

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage		öffentlich
-------------------------	--	-------------------

Beschluss-Nr.: 729/2014-2019	Datum: 25.02.2019	Zeichen: FD Finanzen/SW
--	-----------------------------	-----------------------------------

Beratungsfolge			Beratungsergebnis		
Organ/Gremium	Sitzung am	TOP	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	17.06.2019				
Stadtrat	27.06.2019				

Betreff:

Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme August-Bebel-Str. 27 a-h in Wolmirstedt 2018/2019

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beauftragt seinen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH, der Aufnahme eines Darlehens für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme des Wohngebäudes August-Bebel-Str. 27a-h in Wolmirstedt in Höhe von 600.000,00 € zuzustimmen.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter Finanzen	Sachbearbeiter Fachdienst	
		Beteiligungen	
M. Cassuhn	M. Kohlrausch	S. Weckner	

Sachdarstellung:

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH führt am Objekt August-Bebel-Str. 27 b-h umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durch.

Im Detail werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung und Vergrößerung der Balkone
- Dämmung des Sockels und der obersten Geschossdecke
- Sanierung der Fassade (Rissanierung) und neuer Farbanstrich gem. Farbkonzept
- Dachsanierung
- Erneuerung RWA-Anlage
- Erneuerung Wohnungseingangstüren (verbesserter Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz und Einbruchhemmung)
- Erneuerung Elektroleitung Treppenhaus
- Erneuerung Brandschutzverkleidung für Elektro-Steigestränge
- Einbau Wechselsprechanlage
- Teilweise Erneuerung von Fenstern und Fensterbänken
- Heizungsoptimierung (hydraulischer Abgleich)
- Erneuerung Wasserleitungen
- Neugestaltung Freianlagen

Im Herbst 2018 begannen die Arbeiten. Dabei wurde festgestellt, dass der Sanierungsaufwand größer ist, als ursprünglich angenommen. Nach Abbruch der Balkone wurde festgestellt, dass der vorhandene Untergrund keine ausreichende Haftung für die neu anzubringende Wärmedämmung bietet. Zudem gibt es enorme Absätze an der Fassade, sodass eine Anarbeitung nicht möglich ist. Daher ist eine komplette Erneuerung des WDVS an der Balconseite des Gebäudes erforderlich. (zusätzliche Kosten: 103,7 T€)

Ebenfalls erforderlich ist die Erneuerung der Regenentwässerung. Bei einer Kamerabefahrung zur Lageerkundung wurde festgestellt, dass der Querschnitt der vorhandenen Regenentwässerung nur noch zu 40% Durchfluss bietet. Im Zuge der Erneuerung wird sodann auch der Anschluss der Regenentwässerung an das vorhandene Kanalsystem stattfinden. Bisher fand eine Versickerung des Regenwassers im Untergrund statt. Dies ist jedoch nicht mehr zulässig. Dabei sind auch Dachsanierungsmaßnahmen erforderlich, die nicht geplant waren. (zusätzliche Kosten: 186,5 T€)

Zudem müssen alle Wohnungstüren ausgetauscht werden, da gesetzlich Brandschutztüren eingebaut werden müssen. (zusätzliche Kosten: 177,0 T€)

Des Weiteren sind die Kosten bei einigen Leistungspositionen nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse höher ausgefallen als ursprünglich geplant. Dies ist auf den allgemeinen Anstieg der Baupreise am Markt zurückzuführen. (zusätzliche Kosten: 150,4 T€)

Die vorgenannten Gründe haben zur Erhöhung der veranschlagten Baukosten geführt. Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden nach der Neukalkulation ca. 1.824.000,00 € betragen.

Zur Finanzierung der Gesamtinvestition wurde bereits ein Darlehen in Höhe von 1.200.000,00 € aufgenommen. Zur Abdeckung der Mehrkosten ist eine zusätzliche Darlehensaufnahme in Höhe von 600.000,00 € erforderlich. (24.000,00 € werden aus Eigenmittel abgedeckt.)

Die Finanzierungszusage der DKB Deutsche Kreditbank AG liegt bereits vor. Als Sicherheit wird das Beleihungsportfolio bei der DKB um das Objekt Rogätzer Str. 9-12 erweitert.

Konkrete Konditionen wurden noch nicht abgestimmt, da sich die Zinskonditionen täglich ändern und die Darlehensaufnahme erst im 2. Halbjahr 2019 (entsprechend des Baufortschritts) erfolgt.

Die Notwendigkeit der Zustimmung des Stadtrates bzw. der Gesellschafterversammlung für die Aufnahme des Darlehens für die beschriebene Maßnahme ergibt sich aus § 12 des Gesellschaftsvertrages der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH (zustimmungspflichtige Geschäfte).

Die Zustimmung des Aufsichtsrates der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH ist auf der 119. ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 20.02.2019 erteilt worden.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht

☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

Finanzielle Auswirkungen?

☐ ja

☒ nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro:	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ☐ ja ☐ nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2019
Produktkonto: