



<b>AMT:</b>	
<b>Sachgebiet:</b>	6
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/124
<b>Datum:</b>	23.06.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	25.06.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.06.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.06.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Einfachsanierung der Gebäude Galgenwasen 13 - 20

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Putzfassaden der Gebäude Galgenwasen 13 – 20 werden instandgesetzt und malermäßig ertüchtigt, ebenso die Dachrinnen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Veranlassung des Beschlussentwurfes**

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 23.04.2020 mit dem Gesamtvorhaben der Einfachsanierung („einfache Herrichtung“) der Wohnungen im Galgenwasen 13 – 37 befasst. Im Ergebnis wurde empfohlen, das bisherige Vorgehen und die weiteren Schritte im Stadtrat darzustellen. Sofern erforderlich, ist ein Beschluss herbeizuführen.

Deshalb erfolgt die heute Vorlage.

### **2. Vorbemerkung zum Vorhaben**

Das Vorhaben der „Einfachsanierung („einfache Herrichtung“) der Wohnungen im Galgenwasen 13 – 37“ gliedert sich in die zwei Teile; Galgenwasen 13-20 und 21-37 (siehe Lageplan Anlage 1). Die Stadt Kitzingen ist Eigentümer der insgesamt 48 Wohnungen. Die städtische BauGmbH Kitzingen ist der Verwalter dieser Gebäude. Der bauliche Zustand der 193 errichteten Wohnungen ist als stark Sanierungsbedürftig einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit den konzeptionellen Überlegungen zur Erneuerung der Gebäude an der Breslauer Straße Nr. 2-32 (Bau GmbH Kitzingen) wurden auch die Gebäude des Galgenwasens 13-20 und 21-37 in die Untersuchungen genommen (2015). Es wurde ein gemeinsames VOV-Verfahren (Vergabeverfahren für die Planungen) mit dem Ziel des Abbruchs und dem Neubau sowie alternativ die Sanierung (Galgenwasen 13-20 und 21-37) durchgeführt. Sieger des VOV-Verfahrens war das Büro „bogevisches buero“ aus München. Diese waren mit den Leistungsphasen 1-2 zu beauftragen (Beschluss 09.06.2016).

Der Stadtrat hat in mehreren darauffolgenden Sitzungen beschlossen, dass die Gebäude Galgenwasen 13-20 und 21-37 nicht abgebrochen sondern saniert bzw. einfach hergerichtet werden.

Anmerkung: Die einzelnen Schritte sind im Bericht (Gutachten 2019) des Rechnungsprüfungsamtes detailliert aufgeführt und können dort gut nachvollzogen werden.

### **3. Vorgehen im Bereich Galgenwasen 13 - 20**

Am 04.05.2017 hat der Stadtrat die Sanierung der beiden Gebäude mit 13 Wohnungen beschlossen und das Büro „bogevisches buero“ beauftragt die Planungen bis zur Leistungsphase 4 zu erstellen. Die Fachplaner (u. a. Heizung/Sanitär, Elektro, Außenanlagen) wurden ausgewählt und eingebunden, Sanierungsvarianten wurden erarbeitet und eine Kostenberechnung wurde erstellt. Daneben erfolgten Abstimmungen mit der Förderstelle in der Regierung von Unterfranken. Der Abschluss der Planungen erfolgte jedoch nicht mehr. Nur die Leistungsphase 3 (Entwurf) wurde erarbeitet.

Am 19.03.2019 hat der Stadtrat auf der Grundlage des Schreibens der Regierung von Unterfranken (15.02.2019) die Sanierung zurückgestellt und die einfache Herrichtung (Einfachsanierung) für diese beiden Gebäude beschlossen (Anlage 2). Das „bogevisches buero“ ist in diesem Bereich nicht mehr tätig.

Für die Vorbereitung und Durchführung dieser Einfachsanierung wurde ein Architekturbüro aus Kitzingen vertraglich gebunden. Das Leistungsverzeichnis über die einzelnen Maßnahmen liegt vor. Wegen des äußeren Bauzustandes soll hier auch die Dachrinne und die Putzfassade instandgesetzt und malermäßig ertüchtigt werden. Als Orientierung für die zu leistenden Maßnahmen wurden die Erfahrungen aus der einfachen Herrichtung der Gebäude Galgenwasen 21 – 37 herangezogen.

