

**Stellungnahme zur Vorlage 0067/16 – Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlage
Puschkinstraße 9a-d – Aktualisierung nach der Bauausschusssitzung am 01.09.2016**

Die Immobilien Puschkinstraße wurde 2012 aus Eigenmitteln erworben. Die Verwaltung wurde von der Gemeindevertretung beauftragt die „Komplettsanierung der Wohnhäuser in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 zu realisieren...mit der Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit konkreten Zahlen und Vorbereitung entsprechender Beschlüsse zur GVS im November 2012“.

Dieser Auftrag wurde bis heute nicht erledigt. Es sollen nun statt der Wohnhäuser Puschkinstraße 8-11 (4 Stück) nur die Immobilie Puschkinstraße 9a-d (ein Stück) saniert werden. Es fehlt seit 2012 der Nachweis der Wirtschaftlichkeit für den Gesamtaufwand von 4 Wohnhäusern.

Der Gemeindevertretung bzw. dem Bau- und Gewerbeausschuss wurden folgende Angaben zum Aufwand gemacht:

27.09.2012	Puschkinstraße 8-11	Kaufpreis 1.750 T€ (incl. 485,2T€ Grund) (akt. nach BUG 01.09.16)	benannte Sanierungskosten Puschkinstr. 8,9 = 993T€ Puschkinstr. 1 0,11 = 424 T€ Gesamt 1.470T€
03.09.2015	Puschkinstraße 8,9		benannte Sanierungskosten Gesamt 1.400T€
01.09.2016	Puschkinstraße 9		benannte Sanierungskosten Gesamt 1.818,3T€

Zu beachten ist, dass sich Kaufpreis 2012 und die Sanierungskosten **2012 auf 4 Häuser, 2015 auf zwei Häuser und 2016 nur noch auf ein Haus** beziehen. Die Sanierungskosten für ein Haus mit 1.818,3 T€ übersteigen inzwischen den Kaufpreis für 4 Häuser mit 1.750 T€ abzüglich 485,2T€ für Grund und Boden, also 1.264,8T€ erheblich.

Für die Sanierung des Hauses Nr.9 ergibt das eine Kostensteigerung um das rd. 3,7-fache gegenüber 2012.

Wo die Sanierungskosten für alle 4 Häuser enden ist unbekannt. Insofern ist die Miete, die 2012 beim Kauf mit 4,50 €/m² benannt wurde nun für die Nr. 9a-d mit 5,78€/m² berechnet, schon von den logischen Ausgangsgrößen nicht nachvollziehbar und auch rechnerisch nicht nachgewiesen.

Die beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht nicht der Beschlusslage: es wurde der Nachweis für das Gesamtprojekt beschlossen. Dies liegt nicht vor. Hier wird auch kein Wirtschaftlichkeitsnachweis gemäß Leitfaden des MI vorgelegt, sondern eine erzielbare Miete. Selbst diese Berechnung ist unvollständig und rechnerisch nach den Algorithmen nicht nachvollziehbar. Es fehlen das Anlagevermögen durch Kauf, alle Vorkosten vor der Sanierung, die bisherige Sanierung der Außenanlagen, die übliche Eigenkapitalverzinsung, das übliche Mietausfallwagnis.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bereits mit dem Kauf der Immobilien, der eine Investition in die Zukunft sein soll gegen § 16 der KomHKV verstoßen wird, Zitat:

(1) Bevor Investitionen beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden.

(2) Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen dürfen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Maßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtung sowie die

voraussichtlichen Jahresraten unter Angabe der Kostenbeteiligung Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind. Den Unterlagen ist die Ermittlung der Folgekosten beizufügen.

Es wird beantragt:

Beschlüsse über die Bewilligung von Mitteln für die Auszahlung und weitere Beauftragung erst dann zu fassen, wenn die vorgeschriebenen Mindestforderungen aus § 16 KomHKV und die seit November 2012 beauftragte und bisher nicht vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Immobilien Puschkinstraße 8-11 nachvollziehbar vorliegen.

