

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (S)
Vorlage Nr. 19/119 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 10.03.2016**

Sanierung Wohngebäude Schulstraße 20

Sachdarstellung

Das Sondervermögen Infrastruktur (SV Infra) umfasst den sogenannten Streubesitz, der von Immobilien Bremen AöR (IB) im Auftrag vom SV Infra verwaltet wird.

Im Streubesitz befindet sich ein Wohngebäude in der Schulstraße 20 in den Neustadtswallanlagen. Eine Veräußerung ist bereits im Jahr 2006 geprüft worden und scheidet durch seine besondere Lage aus stadt- und grünplanerischer Sicht aus.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, von denen zwei vermietet sind und eine leerstehend ist. Der Zustand des Gebäudes ist insgesamt sehr stark sanierungsbedürftig. Betroffen sind u.a. das Dach, Rohbauarbeiten mit Fassadensanierung, Fenster, Trinkwasser-Bleileitungen, die sanitären Objekte in den Wohnungen, die Elektroleitungen und die energetische Sanierung, die von der Gebäudeinnenseite her erfolgen muss. Insbesondere muss auch eindringende Feuchte im Keller und im derzeit leerstehenden Erdgeschoss dringend abgewehrt werden, da sich bereits Schimmelprobleme im Gebäude abzeichnen, die mit einer Gefährdung der Gesundheit einhergehen können. Die Schäden wurden im Rahmen der EW-Bau verifiziert und ein entsprechendes Sanierungskonzept entwickelt.



Die leerstehende Wohneinheit ist erst nach Sanierung in vermietungsfähigen Zustand. Sie bietet zugleich Gelegenheit, die für die jeweilige Sanierung der anderen Wohnungen erforderlichen Umzüge innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen.

Mit den Mietern wurde bereits über eine konkrete Sanierungsplanung gesprochen, weil für diese Teilumzüge während der Sanierung erforderlich sein werden. Die Zustimmung zum Konzept liegt insofern vor.

Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Die Pläne für die Sanierung und die Kostenberechnung nach DIN 276 (EW Bau) liegen seitens Immobilien Bremen bereits vor. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen betragen insgesamt 544 T€. Sie gliedern sich in der Kostenhauptgruppe 7 (Baumaßnahmen) wie folgt auf:

Summe 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	308.280,00
Summe 400	Bauwerk - Technische Anlagen	128.160,00
Summe 500	Außenanlagen	5.050,00
Summe 700	Baunebenkosten	65.477,00
	Verwaltungskostenpauschale	6.448,00
	Umzugskosten	20.000,00
<hr/>		
	Gesamtkosten inkl. MwSt.	533.415,00
	Preissteigerung ca. 2%	533.415,00
<hr/>		
	Gesamtkosten inkl. Preissteigerung	<u>544.083,30</u>

Die dafür notwendigen Finanzierungsmitteln stehen im Wirtschaftsplanentwurf SV Infra (400T€) sowie bei Immobilien Bremen als pauschale Instandhaltungsmittel für den verwalteten Streubesitz (144 T€) aus 2015 zu Verfügung.

Gemäß Nr. 4.4 Baumaßnahmen/Bauunterhaltungsmaßnahmen der Verwaltungsvorschriften zur vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung liegt für diese Maßnahme ein Ausnahmetatbestand zu Artikel 132 a LV in Rücksprache mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei vor.

Beschlussvorschlag

Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt die Maßnahmen zur Sanierung der Schulstraße 20 über 544 T€ zur Kenntnis und stimmt der Finanzierung zu

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 3Wirtschaftlichkeitsuntersuchung-
Übersicht (WU-Übersicht)Anlage zur Vorlage:
Datum:

04.02.2016

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels:**Sanierung Wohngebäude Schulstraße 20**

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit

-
- betriebswirtschaftlichen
-
-
- gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage):

-
- Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung
-
- Barwertberechnung
-
- Nutzen-Kosten-Analyse
-
-
- Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage):

-
- Nutzwertanalyse
-
- Risikoanalyse (für PPP)
-
- Sensitivitätsanalyse
-
- Sonstige (Erläuterungen)

Beginn der Berechnung: 2016

Betrachtungszeitraum (Jahre): 30

Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,42%

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung):

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Sanierung und Vermietung an Dritte	1
2	Sanierung und Vermietung zur Flüchtlingsunterbringung	3
3	Abriss des Gebäudes	2

Ergebnis:

Im Ergebnis ist die Variante 1 "Vermietung an private Dritte" mit einem Barwert von ca. -800 T€ mit einem Abstand von ca. 24 T€ gegenüber der Variante 3 „Abriss des Gebäudes“ (Barwert: ca. -825 T€) bzw. etwa 123 T€ gegenüber der Variante 2 „Sanierung und Vermietung an Flüchtlinge (Barwert: ca. -924 T€) die wirtschaftlichste Variante. Unberücksichtigt geblieben sind qualitative Aspekte, die sich monetär nicht bewerten lassen, aber ebenfalls zugunsten der Variante 1 gegenüber der Variante 3 ausfallen: Erhaltung von Wohnraum, Einsparung von Wohnbauflächen.

Das Ergebnis ist aufgrund des geringen Abstands sensibel bezogen auf die Veränderung einzelner Einflussfaktoren, sowohl hinsichtlich der Sanierungskosten als auch etwaiger Veränderungen der Preissteigerungsrate oder des Kalkulationszinses. Bei Änderungen dieser Faktoren während der Planungs- und Bauphase sind gegebenenfalls Neubewertungen unter Berücksichtigung der nicht monetär zu bewertenden Faktoren vorzunehmen.

Weitergehende Erläuterungen:

Das Gebäude Schulstraße 20 weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Eine erste Kostenberechnung ergibt einen Kostenaufwand von ca. 524.000 € zzgl. Umzugskosten während der Bauphase. Vor dem Hintergrund des hohen Kostenaufwands wurde die Rentabilität des Vorhabens betrachtet. Prämisse hierfür war, dass die hohen Sanierungsaufwendungen durch die Mieteinnahmen refinanziert werden können. Dabei wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsproblematik ebenfalls die Möglichkeit, das Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen oder anderer von Obdachlosigkeit bedrohter Personengruppen zu nutzen, in Betracht gezogen. Da sich das Gebäude in einer ausgewiesenen Grünanlage befindet und somit nicht veräußerbar ist, wird als dritte Variante ein Abriss des Gebäudes betrachtet. Die Deckung des Wohnbedarfs würde in dieser Variante durch Dritte erfolgen.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2016	2.	2017	3.
----	------	----	------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung:

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Sanierungskosten gesamt	524.100 €
2	Mieteinnahmen € p.a.	19.445 €

 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil (ausführliche Begründung):