Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 091/FB4/2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	20.11.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.12.2023	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Förderung der privaten Baumaßnahme zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Wallstraße 5 im Fördergebiet Stadtzentrum

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die Förderung der Baumaßnahme an der äußeren Hülle am Gebäude Wallstraße 5 im Fördergebiet Stadtzentrum über das Programm „Lebendige Zentren" (LZP) in Höhe von maximal 125.000 € und ermächtigt den Oberbürgermeister, die Fördervereinbarung mit der Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV) abzuschließen.

2. die teilweise Übernahme des Eigenanteils der Gemeinde durch den privaten Maßnahmenträger gem. Förderrichtlinie StBauE vom 07.03.2022, Abschnitt A, Nummer 4.3.1.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Stadtrat hatte am 03.02.2020, mit Beschluss Nr. 2/2020 die Förderung von Baumaßnahmen an der äußeren Hülle des Gebäudes Wallstraße 5, in Höhe von maximal 82.000 € beschlossen und den Oberbürgermeister zum Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Maßnahmenträger – der Eilenburger Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV) - ermächtigt. Die Fördervereinbarung wurde am 19.02.2020 geschlossen. Im Juni 2020 beantragte die EWV jedoch die Aufhebung dieser, da die Umsetzung der geplanten Maßnahme aus finanziellen und personellen Gründen im vorgesehenen Zeitraum nicht mehr möglich erschien. Im Juli 2020 wurde die Fördervereinbarung schließlich wieder aufgehoben und am 07.09.2020 wurde mit Beschluss Nr. 54/2020 der Beschluss Nr. 2/2020 vom 03.02.2020 wieder aufgehoben.

Zwischenzeitlich konnten andere Projekte der EWV abgeschlossen werden, sodass nunmehr wieder Kapazitäten für das Einzelvorhaben Wallstraße 5 verfügbar sind und die Förderung von der EWV erneut beantragt wurde. Die Maßnahme soll 2024 durchgeführt werden.

Mit Beschluss Nr. 25/2019-VII hatte der Stadtrat am 07.10.2019, auf der Grundlage der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung, die Pauschalförderung in Höhe von 25 Prozent für die Instandsetzung oder Modernisierung von Dach und Fassade an Privatgebäuden in den Fördergebieten „Stadtzentrum" und „Stadtteilzentrum Ost" beschlossen. Das Gebäude Wallstraße 5 befindet sich im Fördergebiet Stadtzentrum (Anlage 1).

Die für eine Förderung erforderliche Gebäudeerhebung, welche für den ersten Antrag bereits am 15.10.2019 erstellt wurde, wurde am 17.05.2023 aktualisiert (Anlage 2). Dabei wurden Baudefizite an der äußeren Hülle festgestellt. Welche das sind und wie diese behoben werden sollen, ist der Dokumentation zur Gebäudeerhebung zu entnehmen. In der Anlage zur Dokumentation sind die förder- und nichtförderfähigen Ausgaben dargestellt. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ist mit 496.922,37 € veranschlagt. Folglich ergibt sich ein Kostenerstattungsbetrag i. H. v. 124.230,59 € (25 % Pauschalförderung), dieser wird aufgerundet und beträgt demnach **maximal 125.000 €**. Der tatsächliche Förderbetrag wird im Rahmen der Schlussabrechnung ermittelt. Sollte festgestellt werden, dass die vereinbarten Maßnahmen zu geringeren Kosten ausgeführt wurden, dann verringert sich der Förderbetrag entsprechend.

Die schriftliche Bestätigung des Eigentümers zur Übernahme eines Anteils von 23,33 % vom gesamten städtischen Eigenanteil zum Förderzuschuss in Höhe von 33,33 % liegt spätestens zur Beschlussfassung vor.

Vor Abschluss einer Fördervereinbarung mit dem Eigentümer muss die förderrechtliche Zustimmung der Bewilligungsstelle sowie die denkmalschutzrechtliche Zustimmung (wenn erforderlich) zu diesem Bauvorhaben vorliegen. Damit die förderrechtliche Zustimmung beantragt werden kann, ist seitens der Stadtverwaltung Eilenburg nachzuweisen, dass der Stadtrat der Stadt Eilenburg der teilweisen Ersetzung des kommunalen Eigenanteils durch den Eigentümer gemäß Förderrichtlinie StBauE vom 07.03.2022, Abschnitt A, Nummer 4.3.1 zugestimmt hat. Die Stadt Eilenburg hat in jedem Fall einen Mindestanteil von 10 % des Betrages der Zuwendung zu tragen.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☐

Der verbleibende Mindestanteil von 10 % vom Zuwendungsbetrag (12.500 Euro) ist im Produkt 51.1.0.20.00 in den Haushalt eingestellt.

Die Fördermittel aus dem Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) wurden der Stadt bereits in Höhe des geplanten maximalen Zuschusses (**125.000 Euro**) für die Kassenmitteljahre 2023, 2024 und 2025 bewilligt.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

Gebäude Wallstraße 5 (rote Fläche)

im Fördergebiet "Stadtzentrum" (blaue Umrandung)

A3 / Maßstab: 1:4000
erstellt am: 09.11.2023
erstellt durch: Daniel Zschau

Eilenburg

Copyright
- Stadtverwaltung Eilenburg
- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

die STEG

Förderverfahren

Eilenburg "Stadtzentrum"

Gebäudeerhebung

Wallstraße 5

die STEG Stadtentwicklung GmbH

GEBÄUDEERHEBUNG

die STEG

SANIERUNGSVERFAHREN:	**Eilenburg "Stadtzentrum"**	
FÖRDERPROGRAMM:	**LZP**	
GEBÄUDE:	**Wallstraße 5; Flurstück 19/25, Flur 27**	
EIGENTÜMER:	**Eilenburger Wohnungsbau- u. Verwaltungsgesellschaft mbH**	
ANSCHRIFT:	**Maxim-Gorki-Platz 1, Eilenburg**	**Auftragsnr.:**
ERHEBUNG:	**15.10.2019 | akt. 17.05.2023 durch Frau Mellmann, die STEG**	
TEILNEHMER:		**84390**

	Nutzung	Anzahl	Fläche in m²	
			Wo.-fl.	Gew.-fl.
KE/UG				
EG	Wohnen	5	204	
1. OG	Woh./Gew.	4/1	145	62
2. OG	Woh./Gew.	5/1	165	42
3. OG	Wohnen	5	207	
4. OG	Wohnen	5	207	
Gesamt			928	104

Umbauter Raum m³: 3800

Kosten vergleichbarer Neubau:
bei 500 €/m³: 1.900.000 €

Baujahr:

- [ ] vor 1850
- [ ] 1851-1914
- [ ] 1915-1948
- [x] 1949-1962
- [ ] 1963-1970
- [x] 1971-1990
- [ ] ab 1991

Gebäudestatus:

- [ ] Kulturdenkmal
- [x] stadtbildprägendes Gebäude in Blockrandbebauung
- [ ] nicht stadtbildprägendes Gebäude in Blockrandbebauung
- [ ] sonstiges, stadtbildprägendes Gebäude
- [ ] Gebäude ohne besonderen Gebäudestatus

Realisierung vorgesehen/Maßnahme

- [x] 2023
- [x] 2024
- [ ] nach 2024
- [x] Baumaßnahme
- [ ] Sicherung
- [ ] Abbruch

Gesamtkosten Baumaßnahme:	520.587 €
Kosten außen:	496.922 €
weitere Sanierungskosten:	23.665 €
Gesamtkosten/m² Fläche:	504 €

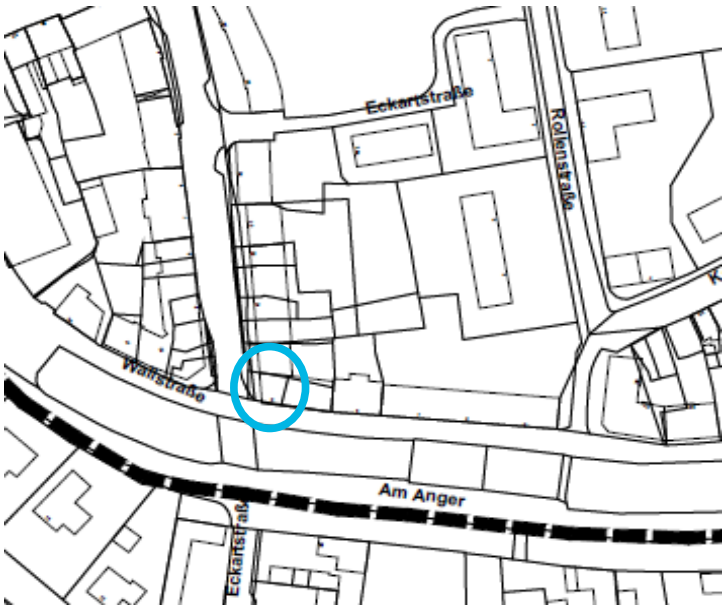
Abzug für pflichtwidrig unterlassener Instandsetzung

- [ ] ja
- [x] nein

Foto:

(Quelle: die STEG)

Lageplanausschnitt:

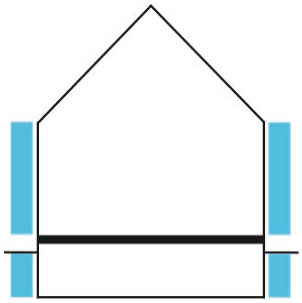
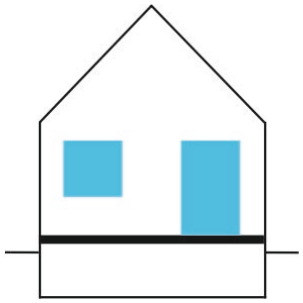
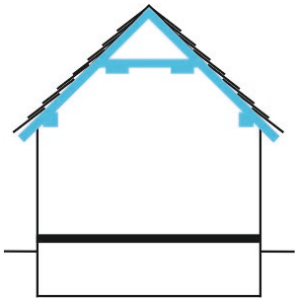


(Quelle: die STEG)

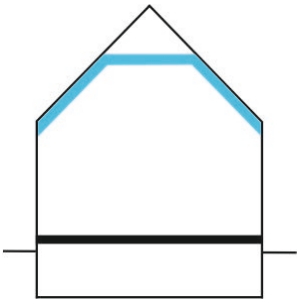
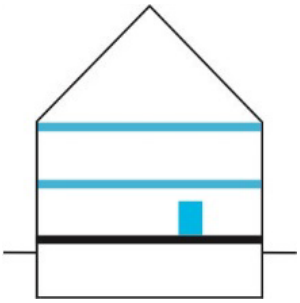
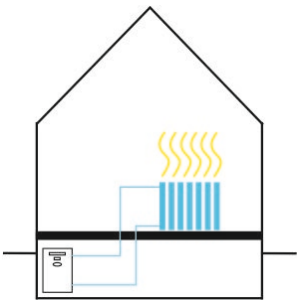
Angaben zum Gebäude

Allgemeines:	Das Eckgebäude steht in geschlossener Bebauung und wurde ca. 1960 als Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Es ist fünfgeschossig mit zwei- und dreiflügeligen Fenstern. In einem hofseitigen Anbau befindet sich ein Fahrstuhl, welcher über eine Rampe betreten werden kann.
Kellergeschoss:	Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich Abstellräume und das Waschhaus.
Erdgeschoss:	Hier befinden sich 5 Wohnungen mit 67,20 m², 31,70 m², 31,90 m², 40,75 m² und 32,10 m².
1. Obergeschoss:	Hier befinden sich 4 Wohnungen mit 31,50 m², 39,50 m², 31,60 m², 42,05 m² sowie eine Gewerbeeinheit mit 61,90 m².
2. Obergeschoss:	Hier befinden sich 5 Wohnungen mit 39,50 m², 31,50 m², 30,90 m², 31,0 m², 31,50 m², sowie eine Gewerbeeinheit mit 42,05 m².
3. Obergeschoss:	Hier befinden sich 5 Wohnungen mit 61,90 m², 31,50 m², 39,50 m², 31,60 m² und 42,05 m².
4. Obergeschoss:	Hier befinden sich ebenfalls 5 Wohnungen mit 61,90 m², 31,50 m², 39,50 m², 31,50 m² und 42,04 m².
Dachgeschoss:	Das Gebäude besitzt ein Flachdach mit PV-Anlage.