Bis dahin sind unsere 2012 geäußerten Bedenken hinsichtlich der fraglichen Notwendigkeit des Erwerbs, der fehlenden Wirtschaftlichkeit wegen des schlechten bautechnischen Zustandes der Immobilien durch die enormen Kostensteigerungen schon in der Planung für den Sanierungsaufwand nicht ausgeräumt und bestätigt. Die Präsentation der Verwaltung, die zum Kauf der Immobilien im Jahre 2012 führte, war sachlich-fachlich irreführend und falsch. Der ausgewiesene jährliche Zuschuss von ca. 15T€ für die Puschkinstraße 9 wäre für das Gesamtprojekt zu benennen. Die Zulässigkeit solcher Subventionen aus dem Gemeindehaushalt wird bezweifelt.

Ergänzung:

Die Beschlusslage lässt dies auch nicht zu, da die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen war und nicht das Gegenteil. Der HVB erklärte mit Schreiben am 05.11.2012, Zitat:

„Unabhängig von der Motivation zum Kauf ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben...Der Ertragswert lag deutlich über dem angebotenen Kaufpreis (Abb. 6 der Präsentation vom 27.09.2012)“.

Wenn nun aber ein jährlicher Zuschuss für Mieten aus dem HH von 15T€ allein für die Nr.9 benannt wurde (ohne vollständige Wirtschaftlichkeitsberechnung für Nr.8-11), ist die gesamte Argumentation der Verwaltung, mit der die Mehrheit der Gemeindevertretung zum Ankauf der Immobilien am 29.09.2012 angeregt wurde, obsolet und fällt wie ein Kartenhaus in sich zusammen.

Das Ziel des Projektes, das am 29.09.2012 unter TOP 09, Anlage 5 mit einem Jahresüberschuss von 23.699,00 € und einer angegebenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren benannt war, wird nicht erreicht. Es entsteht ein Schaden für die Haushalte seit 2012. Es fehlen Vorschläge zum Nachsteuern des Projektes und zur Zielerreichung gemäß Beschlusslage. Es muss denotwendigerweise mit einer Kostensteigerung gegenüber der Präsentation 2012 von 1.470T€ mit dem Faktor 3,7, also auf insgesamt rd. 6.728T€ gerechnet werden

Aktualisierung nach der Bauausschusssitzung:

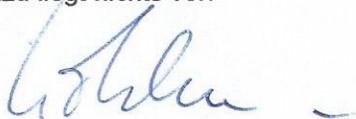
Dem Bauausschuss wurde erstmals nur eine Präsentation über den ermittelten bautechnischen und anlagentechnischen Zustand der Immobilie Puschkinstraße Nr. 9 vorgestellt. Der Planer erklärte, dass die 50 Jahre Nutzungsdauer für alle Ausbauten, Haustechnik und Anlagenteile überschritten sind und nach dem Stand der Technik zu erneuern sind. Eine Verbesserung des Energiestandards z.B. Fassadendämmung ist nicht vorgesehen.

Der Rohbau sei standsicher.

Der Brandschutz ist nicht gewährleistet. Es gibt keinen Rauchabzug der Treppenhäuser und keine Absturzsicherung. Brandschotts in den durchgehenden Installationsschächten fehlen. Ein Brandschutzgutachten liegt gemäß beigefügter Aufstellung der Verwaltung nicht vor.

Ein Bauen und gleichzeitiges Wohnen ist nach Aussage des Planers nicht möglich. Mit den Mietern sei gesprochen worden, Umzüge können erfolgen. Wohin alle 24 WE umziehen können und sollen, ist unklar, ca. 10 Wohnungen seien in Kienbaum frei.

Überhaupt nicht diskutiert wurde und bekannt ist, in welcher Höhe die Mieter bei erneuertem Ausbau trotzdem erhöhte Betriebskosten wegen nicht vorgesehener Fassadendämmung zu tragen haben. Dazu liegt nichts vor.



Anlage: Aufstellung Puschkinstraße 2012 bis 2016 (Anlage bitte vom BUG 01.09.2016 verwenden)