

Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2020	Beratungsunterlage TOP: 6		Bearbeiterin:	Datum: 30.09.2020	
	Drucksache-Nr.: 87 /2020		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM:	10:	20:

**Sanierung des Gebäudes „Gartenstraße 1/1“
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Freudental besitzt noch Wohnungseigentumsanteile an dem Gebäude „Gartenstraße 1/1“, nachdem in den letzten Jahren die Wohnung sowie die ehemalige Zahnarztpraxis (jetzt Wohnungnutzung) verkauft wurden und nun in Privatbesitz sind. Die Flächen der derzeitigen Arztpraxis, einer Massagepraxis im UG sowie der Jugendtreff sind im Besitz der Gemeinde Freudental.

Das Gebäude wurde 1981 als Wohn- und Geschäftshaus baurechtlich genehmigt und in den Jahren 1981/1982 errichtet. Die Erstvermietung erfolgte zum 01.04.1982. Das Gebäude befindet sich in einem Alters entsprechendem Zustand. Wesentliche Erneuerungen an Bauteilen wurden nur vor Verkauf der Wohnung im OG/DG (u.a. Fenster) sowie mit dem Anschluss des Gebäudes an das Nahwärmenetz vorgenommen. Die Mängel, vor allem an der Fassade, sind inzwischen optisch deutlich erkennbar. Zudem ist das gesamte Dach in einem schlechten Zustand, was sich u.a. im Frühjahr 2020 während der Sturmereignisse deutlich zeigte, als mehrfach größere Dachflächen abgedeckt wurden und Wasser eintrat.

Die Verwaltung hat das Büro e.e.a. (Engelhard.Eggler.Architekten) aus Besigheim mit der Erarbeitung von Sanierungsvarianten einschließlich Kostenschätzungen beauftragt. Dies erfolgte bereits im Jahr 2019 - damals noch im Hinblick auf eine gemeinsame Sanierung mit dem Gebäude „Gartenstraße 1“ (Eigentümer: VR-Bank Nechar-Enz). Eine gemeinsame Sanierung der zusammengebauten Gebäude hat sich inzwischen zerschlagen, so dass nun die Sanierung ausschließlich für das Gebäude „Gartenstraße 1/1“ weiterverfolgt wurde.

Das Büro e.e.a hat insgesamt die folgenden drei Sanierungsvarianten erarbeitet:

- **Variante 1** beinhaltet die Dachsanierung (incl. Dämmung der obersten Decke), Fassadenausbesserungen und Anstrich:
Kosten: 147.824,52 € brutto
- **Variante 2** beinhaltet die Var. 1 sowie den teilweisen Austausch der Fenster sowie insgesamt 3 neue Haustürelemente
Kosten: 238.580,15 € brutto
- **Variante 3** beinhaltet die Var. 2 sowie eine Außendämmung des Gebäudes und neue Fassade
Kosten: 288.584,25 € brutto.

Am 21.09.2020 fand im Rahmen der Eigentümerversammlung „Gartenstraße 1/1“ eine Abstimmung mit den weiteren Eigentümern statt. Es wurde einvernehmlich vorgeschlagen, die Sanierungsvariante 2 umzusetzen.

Die Umsetzung soll nach dem Auszug der Arztpraxis im Jahr 2021 erfolgen. Um gute Preise zu erhalten, wäre eine Ausschreibung / Angebotseinholung noch in diesem Jahr sinnvoll. Entsprechend der bisher guten Erfahrungen mit großzügigen Ausführungszeiträumen soll auch hier nur der Fertigstellungstermin mit dem 15.11.2021 festgelegt werden. Einzige Bedingung sollte sein, dass die Arbeiten nach Beginn ununterbrochen fortgeführt werden müssen.

Es wäre grundsätzlich auch denkbar, die Arbeiten auch Generalunternehmern anzubieten, so dass für alle Gewerke nur ein Ansprechpartner vorliegen würde.

In der Kostenschätzung bereits berücksichtigt sind die Honorare für Architekt und Bauphysiker. Die bauphysikalische Bewertung ist insbesondere aufgrund der bestehenden Undichtigkeiten / Wassereintritte und daraus resultierend auch Schimmelbildung vor allem in der Wohnung OG notwendig.

Der Honorarvorschlag des Büros e.e.a. für die Variante 2 liegt als Anlage bei und ist bereits in der Kostenschätzung berücksichtigt. Die angebotenen Leistungen umfassen die Ausführungsplanung, das Einholen von Angeboten auf Grundlage von Leistungsverzeichnissen einschließlich Vergabe und Baubetreuung.

Herr Egger vom Büro e.e.a. wird bei der Sitzung für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern II“. Eine Vorvereinbarung über Sanierungsmaßnahmen ist bereits abgeschlossen, so dass die endgültige Vereinbarung noch zu fertigen ist. Ein Sanierungszuschuss für das gesamte Gebäude i.H.v. 25.000 € (incl. Eigenanteil der Gemeinde) ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des LSP eingestellt.

Die Aufteilung der Gesamtkosten erfolgt grundsätzlich nach den Eigentumsanteilen, sofern dies auch den Investitionen entspricht. Beispiel: die Fenster der Wohnung im OG/DG wurden vor dem Verkauf an die jetzigen Eigentümer erneuert und sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Wahrscheinlich werden 1 oder 2 undichte Fenster erneuert.

Die Gemeinde Freudental ist Eigentümer von 504 / 1.000 Anteilen, d.h. der Gemeindeanteil (vor Förderung) liegt bei ca. 120.000 €.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des Gebäudes „Gartenstraße 1/1“ entsprechend der Variante 2 weiter umzusetzen und die Einholung von Angeboten zu veranlassen. Im Haushalt 2021 sind die entsprechenden Mittel einzustellen.
2. Das Büro e.e.a. wird auf Grundlage des Honorarvorschlags vom 18. August 2020 mit den Leistungsphasen 5-8 beauftragt.