TRIER	Stadt Trier **Vorlage zur Sitzung des Stadtrates**	**098/2015**

Soziale Stadt Trier-West - Ausbau des Gebäudes Gneisenaustraße 33-37 für Sozialen Wohnungsbau - Bedarfs- und Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge:	**Stadtvorstand** **Dezernatsausschuss II** **Dezernatsausschuss IV** **Steuerungsausschuss** **Ortsbeirat Trier-West/Pallien** **Stadtrat**
Vorlage-Nr.:	**098/2015**
Zuständig:	**Jugendamt** **Amt für Soziales und Wohnen** **Gebäudewirtschaft Trier** **ZC-Strategisches Gebäudemanagement** **ZD/Finanzen**
Berichterstatter:	**Oberbürgermeister Jensen** **Bürgermeisterin Birk** **Beigeordnete Kaes-Torchiani**
Datum:	**11.02.2015**

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Im Rahmen der Sanierung des Areals der Gneisenaukaserne Trier-West wird das Gebäude Gneisenaustr. 33-37 bei voraussichtlichen Baukosten von 5.990.000 € für Wohnzwecke im Sozialen Wohnungsbau umgebaut.
2. Mit der Projektsteuerung der Sanierungsmaßnahme wird die Gebäudewirtschaft Trier beauftragt.
3. Für die nächsten Planungsschritte werden Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € zuzüglich Projektsteuerungskosten in Höhe von 50.000 € benötigt. Die erforderlichen Mittel zur Vorfinanzierung stehen - vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - im Ergebnishaushalt 2015, Teilergebnishaushalt 2.2 - Jugend, Familie und Gesundheit im Rahmen des Deckungskreises des Jugendamtes bei der Leistung 1.100.3.3.01.01.00.01 - Förderung von Trägern der Wohlfahrtspflege bereit. Die Mittel werden im Rahmen eines Nachtragshaushaltes zum Haushalt 2015 wieder für ihren ursprünglichen Zweck zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Die Planungen und Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gneisenauberings laufen bereits seit Jahren. Dabei wurde immer wieder sowohl die Sanierung oder der Abbruch von Gebäuden und die Neubeplanung des Areals diskutiert. Nicht zuletzt aus denkmalpflegerischen Gründen ist eine Entscheidung für die Sanierung der Gebäude in der Gneisenaustraße gefallen.
In einem ersten Schritt wurden die ehemaligen Kasernengebäude Gneisenaustr. 38-40 zur Nutzung als Verwaltungsgebäude für das Jobcenter Stadt Trier und das Gebäude Gneisenaustr. 41-43 zum Haus des Jugendrechts umgebaut und sind seit 2012 in Nutzung.
Die seinerzeitigen Planungen für eine Umnutzung des Gebäudes Gneisenaustr. 33-37 als Studierendenwohnheim wurden aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt.
Im Frühjahr 2014 hat der Stadtvorstand beschlossen, eine Nutzung des Gebäudes für Zwecke des Sozialen Wohnungsbaus zu prüfen. Der Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen ist einerseits gesamtstädtisch gegeben und besteht insbesondere im Gneisenaubering, da der hier geplante Abriss des sogenannten „Rosa Blocks“ nur möglich ist, wenn alternativer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.
In Absprache mit der ADD wurde das seinerzeit bereits mit der Planung zur Umnutzung des Gebäudes als Studierendenwohnheim beauftragte Architekturbüro Weltzel + Hardt mit einer Machbarkeitsprüfung beauftragt.
Diese liegt nunmehr vor und kommt zu einem positiven Ergebnis:

- Das Gebäude besteht aus einem unterkellerten viergeschossigen Mitteltrakt mit Dachgeschoss und zwei dreigeschossigen Seitenflügeln mit Dachgeschoss.
- Auf einer Gesamtwohnfläche von 1.747 qm können insgesamt 26 Wohneinheiten in dem gewünschten Mix unterschiedlicher Größe hinsichtlich Wohnfläche und Zimmeranzahl für die Zielgruppen Familien, Paare und Einzelpersonen hergerichtet werden.
- Durch den Einbau von 2 neuen Treppenhäusern mit integrierten Aufzügen in den beiden Seitenflügeln können dort alle Ebenen barrierefrei erschlossen werden. Die bislang vorhandenen außenliegenden Treppentürme können somit entfallen.
- Um das Dachgeschoss optimal nutzen zu können, soll das Dach mit einem durchgängigen Fensterband statt kleinteiliger Gauben ausgestattet werden.
- Die erforderlichen Wasch-, Trocken- und Kellerersatzräume lassen sich auf den bestehenden Flächen im Untergeschoss und in eingeschossigen Anbauten an den Kopfenden des Gebäudes anbieten und verteilen.
- Die Denkmalpflege der Stadt hat den mit dieser Planung verbundenen baulichen Eingriffen in das Gebäude zugestimmt.
- Die voraussichtlichen Baukosten werden mit ca. 5.660.000 € beziffert und liegen damit um 17% über denen eines vergleichbaren Neubaus, für den Kosten in Höhe von ca. 4.827.000 € anfallen würden.
- Zu den Baukosten für das Gebäude kommen die Kosten für die Herrichtung der notwendigen Stellplätze hinzu, die mit 330.000 € angenommen werden. Somit entstehen Gesamtkosten in Höhe von 5.990.000 €.

