

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 15.03.2021

Geschäftszeichen

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 29.03.2021

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 26.04.2021

BV 039/2021

Betreff: **Erlenbachstraße 20 - Festlegung des Sanierungsumfang nach Wasserschaden**

Anlagen: Anhang 1 - Lageplan

Beschlussvorschlag

1. Die drei Wohnungen im Gebäude Erlenbachstraße 20 werden vollumfänglich für einen derzeit geschätzten Eigenanteil der Stadt von 110.000 € saniert.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt im Rahmen der Kostenschätzung die Aufträge zu vergeben. Der Technische Ausschuss ist hierüber jeweils zeitnah zu informieren.

Sandra Dolderer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Kostenschätzung Stand 02/2021

Sanierung Wasserschaden	106.000 €
Weitere Sanierungsarbeiten	90.000 €
Gesamtsanierungskosten	196.000 €

Erstattung WGV-Versicherung	86.000 €
Verbleibender Eigenanteil der Stadt	110.000 €

Finanzierung

Finanzhaushalt THH 2 lfd. Nr. 6 Umbau Leitzentrale Erbach	45.000 €
Finanzhaushalt THH 3 lfd. Nr. 2 Realschule Trakt III	20.000 €
Finanzhaushalt THH 6 lfd. Nr. 2 Erbach Badeseer Kiosk	45.000 €
Gesamtfinanzierung	110.000 €

Nachrichtlich derzeitige Mieteinnahmen:

- Wohnung 1: Kaltmiete 315 €/Monat (inkl. Garage), Nebenkosten 35 €/Monat
Wohnung 2: Kaltmiete 1 € (bis Fertigstellung Neubau Areal „Alte Metzgerei“), derzeit unbewohnt
Wohnung 3: Kaltmiete 445 €/Monat, Nebenkosten 175 €/Monat

2. Sachdarstellung

Am 8.9.2020 wurde, wie im Gemeinderat bereits berichtet, in einer Wohnung im Dachgeschoß des Gebäudes Erlenbachstraße 20 ein Wasserschaden festgestellt, verursacht durch eine Trinkwasserleitung. Das Dachgeschoß umfasst drei Wohnungen, die alle vermietet sind (siehe Anlage 1):

- Wohnung 1: 46 m²
Wohnung 2: 83 m²
Wohnung 3: 79 m²

In Abstimmung mit der WGV-Versicherung erfolgte der Rückbau der durchnässten Bauteile in allen drei Dachgeschoßwohnungen. In Wohnung 1 und 3 musste der komplette Estrich entfernt werden, Wohnung 2 ist mit 23 m² Estrich betroffen. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 100 cm durchfeuchtet.

Ein Mieter wurde in die Ersinger Straße 31 umgezogen, ein Ehepaar in die Wagnerstraße 3. Der Dritte Mieter hatte seine Wohnung zum Zeitpunkt des Schadens noch nicht bezogen.

Die WGV übernimmt alle schadensbedingten Rückbaukosten, die Trinkwasserinstallation, kulanthalber 50 % der Kosten für eine neue Heizungsinstallation und 50 % der Ausstattungskosten für drei neue Bäder/WC, schadensbedingte Maler- und Verputzarbeiten und Bodenbelagsarbeiten zu 100 %.

Der Anteil der Stadt an diesen Arbeiten, insbesondere neue Heizungsinstallation und neue Bäder, beträgt knapp ca. 20.000 €, der Anteil der WGV ca. 86.000 €.

Nachdem die Wohnungen 1982 ausgebaut wurden erfolgte keine grundlegende Sanierung mehr, daher stellt sich die Frage, welche weiteren Sanierungsmaßnahmen die Stadt nun durchführen soll.

Im Einzelnen könnten das sein:

(Alle Zahlen brutto inkl. 15 %iger Sicherheitszuschlag)

- Fenstersanierung inkl. Dachflächenfenster:	ca. 22.000 €
- Balkonsanierung (Abdichtung):	ca. 29.000 €
- neue Elektroinstallation:	ca. 11.000 €
- Gipsarbeiten (komplette Wände):	ca. 10.000 €
- Malerarbeiten komplette Wände + Decken:	ca. 8.000 €
<u>- Schreinerarbeiten, neue Zargen + Türen:</u>	<u>ca. 10.000 €</u>
Gesamtsumme möglicher Sanierungen	ca. 90.000 €

Aus Sicht der Verwaltung sollte zwingend die Fenstersanierung, das restliche Gebäude hat Fenster Baujahr 2002 und 2011, und die Balkonsanierung, darunter liegen Büroräumlichkeiten, durchgeführt werden. Die Elektroinstallation kann nach Aussage eines Fachmanns belassen werden. Jedoch sieht die Verwaltung im Lichte der Beurteilung des Brandschadens der Halle Bach durch die WGV, hier gewisse zukünftige Risiken. Die zusätzlichen Gips- und Malerarbeiten sind bei neuer Elektroinstallation unumgänglich.

Die Ausschreibung der einzelnen Gewerke erfolgt je nach Kapazitätsverfügbarkeit zeitlich gestreckt durch das Bauamt. Um nicht an Sitzungstermine gebunden zu sein wird um eine Legitimation der Auftragserteilung durch die Verwaltung gebeten.

Da eine Besichtigung der Wohnungen „coronakonform“ schwierig durchzuführen ist, wird die Verwaltung ausreichend Fotomaterial in der Sitzung vorstellen.