



AMT:	6
Sachgebiet:	60
Vorlagen.Nr.:	2018/310
Datum:	06.12.2018

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	13.12.2018	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 06.12.2018 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 06.12.2018 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Alfred Teichmann	Zimmer: 2.8
E-Mail:	alfred.teichmann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6010

Städtische Wohnungen;

Nachrüstung von Gemeinschafts-Duschen in der Egerländer Straße 22, 24, 26

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtratsbeschluss Nr. 2018/099 vom 17.4.2018 wird in Nr. 2 aufgehoben.
3. In den Wohnblöcken Egerländer Straße 22, 24 und 26 wird jeweils eine frei stehende Wohnung zu einer Gemeinschaftsdusche gemäß Empfehlung der AG Soziale Stadt umgebaut.
4. Haushaltsmittel stehen auf der HH-Stelle 4351.9453 bereit.

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation:

Der Stadtrat hat am 17.04.2018 beschlossen, alle Wohnungen im Notwohngebiet mit Warmwasser auszustatten (Anlage 1, Sitzungsvorlage 2018/099 vom 17.4.2018). Im Gebäude Tannenbergsstraße 37 hat mittlerweile jede Wohneinheit Zugriff auf eine Nasszelle mit Warmwasser.

In den Wohnblöcken Egerländer Straße 22, 24 und 26 befinden sich, nach einer Bestandsaufnahme, ca. 20 Nasszellen, die nicht über einen Warmwasseranschluss verfügen. (Anlage 2, Übersichtsplan)

Eine Nachrüstung der fehlenden Wohnungen mit jeweils einem Gas- oder Elektrodurchlauferhitzer pro Wohnung verbietet sich laut zweiter Aussage der Licht-, Kraft- und Wasserwerke GmbH wegen der fehlenden Anschlusswerte bzw. Leitungsdurchmessern. Die Tiefbaukosten für einen neuen Stromanschluss liegen laut Schätzung der Licht-, Kraft- und Wasserwerke bei ca. 150.000,00 €. Somit waren Alternativen zur Versorgung der Wohnungen zu suchen.

Daraufhin wurden verschiedene Möglichkeiten erarbeitet, diskutiert und der AG Soziale Stadt vorgestellt.

2. Empfehlung:

Innerhalb der AG Soziale Stadt wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten konträr diskutiert, im Ergebnis empfiehlt die AG mehrheitlich die „Gemeinschaftsduschen pro Wohnblock“.

Dabei handelt es sich um die Versorgung der Wohnblöcke mit jeweils einer Gemeinschaftsdusche (m/w) pro Block. Hier würden drei leere Wohnungen in Anspruch genommen werden und rein als Duschwohnungen fungieren. Die Verwaltung sieht hierfür derzeit folgende leer stehenden Wohnungen vor (siehe Anlage 3):

in dem Wohnblock Egerländer 22, EG, 1. Tür,

in der Egerländer 24, 1. OG, 2. Tür,

in der Egerländer 26, 1.OG, 4. Tür.

Es müsste jedes Bad sanitärtechnisch hergerichtet werden und vandalismussichere Armaturen erhalten. Außerdem erfolgt eine bauliche Änderung durch Schaffung von Durchbrüchen und Einziehen neuer Wände im Trockenbau. Bauliche Anpassungen zur Sicherung der Privatsphäre sind zu prüfen und umzusetzen.

Vorteil:

- kostengünstige Alternative zur Warmwassererzeugung zur Körperwäsche, Kostenschätzung liegt bei ca. 19.500 € pro Bad, also insgesamt rd. 58.500,- €. Die Kostenschätzungen wurden durch die Verwaltung unter Zuhilfenahme von Großhandelspreisen und Erfahrungswerten erstellt.
- Umbauaufwand nur für eine Wohnung pro Gebäude
- technisch machbar ohne Aufrüstung des Stromnetzes

Nachteil:

- Benutzung erfolgt über Schlüsselausgabe und –rücknahme durch den Hausmeister mit entsprechender zeitlicher Bindung an die Hausmeistersprechstunden, die auch telefonisch vereinbart werden können.
- Gefahr von Vandalismusschäden, erhöhter Bauunterhalt
- keine Beaufsichtigung hinsichtlich der Benutzung möglich.

