

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0966/2008

Auskunft erteilt:

Frau Westphal

Ruf:

492 59 06

E-Mail:

Westphal@stadt-muenster.de

Datum:

05.11.2008

Betrifft

Sanierung der 288 Sozialwohnungen der Kommunalen Stiftungen im Stadtteil Coerde

Beratungsfolge

27.11.2008 Stiftungskommission

10.12.2008 Hauptausschuss

10.12.2008 Rat

Vorberatung

Vorberatung

Entscheidung

Beschlussvorschlag

Sachentscheidung

Der sukzessiven Sanierung der 288 Sozialwohnungen der Kommunalen Stiftungen im Stadtteil Coerde in den Wirtschaftsjahren 2009 bis 2014 wird zugestimmt.

Kosten/Folgekosten

Die Sanierungsmaßnahme ist mit einem Gesamtvolumen von rd. 5,2 Mio. Euro in den Jahren 2009 bis 2014 kalkuliert und wird entsprechend ihrer zeitlichen Umsetzung anteilig im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans der Eigentümergemeinschaft „288 Wohnungen Münster-Coerde“ verankert werden. Die finanzwirksamen Auswirkungen sind anliegend in der Langzeitplanung bis zum Jahr 2015 ersichtlich. Gleichfalls werden hier die Konsequenzen für die beteiligten Eigentümerstiftungen deutlich. Der städtische Haushalt ist nicht betroffen.

Begründung:

1. Ausgangslage

Beschreibung der Objekte und der geplanten Sanierungsmaßnahmen

Die Mitte der sechziger Jahre aus Stiftungsvermögen errichteten Sozialwohnungen im Stadtteil Coerde verteilen sich auf 144 Wohnungen in sechs sechsgeschossigen sogenannten Punkthochhäusern und auf 144 Wohneinheiten in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Diese Stiftungsimmobilien sollen in den Jahren 2009 bis 2014 umfassend modernisiert und energetisch deutlich verbessert werden. Auf Empfehlung der Wohn+Stadtbau GmbH (W+S) soll zunächst mit der Sanierung der Punkthochhäuser begonnen werden, auch weil in 2008 aktuelle Erfahrungen mit baugleichen Gebäuden in Gievenbeck gemacht wurden.

Im Einzelnen handelt es sich um die Gebäude an der Königsberger Straße 90, 92 und 94, an der Coerheide 10, an der Gleiwitzer Straße 64 und an der Dachsleite 20.

Dort bestehen im Wesentlichen folgende Problembereiche:

- Unzureichende Heizleistung in den obersten Geschossen
- Mangelhafte Lüftung der innen liegenden Bäder
- Wasserschäden im Bereich der obersten Wohnungen (Flachdachanschlüsse)
- Immer häufiger auftretende Wasserschäden durch Rohrbrüche
- Schäden am Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Schäden an den Stahlbetonbalkonen/Brüstungselementen
- Unterdimensionierung der innen liegenden (!) Regenentwässerung
- Unzureichende Erfassung der Warmwassermengen (Verbrauchserfassung)
- Instandhaltungsstau in den Bädern; viele Bäder sind noch im Originalzustand

Folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden daher seitens der W+S als sinnvoll und dringend notwendig erachtet:

Gebäudehülle

Fassade

Das WDVS im Bereich der Loggien/Balkone soll in allen schadhaften Bereichen überarbeitet und ggf. neu gestrichen werden.

Balkone

Schäden an den Brüstungselementen der unterschiedlichen Systeme (Aluminium/Stahlbeton) sollen beseitigt werden. Ebenso ist die Regenentwässerung der Balkone zu überprüfen und erforderlichenfalls zu erneuern.

Flachdächer

Die Konstruktion ist zu überprüfen. Sollten die Dachabklebungen und Eindichtungen ohnehin erneuert werden müssen, so ist sofort eine Erhöhung des Wärmedämmstandards auf die aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung hin durchzuführen. Dachrandabschlüsse und sonstige Durchdringungen sind auf Dichtigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

Haustechnik

Heizungsanlage

Alle Häuser weisen einen Fernwärmeanschluss auf. Teilweise ist noch eine veraltete „direkte Einspeisung“ vorhanden, die im Rahmen der Modernisierung auf eine indirekte Einspeisung durch eine moderne Übergabestation umgerüstet wird. Ob Druckerhöhungsanlagen notwendig sind, wird überprüft.

Heizkörper in den Wohnungen

In fast allen Wohnungen befinden sich noch die alten Heizkörper aus den 60er Jahren. Die Leitungsquerschnitte wurden damals zu gering dimensioniert. Eine vollständige Erneuerung des Leitungsnetzes mit ausreichend dimensionierten Querschnitten und modernen Kompaktheizkörpern wird empfohlen.

Bäder

Die Bäder sind insgesamt in einem schlechten Zustand. Eine Teilsanierung bzw. lediglich der Austausch von einzelnen Sanitärgegenständen wird nicht empfohlen. Eine Komplettsanierung

mit Einbauwaschtischen und entsprechenden Vorwandinstallationen wurde mit Erfolg an einem vergleichbaren Objekt der W+S umgesetzt. Die grundsätzliche Empfehlung lautet daher, dieses System auch an den Hochhäusern der Stiftungen einzusetzen. Parallel wird zurzeit untersucht, ob Badezimmer zu Abstellräumen umfunktioniert und im Gegenzug teilweise innen liegende und etwas größere Räumlichkeiten als Badezimmer ausgestattet werden können. Eine barrierearme Badsanierung wäre wünschenswert, lässt sich jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten in den Punkthäusern voraussichtlich nur in wenigen Einzelfällen realisieren.

