen Zustands) sinnvoller?

Die Prüfung würde in jedem Einzelfall einen Verwendungsvorschlag seitens der Verwaltung enthalten.

Zu 2.:

Siehe dazu zunächst Anlage 2. Aufgeführt sind die Maßnahmen, die entweder zur Vermeidung weiterer Schäden oder zum ordnungsgemäßen Betrieb des jeweiligen Objekts unaufschiebbar sind. Es wird vorgeschlagen, in 2007 zunächst nur die in diesem Sinne notwendigen Arbeiten an den kommunal genutzten Gebäuden durchzuführen und für die übrigen Objekte das Ergebnis der Überprüfung zu 1. abzuwarten.

| |
|------------------|
| Anlage(n) |
|------------------|

Anlage 1 Detailliste

Anlage 2 Erläuterungen zu den geplanten Unterhaltungsmaßnahmen