Anmerkung: 3 Wohnungen sind nicht leergezogen worden und sind nicht Teil der

Einfachsaniierung.

#### **4. Vorgehen im Bereich Galgenwasen 21 37**

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 04.05.2017 und der Festlegungen im Stadtentwicklungsbeirat vom 20.06.2017 sollen die vier Gebäude nicht grundlegend saniert sondern einfach hergerichtet werden.

Die einfache Herrichtung (Einfachsaniierung) hat in den freiwerdenden Wohnungen zu erfolgen. Dabei sollen die Wohnungen, die über kein Bad oder Dusche verfügen entsprechend nachgerüstet werden. Ergänzend dazu sind in allen Zimmern Gasöfen einzubauen.

Um einen ersten Überblick über die Kosten der Einfachsaniierung zu erhalten ist das Gebäude Galgenwasen 27 (zwei Wohnungen) exemplarisch dafür hergenommen worden.

Die Kosten für diese beiden Wohnungen beliefen sich auf ca. 30.000 EUR. Das sind ca. 15.000 EUR für jede Wohnung.

Es wurde deshalb davon ausgegangen, dass alle weiteren freien Wohnungen in diesem Bereich ähnliche Kosten verursachen würden. Das war aber gar nicht so. Der bauliche Zustand der Wohnungen war weitaus schlechter. Eine Begehung der Wohnungen war wegen des Vermietungsstandes nicht möglich. Die Kosten dem entsprechend höher.

Nach aktuellem Stand betragen die Kosten ca. 29.500 EUR für eine Wohnung (Anlage 3).

Es wurden bisher 13 Wohnungen im Bereich Galgenwasen 21-37 einfach hergerichtet. Alle Wohnungen sind bereits wieder vermietet. Eine Wohnung im Galgenwasen 22 ist inzwischen auch leer gezogen und soll ebenfalls hergerichtet werden. Das Ziel ist, alle Wohnungen in diesem Bereich herzurichten und zu vermieten.

#### **5. Weiteres Vorgehen im Bereich Galgenwasen 13 - 20**

Wie bereits im Punkt 3 dargestellt, wurde für die Einfachsaniierung ein Kitzinger Büro beauftragt. Nach dem Leerzug der Wohnungen und der Bestandsaufnahme liegen inzwischen die Kosten für die Maßnahme vor (Anlage 4). Die Einfachsaniierung geht vom Standard der Maßnahmen im Galgenwasen 21 -37 aus.

Für die Maßnahme hat das beauftragte Architekturbüro eine Kostenschätzung (bepreiste Leistungsverzeichnisse) erstellt. Die geschätzten Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf rund 677.000 EUR (einschließlich Fassade, Dachrinnen und Planung).

Für die Fassadenarbeiten fallen Kosten in Höhe von ca.99.400 EUR an. Die Kosten für das hierfür notwendige Gerüst belaufen sich auf ca. 17.200 EUR. Die Arbeiten an den Dachrinnen wurden auf ca. 10.000 EUR geschätzt.

Im Haushalt der Stadt sind unter der HH-Stelle 1.8801.9450 insgesamt 600.000 EUR eingestellt. Sollten die Mittel wegen der Ausschreibungsergebnisse nicht genügen, sind die fehlenden Mittel im Jahr 2021 bereitzustellen. Die Fassadenarbeiten inklusive Dachrinnenarbeiten sind zunächst zurückzustellen.

Bei positiver Beschlusslage am 25.06.2020 werden umgehend für die einzelnen Gewerke die Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Der Abschluss der einfachen Herrichtung kann bei einem optimalen Bauablauf Ende 2020 sein.

Anmerkung: Um eine Vermietbarkeit rechtlich zu sichern sind auch bei einer Einfachsaniierung Mindeststandards zu gewährleisten. Das sind v. a. Maßnahmen im Bereich Elektro und Sanitär.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - SiVo vom 19.03.2019

Anlage 3 - Kostenübersicht