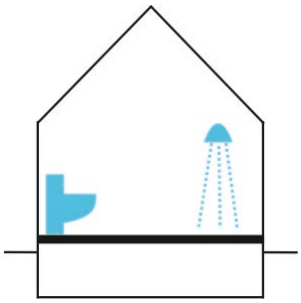
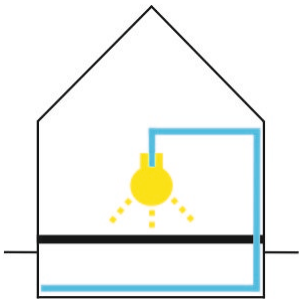
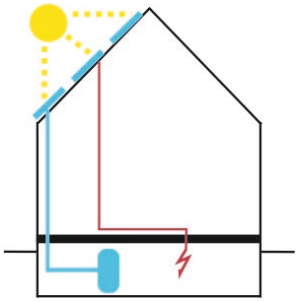
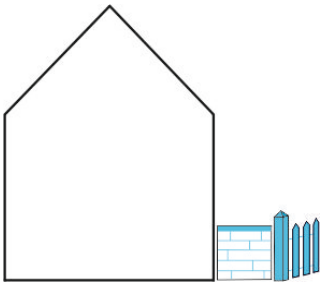
Beschreibung der bautechnischen Missstände

Fassade und Mauerwerk 	Die Außenwände wurden in Feinputz und der Sockel in Glattputz mit Farbanstrich erstellt. An der Fassade sind Putzschäden festzustellen. Die wärmetechnische Qualität der Außenwandkonstruktion entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die Wärmedämmung ist unzureichend. Am Sockel sind Anstrichschäden festzustellen, an der Kellertreppe sind Abplatzungen sichtbar. Kleinere Schäden sind am Vordach über dem Haupteingang vorhanden.
Fenster und Außentüren 	Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
Dachkonstruktion u. Dacheindeckung 	Das Flachdach wurde mit Pappe eingedeckt. Dachrinnen und Fallrohre müssen erneuert werden.

Beschreibung der bautechnischen Missstände

Dachdämmung u. oberste Geschoss-decke 	Das Dach ist momentan nicht gedämmt.
Innenbereich 	Die Wohnungen sind komplett instand gesetzt und modernisiert. Ein Defizit im Keller bildet die ungedämmte Decke.
Heizung 	Die Wohnungen werden mit Fernwärme über eine Zentralheizung beheizt.

Beschreibung der bautechnischen Missstände

Sanitär 	Jede Wohnung verfügt ein modernisiertes Bad und WC.
Elektro 	Die Leitungen wurden in den 90er-Jahren erneuert.
Energie 	Auf dem Dach ist eine PV-Anlage installiert, welche nach der Dacherneuerung wieder montiert wird.
Außenanlagen 	Die Außenanlagen sind befestigt (Parkplätze) und teilweise begrünt.

Zusammenfassung

Folgende Maßnahmen schlägt die STEG vor:

- Sanierung Fassade und Dach einschließlich Wärmedämmung
- Änderung der Dachtraufe wegen Anbringung von Wärmedämmung, anschließend neue Dachrinnen und Fallrohre an der Traufe sowie Anschlussbleche am Ortgang
- Instandsetzung Sockel, Kellertreppe (außen), neues Vordach
- sanierungsbedingte Demontage/Montage von Außenleuchten und Blitzschutz

Im Rahmen der Planungen wurde eine Wärmeschutzberechnung durchgeführt.

Die Gesamtkosten für die Gebäudesanierung der äußeren Hülle einschließlich Außenanlagen werden auf ca. 497.000,- € brutto geschätzt.

Fazit

Am Gebäude wurden durch die STEG städterbauliche Missstände festgestellt, welche durch die geplanten Maßnahmen beseitigt werden sollen. Durch die vorgesehene Förderung und den jetzt durchzuführenden Maßnahmen wird der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht.