Küchen

Hier ist für eine getrennte Erfassung des Warmwassers Sorge zu tragen. Des Weiteren wird der Küchenfliesenpiegel erneuert.

Dachentwässerung

Die vorhandenen Regenwasserleitungen sind insgesamt in einem schlechten Zustand und wurden mit einem zu geringen Durchmesser ausgeführt. Die gesamten Regenwasserleitungen sind daher zu erneuern.

Lüftungsanlagen

Die vorhandene „natürliche“ innen liegende Entlüftungsanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Deshalb sind neue elektromechanische Lüftungsanlagen in den Bädern vorzusehen.

Solaranlage

Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und gleichzeitigen Energieeinsparung werden Solaranlagen auf den Flachdächern installiert.

2. Zeitliche Umsetzung der Sanierung

In der zeitlichen Abfolge soll in den Jahren 2009 und 2010 die Komplettsanierung je eines Punkthauses umgesetzt werden; jeweils zwei Hochhäuser parallel zu sanieren ist für die Jahre 2011 und 2012 geplant.

Die Renovierung der 144 Wohnungen in den übrigen Mehrfamilienhäusern an der Breslauerstraße 1-17, an der Coerheide 12-16, an der Dachseite 22-30 und an der Gleiwitzer Straße 66-74 ist anschließend für die Jahre 2013 und 2014 avisiert. Hier liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen ebenfalls auf den Badsanierungen sowie der Dämmung von Keller- und obersten Geschossdecken. Eine möglichst barrierearme Ausführung der Badsanierungen wird angestrebt.

Die kompakte zeitliche Umsetzung aller Maßnahmen an den Stiftungsimmobilien in Coerde erfolgt mit dem Ziel, die Mieterzufriedenheit im Stadtteil zu erhalten respektive zu erhöhen; Synergieeffekte werden hinsichtlich der anfallenden Kosten erzielt (gebündelte Ausschreibungen).

3. Kosten / Finanzierung / Mieten

Die o. g. Sanierungsmaßnahmen werden von der Wohn+Stadtbau GmbH mit rd. 600 TEUR pro Punkthaus und damit für jeweils 24 Wohneinheiten kalkuliert. Rd. 540 TEUR entfallen dabei auf reine Instandhaltungen; nur rd. 40 TEUR beinhalten Modernisierungen, die (theoretisch) über Mieterhöhungen refinanziert werden könnten. Somit bindet die Renovierung der Punkthochhäuser insgesamt rd. 3,6 Mio. Euro; die anschließende Sanierung der insgesamt 144 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern wird rd. 1,6 Mio. kosten.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt in den Jahren 2009 bis 2013 aus den laufenden Mieterträgen der Eigentümergemeinschaft und der sukzessiven Auflösung der bestehen-

den Instandhaltungsrücklage von rd. 2 Mio. Euro, somit aus Eigenmitteln. Eine (teilweise) Fremdfinanzierung durch KfW-Mittel ist aufgrund der derzeitigen Zinsgestaltung nicht attraktiv, wird aber in der zeitlichen Abfolge der Sanierung als Alternative laufend überprüft werden.

Die Großsanierung in Coerde bedeutet für die an der Eigentümergemeinschaft beteiligten Stiftungen Siverdes (65 %), Vereinigte Pfründnerhäuser (20 %), Magdalenenhospital (10 %) und Pfründnerhaus Kinderhaus (5 %) deutliche Einschnitte in ihren Erträgen in den Jahren 2009 bis 2014; auf Gewinnausschüttungen aus der Eigentümergemeinschaft an die vier Stiftungen muss in diesem Zeitraum verzichtet werden. Bevor diese mit rd. 330 TEUR in gewohnter Größenordnung gemäß der Langzeitplanung im Jahr 2015 wieder einsetzen, muss in 2014 für die Restfinanzierung sogar eine einmalige Verlustübernahme von insgesamt rd. 117 TEUR jeweils anteilig übernommen werden.

Die Erfahrungen der W+S mit einer vergleichbaren Großsanierung in Punkthäusern im Stadtteil Gievenbeck haben gezeigt, dass die Umsetzung im bewohnten Zustand und ohne Mietausfälle oder –kürzungen gut möglich ist. Die Aussicht auf deutliche Wohnverbesserungen und die Reduzierung energiegebundener Nebenkosten sowie die Zusage, in den nächsten ein oder zwei Jahren nach Sanierung auf Mieterhöhungen zu verzichten, lassen die Mieterschaft die Belastungen durch die Baumaßnahmen in der Regel optimistisch ertragen.

Die Sanierung des ersten Punkthochhauses ist im Wirtschaftsplan der Eigentümergemeinschaft Coerde für das Jahr 2009 mit 600 TEUR veranschlagt (s. Vorlage Nr. V/0967/2008). Die weiteren Bauabschnitte 2010 bis 2014 werden kostenseitig über die Wirtschaftspläne der Folgejahre einzeln zu genehmigen und im zeitlichen Verlauf immer auch im Kontext der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Trägerstiftungen zu werten sein.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Wirtschaftsplanung 2008 – 2015
Finanzplanung 2008 - 2014