- pro Gebäude wird eine Wohnung zweckentfremdet und steht nicht für Wohnraum zur Verfügung.
- Ab Freitagmittag und über das Wochenende bzw. an Feiertagen stehen die Duschen nicht zur Verfügung.
- tägliche Reinigung durch Fremdpersonal nötig, monatlich ist mit 950,- € netto oder ca. 1.130,- € brutto zu rechnen (hier liegt ein Angebot einer Reinigungsfirma vor, die Reinigung mit eigenem Personal würde die Stadt rd. 2.170,- € (AG-Aufwand) kosten).

Die AG Soziale Stadt spricht folgende Empfehlung aus:

„Die AG „Soziale Stadt“ empfiehlt die Versorgung der Wohnblöcke mit jeweils einer Gemeinschaftsdusche m/w pro Block“.

Diese Empfehlung unterstützt die Verwaltung.

3. Haushaltsmittel:

Da auf HH-Stelle 4351.9453 im Jahr 2019 300.000,00 € bereitgestellt werden, wird dieser Betrag für die Umsetzung herangezogen. Die Realisierung aller drei Blöcke wird im II. Quartal 2019 abgeschlossen sein.

4. Alternative Varianten:

4.1.: Versorgung jeder einzelnen Wohnung (Nasszelle) mit einem **Elektro-Boiler**, 10l Fassungsvermögen, Leistungsaufnahme ca. 2 kW. Es wären ca. 20 Nasszellen nachzurüsten.

Vorteil:

- relativ kostengünstige Möglichkeit der Warmwassererzeugung (rd. 40.000,00 € bei geschätzten Kosten von 2.000,- € pro Anschluss inkl. Installation)
- technisch machbar, Leistungswerte von 18 kW pro Wohnblock können eingehalten werden (bei einer hoch geschätzten Auslastung von 50 v. H.)
- Warmwasser wird im eigenen Wohnbereich, geschützt von Dritten, zur Verfügung gestellt.

Nachteil:

- Umbau in den einzelnen Wohnungen ist nötig, diese müssen mit Zustimmung der Mieter betreten werden,
- zwar hat damit jede Wohneinheit Zugang zu Warmwasser, aber nur mit kleinen Mengen, die i. d. R. nicht zur Körperwäsche geeignet sind, da teilweise drei Parteien auf eine Nasszelle zugreifen (Daher wurde dieses Konzept vom ZGM nicht weiterverfolgt).

4.2.: Versorgung der Wohnblöcke mit einem **zentralen Duschcontainer** (getrennt zwischen Mann und Frau mit versetzten Eingängen). Der Container hat eine zentrale, frostsichere Anschlussbox. Nach Rücksprache mit der LKW sind die vorhandenen Leistungen nicht ausreichend, insbesondere kann der Container nicht von einer bestehenden Leitung aus einem der Wohnblöcke versorgt werden. Hier wäre ein neuer Versorgungsstrang von der nächsten 20 kV-Leitung zu ziehen (siehe hierzu Eingangsbemerkung, Punkt 1).

Vorteil:

- kein Umbauaufwand in den Gebäuden
- Container kann bei Ende der Benutzung im Notwohngebiet an anderer Stelle weiterbenutzt werden.

Nachteil:

- rel. teuer (vorliegende Kostenschätzung lt. Vorschlag von Stadtrat Steinruck liegt bei mind. 117.000,00 € zuzüglich Tiefbaukosten, ca. 150.000,- €, für den oben genannten Anschluss).
- Ab Freitagmittag und über das Wochenende bzw. an Feiertagen stehen die Duschen nicht zur Verfügung (Öffnungszeiten nur während der Anwesenheitszeiten des Hausmeisters).
- Gefahr von Vandalismusschäden, erhöhter Bauunterhalt (steht im Außenbereich).
- nur geringe Beaufsichtigung hinsichtlich der Benutzung möglich.
- tägliche Reinigung durch Fremdpersonal nötig, monatlich ist mit rd. 1.000,- € zu rechnen (ein Angebot einer Reinigungsfirma liegt der Verwaltung vor).
- gestörte Privatsphäre (Umkleidemöglichkeiten sind nicht gegeben)

4.3.: Die Betreuung der Dusche im Wegweiser ist nicht die Aufgabe des Hausmeisters. Es ist lediglich möglich für einen abgeschlossenen, separierten Duschaum die Schlüssel zeitweilig auszugeben.

Die Räumlichkeiten des Wegweisers sind nicht dafür ausgerichtet. Die Aufenthaltsräume bilden mit dem Duschaum eine Einheit. Es gibt keine Abgeschlossenheit.

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3