

Aktuell ist das Haus Uferstr. 9 aufgrund des baulichen Zustands und der deswegen angedachten Sanierung sukzessive leergesetzt worden und wird daher zurzeit nicht bewohnt. Vor der Räumung wurden im Durchschnitt 30 Personen untergebracht.

2 Sanierungsbedarf

Seit Ankauf der Häuser Uferstr. 7 und 9 wurden nur notwendige Reparaturarbeiten ausgeführt. Aufgrund des baulichen Zustands der Häuser wurde 2013 die Sanierung beider Häuser geplant und 2014 mit der Sanierung der Uferstr. 7 begonnen. Es wurden die Sanitär- und Toilettenanlagen und die Gemeinschaftsküchen erneuert und im Zuschnitt besser auf die Nutzung angepasst. Die Zimmer wurden renoviert. Für diese Maßnahmen wurden ca. 83.000 € verausgabt. Der Flur im Haus Uferstr. 7 muss noch verputzt und gestrichen werden. Die Heizungsanlagen wurden in beiden Häusern von Öl auf Gas umgestellt.

Geplante Sanierung Uferstr. 9

Der Zustand der Uferstr. 9 ist wesentlich schlechter als der in der Uferstr. 7, so dass eine Sanierung aller Gewerke – außer Dach - erfolgen muss. Eine Einzelübersicht der notwendigen Arbeiten, Schadensbeschreibung sowie Kostenschätzung ist als **Anlage 2** beigefügt. Die Gesamtkosten werden auf ca. 237.600 € brutto geschätzt. Die Kostenschätzung ist sorgfältig erfolgt und wegen Arbeiten im Altbau bereits mit einem Vorsorgezuschlag von 20% versehen worden. Es ist allerdings nicht sicher auszuschließen, dass sich erst bei der Sanierung die Notwendigkeit zur Beseitigung weiterer Mängel zeigt.

Für eine Sanierung ist ein Bauantrag nicht erforderlich, da das Gebäude Uferstr. 9 als Asylunterkunft gewidmet und genehmigt ist und weiterhin als Asylunterkunft genutzt wird. Die vorgesehenen Arbeiten sind nicht genehmigungspflichtig. Eine Sanierung des Daches ist aufgrund des noch guten Zustands nicht erforderlich. Eine Wärmedämmung des Gebäudes ist gesetzlich nicht erforderlich und aufgrund prognostisch ungünstigen Kosten-Nutzen Verhältnisses nicht beabsichtigt. Sanierungsziel ist die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands, namentlich der technischen Standards zur Sanitär-Elektroversorgung sowie Fenster, einhergehend mit für die Gemeinschaftsnutzung verbessertem Zuschnitt der Sanitärräume im EG und im Ergebnis einer Verlängerung der Nutzbarkeit um 10 bis 20 Jahre.

Neubau Uferstraße 9

Der Sanierungsumfang ergibt unter baubetriebswirtschaftlicher Sicht Anlass, einen Neubau zu erwägen. Dabei ist von einem zweckgerichteten Funktionalbau (Wohnheim für die Unterbringung von Asylbewohnern und Obdachlosen) mit mindestens 230 m² Wohnfläche auszugehen, hier als Massivbau. Die Kosten für einen Neubau werden auf ca. 600.000 € geschätzt und schlüsseln sich in Anlehnung an die DIN 276 wie folgt auf:

100 Grundstück	./. €
200 Herrichten und Erschließen	50.000,00 €
300/400 Bauwerk - Baukonstruktionen	
Bauwerk - Technische Anlagen	460.000,00 €
500 Außenanlagen	20.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	25.000,00 €
700 Baunebenkosten	106.000,00 €
	661.000,00 €

Zur Erläuterung:

KG 100 0,00 € Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde
 KG 200 50.000 €
 Das bestehende Gebäude muss abgerissen werden. Auf der Grundlage der Abrisskosten für das Gebäude Brückenstr. 20 (23.000 €) wurden die Kosten auf 50.000 € geschätzt. Das Gebäude ist mit 230 qm Wohnfläche doppelt so groß und voll unterkel-

	lert. Ob eine Schadstoffbelastung vorhanden ist, muss geprüft werden. Eine Schadstoffbelastung hätte höhere Abrisskosten zur Folge.
KG 300/400	460.000 € Die Kosten wurden gem. BKI Kostenrechner Kostengruppe 300+400 DIN 276 mit je qm 2.000 € berechnet. Es wurden die Kosten für ein Wohnheim mit mittlerem Standard unterstellt.
KG 500	20.000 €
KG 600	25.000 € Die Außenanlagen werden in einfacher Form - befestigte Hoffläche, Rasen – erstellt. Geschätzt wurde der Einbau von drei Küchen, zentrale Satellitenanlage, sowie Ausstattung.
KG 700	106.000 € Die Baunebenkosten (z.B. Planer) wurden mit 20% der Baukosten (außer Kostengruppe 600) berechnet. Eine Abriß- wie auch Baugenehmigung mit vollem Planungsumfang ist erforderlich.

Aus baurechtlicher Sicht sollten keine Bedenken bestehen, da keine andere Nutzung erfolgt und die heutige Nutzung als Wohnheim für die Unterbringung von Asylbewerbern den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans entspricht. Nach heutigem Stand ist die Nutzung auch mit der anstehenden Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Gebiet städtebaulich verträglich.