Nach Rücksprache mit der ADD ist dieses Projekt grundsätzlich über das Programm Soziale Stadt förderfähig: die Kosten bewegen sich im Rahmen der maximal möglichen Fördergrenze von 150% eines vergleichbaren Neubaus. Eine detailliertere baufachliche Prüfung durch die SGD Nord steht noch aus.
Über das Programm Soziale Stadt ist bei der o.g. Gesamtsumme eine maximale Förderung der unrentierlichen Kosten in Höhe von rd. 2.695.000 € möglich, die zu 90% durch Bund/Land getragen werden. Eine genaue Berechnung der Fördersumme erfolgt erst nach Vorliegen der Planungsunterlagen und einer detaillierten Kostenberechnung.
Die Stadt Trier wird das Projekt daher mit einem ersten Betrag von 700.000 € im Rahmen des Förderantrages Soziale Stadt Trier-West 2015 anmelden.

Als zweiter Finanzierungsbaustein soll im Rahmen der Mietwohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz bei der Investitions- und Strukturbank (ISB) ein entsprechendes Darlehen beantragt werden. Die Förderung erfolgt hier durch die Gewährung eines zweckgebundenen Investitionskredites zu subventionierten Zinskonditionen für die Dauer der Miet- und Belegungsbindung. Das Darlehen bemisst sich an der vermietbaren Wohnfläche von 1.747 qm. Es kommen zwei Varianten in Frage: Förderung eines reinen Umbaus mit 980 € je qm Wohnfläche (= 1.712.060 €) oder Förderung als Neubau mit 1.400 € je qm Wohnfläche (= 2.445.800 €). Die höhere Förderung ist möglich, wenn von einem Gebäude nur noch Keller oder geringe vorhandene Bausubstanz erhalten wird. Da vorliegend eine grundlegende Sanierung geplant ist, wird die höhere Förderung angestrebt und nach den bisherigen Erfahrungen als realistisch angesehen.

Nach Abzug der Soziale Stadt Mittel und des ISB-Darlehens sind die verbleibenden Kosten über einen „normalen“ Kommunalkredit zu finanzieren.

Die Gesamtfinanzierung würde sich danach wie folgt darstellen:

Baukosten lt. vorliegender Kostenschätzung	5.990.000 €
./. Maximale Landeszuwendung Soziale Stadt	2.695.000 €
./. Maximale ISB-Darlehensfinanzierung	2.445.800 €
Restfinanzierung über „normalen“ Kommunalkredit	849.200 €

Da die Stadt Trier seit Beginn des Jahres der Mietenstufe 5 zuzuordnen ist, beträgt der Zinssatz für das ISB-Darlehen aktuell 0,0 % p.a vom 1. - 10. Jahr, 0,5 % p.a. vom 11. - 15. Jahr und 1,0 % p.a vom 16.- 20. Jahr (entspricht der Miet- und Belegungsbindung). Die Tilgungsrate beträgt mindestens 1,0 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Nach Ablauf der Miet- und Belegungsbindungen ist der Kredit zu marktüblichen Zinskonditionen zu verzinsen.
Für das o.g. ISB-Darlehen würde sich somit eine jährliche Schuldendienstbelastung für Zinsen und Tilgung von 24.457 €/Jahr ergeben.
Für den zur Sicherstellung der Restfinanzierung aufzunehmenden „normalen“ Kommunalkredit würde sich – ausgehend von einer Annuität von 4,25 % (Zinsen und Tilgung) – ein jährlicher Schuldendienstansatz von rund 36.100 € ermitteln.

Zusammenfassend belastet die Gesamtfinanzierung der Investition den städtischen Haushalt mit 60.557 €/Jahr und wäre mit den erzielbaren jährlichen Mieteinnahmen für die Wohnungen von 125.784 € (= 6 €/qm) zuzüglich noch festzulegender Mieteinnahmen für die Stellplätze gedeckt.

Das Projekt soll als eigene städtische Hochbaumaßnahme umgesetzt werden. Die Gebäudewirtschaft Trier übernimmt die Projektsteuerung, beauftragt die nächsten Leistungsphasen und führt die erforderlichen VOF-Verfahren durch.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die nächsten Planungsschritte werden Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € zuzüglich Projektsteuerungskosten in Höhe von 50.000 € benötigt. Die erforderlichen Mittel zur Vorfinanzierung stehen - vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Genehmigung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - im Ergebnishaushalt 2015, Teilergebnishaushalt 2.2 - Jugend, Familie und Gesundheit im Rahmen des Deckungskreises des Jugendamtes bei der Leistung 1.100.3.3.01.01.00.01 - Förderung von Trägern der Wohlfahrtspflege bereit. Die Mittel werden im Rahmen eines Nachtragshaushaltes zum Haushalt 2015 wieder für ihren ursprünglichen Zweck zur Verfügung gestellt.

Berichterstatter: Oberbürgermeister Jensen, Oberbürgermeister Jensen, Dezernentin Kaes-Torchiani					
Federführendes Amt	ZD/20	ZC/HHSteuerung	Dezernatsbüro II	Fachdezernentin II	Oberbürgermeister
Amt 50	ZC/SGM	Amt 65	Dezernatsbüro IV	Fachdezernentin IV	