

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1813-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	05.07.2018
		Referent:	Felix Bertram
Lichtenhaidestraße 3 Generalsanierung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
24.07.2018	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Mit Beschlüssen des Finanzsenates vom 07.12.2016 und des Stadtrates vom 25.01.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die für die Generalsanierung notwendigen Maßnahmen am Anwesen „Lichtenhaidestr. 3“ durchzuführen.

Zwischenzeitlich konnten die im Dezember 2016 angekündigten Untersuchungen, Verhandlungen und Gespräche weitestgehend abgeschlossen werden, so dass die baulichen, zeitlichen und finanziellen Überlegungen nun zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Auf Grundlage der vom Architekturbüro Jacob erstellten Entwurfsplanung ist im Erdgeschoß sowie 1. und 2. Obergeschoß von einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 1.034 m² auszugehen, die sich wie folgt gliedert:

EG:	Seminarräume und Büroflächen incl. Nebenräume	424,50 m ²
	Gesamtgewerbefläche	424,50 m²
1. OG:	Wohnung 1 incl. Terrasse [69,40 m ² /2]	175,30 m ²
	Wohnung 2	100,40 m ²
	Wohnung 3	52,50 m ²
	Wohnung 4 incl. Treppenaufgang und Nebenraum im EG	92,10 m ²
2. OG:	Wohnung 5	130,90 m ²
	Wohnung 6	55,20 m ²
	Gesamtwohnfläche	606,40 m²

Änderungen bei den Grundflächen und Wohnungszuschnitten sind in Einzelfällen noch möglich. Auf die beigelegten Grundrisse der drei Geschosse (siehe Anlagen 1-3) wird verwiesen.

Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss konnte mit der im Schlachthof ansässigen Fa. Böhnlein eine Einigung zur Anmietung des gesamten Erdgeschosses erzielt werden. Durch die gesamte Vermietung des Erdgeschosses an einen Nutzer kann eine klare räumliche Trennung zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung erreicht werden. Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über den Haupteingang an der Vorderseite des Gebäudes; die Erschließung von fünf Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss über den direkten hofseitigen Zugang zum Treppenhaus. Die Wohnung Nr. 4 wird künftig über ein eigenes von außen zugängliches Treppenhaus an der östlichen Giebelseite des Gebäudes erschlossen.

Die Größen der künftig sechs Wohnungen variieren von 52 m² bis 140 m² reine Wohnfläche (ohne Terrasse) und wurden bewusst so gewählt, um eine gute Durchmischung der Mietparteien zu ermöglichen und die unterschiedlichen Mietinteressen auch im Hinblick auf die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnräume abzubilden.

Für die Generalsanierung des Anwesens sind nach einer ersten Kostenprognose ca. 2,15 Mio. € brutto veranschlagt. Geplant ist ab Sommer 2018 mit ersten Abbrucharbeiten zu beginnen.

Analog zum vom Stadtrat abgesehenen Mietpreis in der Offizierssiedlung wird ebenfalls eine sozialverträgliche Miete in Höhe von 7,50 €/m² angesetzt. Dies bedeutet das nach der Sanierung Miet- und Pachtzahlungen in Höhe von rd. 100.000,- € eingenommen werden. Die aktuellen Mieteinnahmen (vor dem Brandfall) betragen rd. 19.800,- € jährlich.

Die Investition amortisiert sich somit innerhalb von rd. 21 Jahren und stellt somit langfristig keine Belastung für den städtischen Haushalt dar (rentierliche Maßnahme).

Die benötigten Haushaltsmittel sind vorhanden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Finanzsenat stimmt der Umsetzung der vorgestellten Maßnahme zu.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von ca. 2,15 Mio. € für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlagen:

Grundriss EG
Grundriss 1. OG
Grundriss 2. OG

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse
Amt 200 – zur weiteren Verwendung
Amt 23 – zur weiteren Verwendung