Bezüglich der Folgekosten ist zu unterscheiden:

Was die reinen Bewirtschaftungskosten betrifft, kann bei einem Neubau zwar rechnerisch eine wesentliche Einsparung prognostiziert werden, insbesondere durch die Wärmedämmung des Kubus. Tatsächlich sind die Bewirtschaftungskosten für ein derartiges Wohnheim aber sehr stark vom Verhalten eines ständig wechselnden Nutzerkreises abhängig, das kaum zu kalkulieren ist. Eine verlässliche Einsparprognose ist daher bei realistischer Betrachtung nicht möglich.

Die Kosten für die Instandhaltung sind mit 2% jährlich der Neubaukosten zu veranschlagen. Ein Vergleich mit dem sanierten Objekt ist schwer möglich. Davon ausgehend, dass die Sanierung einen verbesserten Zustand schafft, kann sich zumindest auf die ersten 10-20 Jahre etwa ein gleicher Aufwand ergeben.

Aus diesen Gründen können die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für die hier in Rede stehende Zeitperiode im Vergleich außer Betracht bleiben.

Neubau beider Häuser

Die obige Kostenbetrachtung eines Neubaus zu Uferstraße 9 kann sinngemäß auf die denkbare Alternative eines Neubaus beider Häuser übertragen werden mit dem Ergebnis, das für diesen Fall mit Kosten in Höhe von etwa 1 Mio. € zu rechnen wäre.

3 Finanzierung und haushälterische Auswirkungen

Für die Sanierung der Uferstr. 9 wurde im Rahmen des Jahresabschlusses 2016 eine Rückstellung in Höhe von 200.000 € gebildet. Die zusätzlich benötigten Mittel sollen aus dem Sachkonto 521501 Instandhaltung der Gebäude, Produkt Gebäudemanagement finanziert werden.

Ein Neubau müsste durch einen Kredit finanziert werden. Ob dies haushaltsmäßig möglich ist, kann erst im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2018 geprüft werden. Zusätzlich ist zu beachten, dass Mittel für die Abschreibung der Herstellungskosten veranschlagt werden müssen.

4 Gesamtabwägung zum Beschlussvorschlag

Bei der Gesamtabwägung zwischen Sanierung oder Neubau Uferstraße 9 ist voranzustellen, dass der Standort als solcher überwiegende Vorteile bietet. Nach eindeutiger Prognose der Verwaltung sind die dortigen Unterbringungskapazitäten dauerhaft im Rahmen des **Basisbedarfs zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde** bei der Unterbringung von Obdachlosen erforderlich – auch unter Berücksichtigung der anderen gemeindeeigenen Liegenschaften mit dieser Zweckbestimmung.

Dieser Basisbedarf zur Unterbringung obdachloser Menschen begründet sich nicht nur, aber zum überwiegenden Teil aus Flüchtlingen/Asylbewerbern, wofür das Anwesen genehmigt ist. Diese Prognose erstreckt sich wie die zum baulichen Sanierungsziel auf die nächsten 10 – 20 Jahre und ist unabhängig von akuten Entwicklungen zur Einwanderung von Flüchtlingen, seien es in den Zahlen starke Schwankungen nach unten oder nach oben. Diese langfristig kaum zu kalkulierenden Schwankun-

gen bzw. Spitzen werden und sollen im Rahmen des dezentral-zentralen Mischmodells der Gemeinde Eitorf im Wesentlichen über Anmietungen auf dem privaten Markt gedeckt werden. Dies kann auch besser den Entwicklungen angepasst werden, was bisher auch gelungen ist.

Davon ausgehend zeigt sich zwar bei rein baubetriebswirtschaftlicher Sicht für das Anwesen Uferstraße 9 der Neubau als zweckmäßig. Jedoch ist dieser Aspekt allein nicht entscheidend. Vielmehr sind haushälterische Aspekte des sehr deutlichen Kredit- und Investitionsbedarf mit all seinen Auswirkungen (siehe oben) mindestens gleichermaßen relevant. Ähnlich relevant ist, dass mit der Sanierung jedenfalls auf den erwähnten Prognosezeitraum gesehen bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen werden und wesentliche Sanierungen dann erst mal nicht anstehen. Hinzu kommt, dass die haushälterische Sicherung, Planung und Ausführung eines Neubaus einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde als die Sanierung. In dieser Zeit stünde das Gebäude Uferstraße 9 nicht zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung. Würde es effektiv fehlen und dem auch nicht durch Engersetzung begegnet werden können, müsste der Bedarf durch Anmietung gedeckt werden.

In der Gesamtabwägung schlägt die Verwaltung daher vor, die Sanierung des Gebäudes Uferstraße 9 zu beschließen.

Sofern dem folgend die Sanierung beschlossen werden soll, ist gemäß § 9 Abs. 2 b) ZustO der ABV abschließend für diesen Maßnahmebeschluss zuständig.

Sofern abweichend davon der Neubau als Grundsatz-Maßnahmebeschluss gefasst werden sollte, hat der ABV gemäß § 9 Abs. 1 ZustO nur beratend-empfehlende Funktion, weil der Auftragswert über 125.000 € liegen würde. In diesem Fall müsste der Rat der Gemeinde Eitorf über die Maßnahme entscheiden (planmäßige Sitzung am 06.11.2017).

Anlage(n)

Anlage 1: Grundriss

Anlage 2: Schadensbeschreibung u. Kostenschätzung