

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0124/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.06.2022
Umbau und Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses, Rathausstraße 8, zu einem Mehrfamilienhaus für die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen Mittelbereitstellung für das Hochbauamt für die Haushaltsjahre 2022, 2023 und 2024 (HHSt. 1.8801.9451)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kühne, Markus, Dr.-Ing.		
Beratungsfolge	13.07.2022	Bauausschuss
	14.07.2022	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	25.07.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Der Umbau und die Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses, Rathausstraße 8, erfolgen, wie in den beiliegenden Plänen vom 13.06.2022 / Anlage 2 und in der Kostenschätzung vom 14.06.2022 / Anlage 1 (mit Brutto-Gesamtkosten von rd. 2.485.000,- €) dargestellt.
2. Für unterjährig im Jahr 2022 notwendige Ausgaben werden im laufenden Haushalt **2022** Haushaltsmittel in Höhe von 50.000,-€ auf der HHSt. 1.8801.9451 (Bebauter Grundbesitz; Erweiterungs-, Um- und Ausbaumaßnahme / ehem. Pfarrhof, Rathausstraße 8) außerplanmäßig bereitgestellt.
Die Deckung dafür erfolgt im Haushalt 2022 durch Sperrung von Mehreinnahmen in Höhe von 50.000,- € bei der HHSt. 1.7901.3610 (Fremdenverkehr; Investitionszuweisungen vom Land / Fußgängerleitsystem).
3. Für die Vergabe von Aufträgen im laufenden Jahr 2022, die erst im nachfolgenden Haushaltsjahr **2023** kassenwirksam werden, wird hiermit im laufenden Haushalt **2022** auf der HHSt. 1.8801.9451 eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 435.000,- € außerplanmäßig bereitgestellt.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt wird dafür die im Haushalt 2022 für die Maßnahme „Kanalaustausch im Industriegebiet Nord“ (HHSt. 1.7072.9592) für das Finanzplanungsjahr **2023** veranschlagte VE um 435.000,- € (von 2.000.000,- € auf 1.565.000,- €) reduziert.

Der Ausgleich dafür erfolgt bei der HHSt. 1.7072.9592 im Haushalt 2023, indem die entsprechende Verpflichtungsermächtigung um ein Jahr versetzt für das Finanzplanungsjahr **2024** um 435.000,- € (von bisher 2.000.000,- € auf dann 2.435.000,- €) aufgestockt wird.

4. Für das Haushaltsjahr **2023** werden im kommenden Haushalt 2023 auf der HHSt. 1.8801.9451 planmäßig Haushaltsmittel in Höhe von 2.000.000,- € veranschlagt und bereitgestellt.

5. Für das Finanzplanungsjahr **2024** werden im Haushalt 2023 auf der HHSt. 1.8801.9451 planmäßig jeweils eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 435.000,- € sowie entsprechende Finanzmittel in Höhe von 435.000,- € veranschlagt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Die Stadt Amberg beabsichtigt die Räumlichkeiten des ehemaligen Pfarrhauses so umzubauen und zu ertüchtigen, dass 8 Wohneinheiten mit verschiedenen Größen und ein Müllagerraum für das Rathaus dort langfristig Platz finden. Im Erdgeschoss sollen zwei Wohnungen, ein Raum für Fahrräder und Müll sowie ein Müllraum für das Rathaus untergebracht werden. Im 1. als auch im 2. Obergeschoss werden jeweils drei Wohnungen realisiert mit Wohnungsgrößen von 48 bis 114 m². Im Dachgeschoss wird ein Gemeinschaftswaschmaschinenraum und Wäschetrocknräumlichkeiten und im Kellergeschoss Kellerabteile für die Mietwohnungen geschaffen. In Anbetracht des Bestandszuschnittes (1.OG derzeit eine einzige Wohnung) stellt dies die wirtschaftlichste Aufteilung dar. Hierzu sind erhebliche Umbau- und Sanierungsarbeiten notwendig, um diese stillgelegte Liegenschaft in eine Nutzung rückführen zu können. Die hierfür erstellte Kostenschätzung geht von einer Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren aus. Aufgrund der derzeit sehr angespannten Situation auf dem Bausektor mit Baustoffmangel, enormen Kostensteigerungen sowohl bei Baustoffen als auch bei zur Verfügung stehenden Auftragnehmern, birgt die beiliegende Kostenschätzung einen höheren Unsicherheitsfaktor als unter Normalbedingungen. Auch konnten aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit für die Kostenermittlung die Bauteile nur augenscheinlich und nicht wie normal üblich tiefgründiger begutachtet werden. Es wurden weder eine Altlastenuntersuchung noch eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt; es könnten sich hierdurch noch weitere Kosten für deren Behebung bzw. Beseitigung ergeben.