ANLAGE	SANIERUNGSVERFAHREN:	Eilenburg "Stadtzentrum"	die STEG Stadtentwicklung GmbH
	GEBÄUDE:	Wallstraße 5	
	EIGENTÜMER:	EWV mbH	

MASSNAHMELISTE/KOSTENVORANSCHLAG

POS	erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert/ **Kostengruppen nach DIN 276**	vorläufige Kosten Brutto €	Ab-schlag %	zuwendungsf. Kosten Brutto €	Bemerkungen	Bauabrechnung unter Berücksichtigung der Zuwendungsfähigkeit (mit MwSt.) €
	Übertrag	427.797,54		408.353,40		
	Unvorhergesehenes ca. 5 %	21.389,88		20.417,67		
	Zwischensumme	449.187,42		428.771,07		
	Baunebenkosten	71.400,00		68.151,30		
	Summe Baukosten	520.587,42		496.922,37		
	Mehrwertsteuer 19 % (Vorsteuerabzug beachten)	0,00		0,00	in Kosten enthalten	
	Summe Baukosten (inkl. MwSt.)	520.587,42		496.922,37		
	Eigenleistungen (Std. x €)					
	Gesamtsumme (inkl. MwSt)	**520.587,42**		**496.922,37**	**Gesamtaufwand lt. Bauabrechnung**	
	abzgl. 10 % unterlassene Instandsetzung			0,00	**oder** entfällt, da keine pflichtwidrig unterlassene Instandsetzung vorliegt	
	Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand (inkl. MwSt)			**496.922,37**	**zuwendungsfähiger Gesamtaufwand lt. Bauabrechnung**	
	Kostenerstattungsbetrag maximal		**25 %**	**124.230,59**	**Kostenerstattungsbetrag**	

Auszahlung Honorar aus Architektenvereinbarung	am	
Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung 1. Rate	am	
Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung 2. Rate	am	
Nach § 6 Vertrag über Baumaßnahmen Auszahlung Schlussrate	am	
	Summe der Auszahlung	**0,00**

ANLAGE	SANIERUNGSVERFAHREN:	Eilenburg "Stadtzentrum"	die STEG Stadtentwicklung GmbH
	GEBÄUDE:	Wallstraße 5	
	EIGENTÜMER:	EWV mbH	

MASSNAHMELISTE/KOSTENVORANSCHLAG

POS	erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert/ **Kostengruppen nach DIN 276**	vorläufige Kosten (mit MwSt.) €	Ab-schlag %	zuwendungsf. Kosten (mit MwSt.) €	Bemerkungen	Bauabrechnung unter Berücksichtigung der Zuwendungsfähigkeit (mit MwSt.) €
	KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion					
1	Fassade (330)	191.585,87		191.585,87	Innendämmung nicht förderfähig	
				0,00		
2	Decken (350)	18.683,00	100	0,00	Innendecken nicht förderfähig	
				0,00		
3	Dach (360)	67.713,91		67.713,91	Klempner, Abdichtung, Dämmung	
				0,00		
4	Vordach, Kellertreppe (380)	20.825,00		20.825,00		
				0,00		
5	Baustelleneinrichtung, Gerüst (390)	117.278,35		117.278,35		
				0,00		
	KG 400 Bauwerk-tech. Anlagen			0,00		
6	Elektrische Anlagen (440)	7.735,00		7.735,00	Blitzschutz	
				0,00		
	KG 500 Außenanlagen u. Freiflächen			0,00		
7	Erdbau, Landschaftsbau	3.976,41		3.215,27	Vegetationsflächen nicht förderfähig	
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
				0,00		
ZWISCHENSUMME:		427.797,54		408.353,40		

Bilddokumentation zum Gebäude

Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH, Eilenburg

städtebauliche Einordnung

Eingang mit Vordach

Bilddokumentation zum Gebäude

Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH, Eilenburg

Fassadengestaltung

Bilddokumentation zum Gebäude

Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH, Eilenburg

Fassade - Rückseite

Bilddokumentation zum Gebäude

Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH, Eilenburg

Zugang - Rückseite

Bilddokumentation zum Gebäude

Eilenburg „Stadtzentrum“, Wallstraße 5, EWV mbH, Eilenburg

Putzschäden