



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2017/063
Datum:	27.04.2017

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	04.05.2017	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 27.04.2017 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.04.2017 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Entwicklungskonzept Galgenwasen 13 - 37

Sanierung der städtischen Wohngebäude Galgenwasen 13 - 20

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Sanierung der Wohngebäude im Galgenwasen 13 – 20 wird entsprechend Anlage 2, Wohnungsschlüssel, - Variante 3 - vorgenommen.
3. Das Büro Bogevisch Architekten und Stadtplaner wird mit der Erstellung der Leistungsphasen 3 – 4 für die Wohngebäude Galgenwasen 13 – 20 beauftragt. Bei Einhaltung der Kostengrenzen für die staatliche Wohnungsbauförderung werden die Leistungsphasen 5 – 9 durch den Oberbürgermeister beauftragt.
4. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die für die Sanierung der Wohngebäude Galgenwasen 13 - 20 erforderlichen Fachplaner zu beauftragen.

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.07.2016 die Sanierung der Wohngebäude am Galgenwasen 13 – 37 beschlossen. Das Sanierungsziel soll sich dabei an den Standards für sozialen Wohnraum (Anlage 1) orientieren. Das heißt, die notwendigen Maßnahmen im Bereich Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro und der Barrierefreiheit sind so auszuführen, dass Fördermittel aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (Anlage 5) gewährt werden können. Um die grundsätzlichen Fördermöglichkeiten zu prüfen, wurden vor der Bearbeitung der Leistungsphasen 1 – 2 die Sanierungsmöglichkeiten mit Kostenrahmen und Umbauvarianten vorgenommen. Das erfolgte an 2 Blocks (Galgenwasen 13 – 20, Anlage 3).

Die Anlage 2 stellt den möglichen Kostenrahmen nach DIN 276 für eine Sanierung im einfachen Standard dar. Das heißt, die Gebäude erhalten:

- ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS),
- eine Erneuerung von Dach, Fenster und Türen (außen und innen)
- eine Erneuerung von Bodenbelägen
- eine Erneuerung von Heizung, Lüftung, Elektro und Sanitäranlagen
- und einen Laubengang zur barrierefreien Erschließung des Hochparterre.

Die für eine Förderung relevanten Kosten der KG 300 und 400 betragen ca. 1.560 €/m². Das ist knapp unter den Fördervorgaben von 1.584 €/m². Die Gesamtkosten (KG 200 bis 700) betragen 2.308 €/m².

Durch einen Umbau des Bestandsgebäudes sind verschiedene Wohnungsgrundrisslösungen möglich (2-Zimmer-, 4-Zimmer-, 5 Zimmer-Wohnung). Dieser Darstellung (Kosten- und Wohnungsvarianten) ging eine Variantenuntersuchung (Anlage 4) voraus.

In der Anlage 2, Seite 13, ist ein möglicher Wohnungsschlüssel für zwei Wohnblocks (4 Varianten) dargestellt. Die Verwaltung schlägt Variante Nr. 3 für die Gebäude Galgenwasen 13 – 20 vor.

Unter dieser Annahme ergeben sich für das Gesamtobjekt (Galgenwasen 13 – 20) Kosten in Höhe von 1,7 Mio. € für 2 Blocks (ohne Förderung gerechnet).

Da die Wohngebäude noch zum großen Teil bewohnt sind, ist die Sanierung schrittweise mit der Unterstützung eines Umzugsmanagements sozialverträglich durchzuführen. Das kann in der Umsetzung einige Zeit in Anspruch nehmen. Die betroffenen Mieter sind frühzeitig und umfassend zu informieren.

Bis zur Sanierung der konkret betroffenen Wohngebäude sind diese im Rahmen des baulichen Unterhalts zu erhalten.

Auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates zur Sanierung entsprechend Anlage 2 sollen für die ersten Wohnblocks (Galgenwasen 13 – 20) die nächsten Planungsphasen erarbeitet werden. Fachplaner sind ebenfalls zu beauftragen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist Teil der Planung (inklusive Parkplatz Flurstück 5792/39).

Auf Grundlage der Kostenermittlung sind entsprechende Fördermittel zu beantragen. In dem Zuge ist eine Zeitschiene für die Gesamtmaßnahme vorzulegen.

Anlagen:

Anlage 1 - Sanierungsziel lt. Beschluss vom 28.07.2016

Anlage 2 - Kostenrahmen nach DIN 276 mit Grundriss-Wohnungsvarianten und Wohnungsschlüssel für 2 Wohnblocks

Anlage 3 - Lageplan Wohngebäude Galgenwasen 13 - 20

Anlage 4 - Variantenuntersuchung

Anlage 5 - Kommunales Wohnraumförderprogramm