Baulicher Zustand: Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude befindet sich im überwiegenden Teil noch im Zustand der Errichtung; es wurden seitdem keine wesentlichen Modernisierungen sowohl bei der Haustechnik als auch bei der Baukonstruktion vorgenommen. Somit befindet sich das Gebäude noch in haustechnischer, energetischer und baulicher Sicht im Standard der 60er Jahre. Der gesamte Baustandard und Ausbaustandard ist einfach und das Gebäude weist offensichtliche Schallschutzmängel auf, die aber aufgrund des gewünschten einfachen Sanierungsaufwandes nicht behoben werden können. Das Gebäude ist aus energetischer Sicht mit ungedämmten bzw. schlecht gedämmten Dach und den schlecht gedämmten Fenstern, aus heutiger Sicht nicht mehr Stand der Technik. Die Dachdeckung ist marode und in den Kellerräumen sind erhebliche Feuchtigkeits- und Putzschäden an den Wänden ersichtlich.

Die vorhandene Raumaufteilung wird im überwiegenden Teil beibehalten, um die Umbau- und Sanierungskosten gering halten zu können. Große Räume werden durch Zwischenwände geteilt und somit für Wohnzwecke geeignete Raumgrößen geschaffen.

Es wird angenommen, dass die vorhandenen Decken und Wände die geforderten Mindestfeuerwiderstandsfähigkeiten besitzen. Untersuchungen zur Feststellung der Feuerwiderstandsdauer aller tragenden Bauteile wurde nicht vorgenommen und die Widerstandsdauer kann auch ohne tiefgreifende Untersuchungen nicht ermittelt werden.

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass für das Gebäude ein erheblicher Unterhalts- und Sanierungsstau besteht und der bauliche Zustand als ausreichend bis mangelhaft zu beurteilen ist.

Sanierungsarbeiten im Bereich der Baukonstruktion:

Die Dachdeckung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter und Anschlussverblechung werden erneuert und das Dach erhält eine zeitgemäße Zwischensparrendämmung. Im

Bereich der Bäder und Toiletten werden die Boden- und Wandfliesen und in den übrigen Räumen sämtliche Bodenbeläge in einfacher Ausführung erneuert. Alle im Gebäude befindlichen Türen (Wohnungstüren, Brandschutztüren, Feuchtraumtüren und sonstige Türen) werden ausgetauscht, incl. den dazugehörigen Zargen, da diese nicht die erforderlichen Eigenschaften (Brandschutz, Schallschutz, Rauchschutz etc.) aufweisen. Da sich auch teilweise die Raumaufteilung ändert, werden neue Wände in Trockenbauweise ergänzt, Installationswände und -schächte für die Haustechnikgewerke geschaffen und Zwischendecken eingebaut. Die für die neue Raumaufteilung erforderlichen Durchbrüche und Abbrüche werden vorgenommen, nicht mehr benötigte Öffnungen und Durchbrüche geschlossen. Putzergänzungen im Bereich der durchfeuchteten Decken und Wände und in den Bereichen, an denen die Haustechnik neu erstellt werden muss. Alle vorhandenen Fenster werden durch neue dreifach-verglaste Fenster ersetzt und erhalten außen neue Fensterbretter und an der Südseite Rollläden. Sämtliche Wände und Decken erhalten einen neuen Anstrich und die Zargen, Geländer und Stahltüren werden lackiert; die Fassaden erhalten einen neuen Anstrich. Vorhandene Parkettböden werden abgeschliffen und neu versiegelt, eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Bereich des Treppenhauses eingebaut und eine Fluchtleiter aus dem 2. Obergeschoss als zweiter Fluchtweg wird montiert. Eine neue Schließanlage und Baufeinreinigungsarbeiten schließen die Arbeiten in diesem Gebäude ab.

Sanierungsarbeiten im Bereich der Haustechnik:

Die gesamte Haustechnik entspricht noch dem Stand der Ersterrichtung des Gebäudes und entspricht aus heutiger Sicht bei weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen und den Vorschriften.

Die komplette Elektroinstallation muss aus diesem Grunde erneuert werden (derzeit kein Schutzleiter vorhanden- Lebensgefahr!). Hierfür wird ein neuer Elektrohausanschluss im Keller geschaffen und dort eine neue Elektrohauptverteilung erstellt. Jede Wohneinheit erhält eine eigene Unterverteilung. Die Installation der Leitungen und Kabel erfolgt im überwiegenden Teil in den Zwischendecken und nur die Anschlussleitungen für Schalter und Steckdosen werden Unterputz in den Wänden verlegt.

Die vorhandene Heiztechnik ist aufgrund des Alters (Zentralheizung Baujahr 1981) energetisch sehr unwirtschaftlich und sehr ausfallträchtig. Aus diesem Grunde wird die komplette Heiztechnik (Kessel und Heizverteilung) erneuert. Der vorhandene Gasheizkessel wird durch eine Fernwärmeübergabestation ersetzt und jede Wohneinheit erhält eine Wohnungsübergabestation, in der dann auch das Warmwasser aufbereitet wird. Die gesamte Heizungsverrohrung und sämtliche Heizflächen werden erneuert, wobei die Verrohrung, wie schon bei der Elektroinstallation, in den Zwischendecken erfolgen soll und nur die Anschlussleitungen in den Wänden verlegt werden.

Die Bäder und WCs werden komplett erneuert. Alle Sanitärobjekte und die gesamte Verrohrung müssen aufgrund des Alters und des maroden Zustandes ersetzt werden. Hier werden Sanitärobjekte mit niedrigen bis normalen Standard verbaut und die Verrohrung erfolgt wieder überwiegend in den Zwischendecken. Alle Abwasserleitungen werden ebenfalls erneuert.

Sämtliche fensterlosen Räume (Abstellräume und Bäder / WCs) erhalten mechanische Lüftungsanlagen, um eine Be- und Entlüftung gewährleisten zu können.

Möblierung und Ausstattung:

In der Kostenschätzung sind **keinerlei Finanzmittel** für die Möblierung (Einbauküchen und sonstige lose Möblierung) enthalten.

Planungskosten:

Die Kostenschätzung enthält Planungskosten für Tragwerksplanung, Brandschutz, Bauphysik (Wärmeschutz & Schallschutz), Schadstoffuntersuchung und Sicherheits- und

Gesundheitskoordination auf der Baustelle. Ebenso sind hier Planungskosten für die Haustechnikgewerke (Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektrotechnik) enthalten, da das Hochbauamt weder über die technische Ausstattung noch über die notwendigen Personalkapazitäten verfügt, um ein Projekt in dieser Größenordnung und Komplexität durchführen zu können.

Die Leistungsphasen 5 bis 8 der Architektenkosten können aufgrund der Auslastung des Hochbauamtes mit diversen anderen Projekten nicht inhouse abgewickelt werden und sind somit in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Mögliche Mieteinnahmen:

Für dieses Mietobjekt ist voraussichtlich mit jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von 43.776 EUR zu rechnen.

Mögliche Fördereinnahmen:

Bei diesem Bauobjekt sind Städtebaufördermittel aus dem bayerischen Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ in Aussicht gestellt worden. Die Förderinitiative wurde im April 2022 mit einem Flyer (siehe Anlage) vorgestellt. Es handelt sich um eine geringfügig veränderte Wiederauflage eines bayerischen Programms, dass bereits im Rahmen der Modernisierung der Gerresheimer Straße 8a und 8b im Amberger Stadtgebiet genutzt wurde.

Zweck des Förderprogramms ist die Wohnraumversorgung der ukrainischen Kriegsflüchtlinge und anerkannten Flüchtlinge. Durch die Förderung können vor allem geeignete leerstehende Gebäude im Ortskern saniert werden, Verfall und Wertverlust gestoppt, das Erscheinungsbild des Gebäudes mit neuem Leben erweckt und die Schutzsuchenden in das Gemeinschaftsleben integriert werden. Es ist lediglich eine einfache Gebäudesanierung durchzuführen.

Grundsätzlich ist eine Förderung als pauschalisierte Förderung in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten **oder** mit einer individuellen Berechnung einer Spitzenförderung nach Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung möglich. Letzteres wird weiterverfolgt.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung müssen die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten (u. a. Kreditzinsen und Abschreibungen) größer sein als die zu erwartenden Erträge (u. a. Mieteinnahmen). Der sich ergebende Minderertrag dividiert durch den Fremdkapitalzinssatz ergibt den Kostenerstattungsbetrag (KEB), der in der Regel zu 80 % von Bund und Land und zu 20 % von der Kommune, der Stadt Amberg zu tragen ist. Grob stellt sich dies wie folgt dar:

Nach einer ersten überschlägigen Berechnung der Regierung der Oberpfalz ergeben sich bei geschätzten **Baukosten von 2.485.000 EUR** (Stand 14.06.2022) Zuwendungen in Höhe von voraussichtlich **1,2 bis 1,7 Mio. EUR**. Die genaue Fördersumme ist erst nach einer genauen Prüfung der Kosten auf Förderfähigkeit hin und der Angabe bestimmter Parameter wie bspw. der Verzinsung des nötigen Darlehens zu bestimmen. Sofern sich die Parameter ändern, führen sie zu einem höheren oder niedrigeren Kostenerstattungsbetrag und damit auch zu einer höheren oder niedrigeren Förderung.

Die geschätzten Gesamtkosten wurden noch nicht im Detail auf die Förderfähigkeit hin überprüft. bspw. sind Baunebenkosten mit max. 18 % der Gesamtkosten anzusetzen. Dies ist bereits bei dem angegebenen Korridor berücksichtigt worden.

Darüber hinaus, wird eine **Bruttokaltmiete i. H. v. 5,55 EUR/qm** angesetzt. Die Gemeinde kann die Miethöhe so bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (Orientierung an „angemessener Miete“ nach § 22 Abs. 1 SGB II). Die Mietverträge sind mit dem Verwendungsnachweis vorzulegen, eine nachträgliche Mieterhöhung führt zu Abschlägen.

Des Weiteren, wurde von einem Darlehen mit einer Verzinsung i. H. v. 2 % ausgegangen, womit ein gewisser Zinsaufwand vorliegt. Die Darlehensverträge sind ebenfalls mit dem Verwendungsnachweis bei der Regierung einzureichen. Eine Änderung der Werte, bspw. durch eine Umschuldung führt automatisch auch zu einer Änderung des Zuschusses.

Der endgültige Fremdkapitalbedarf liegt bei einer **Förderung i. H. v. 1,2 Mio. EUR** bei **800.000 EUR** und bei einer **Förderung i. H. v. 1,7 Mio. EUR** bei **300.000 EUR**. Die Verwaltung strebt an, eine möglichst hohe Förderung generieren zu können, aufgrund des Vorsichtsprinzips ist derzeit allerdings mit **max. 1,2 Mio. EUR als Zuwendungen** zu kalkulieren.

Die Einnahmen könnten dem Baufortschritt entsprechend folgendermaßen zahlungswirksam werden

(--> Einnahme auf der **HHSt. 1.8801.3619**):

- **2023: 800.000 EUR (1. Ratenabruf)**
- **2024: 400.000 EUR (Rate nach Verwendungsnachweis)**

Sofern der Beschluss angenommen wird, ist als nächster Schritt ein Förderantrag mit einer endgültigen Kostenberechnung bei der Regierung der Oberpfalz einzureichen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

HHSt. 1.8801.9451:

	Haushaltsmittel	Verpflichtungs- ermächtigung		
2022	50.000 EUR	435.000 EUR	Planung, Rückbau	Bestandsaufnahme, teilweiser
2023	2.000.000 EUR	0 EUR	Bauausführung	
2024	<u>435.000 EUR</u>	435.000 EUR	Restarbeiten, Restzahlungen	
	2.485.000 EUR		Brutto-Gesamtkosten	

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Alternativen:

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- 1) Kostenschätzung vom 14.06.2022
- 2) 7 Pläne vom 13.06.2022 (KG, EG, 1.OG, 2. OG, 1.DG, 2.DG, Schnitt A-A)
- 3) Fotodokumentation Bestand
- 4) Berechnung Mieteinnahmen
- 5) Publikation StMB zur Förderinitiative „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“