



Umnutzung des Gebäudes Gneisenaustraße 33-37 als Studentenwohnheim

| | |
|--------------------------|---|
| Beratungsfolge: | Stadtvorstand Dezernatsausschuss IV Dezernatsausschuss II Ortsbeirat Trier-West-Pallien Stadtrat |
| Vorlage-Nr.: | 099/2009 |
| Zuständig: | Jugendamt ZC-Strategisches Gebäudemanagement |
| Berichterstatter: | Bürgermeister Bernarding |
| Datum: | 16.03.2009 |

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Im Rahmen der Sanierung des Areals Gneisenaukaserne Trier-West wird das Kasernengebäude Gneisenaustr. 33-37 zu einem Studentenwohnheim umgebaut und langfristig an das Studierendenwerk Trier vermietet.
2. Eine von ZC/SGM erstellte Machbarkeitsstudie schätzt die voraussichtlichen Baukosten auf ca. 4,0 Mio. €. Eine Teilfinanzierung kann über Mieteinnahmen sowie eine Zuwendung aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt erfolgen. Hierzu ist die grundsätzliche Förderfähigkeit seitens der ADD zugesagt. Die konkrete Höhe der benötigten Zuwendungen ist im Zuge der weiteren Planungsschritte zu ermitteln.
3. Mit der Projektsteuerung der Sanierungsmaßnahme wird das Amt für Gebäudewirtschaft beauftragt.
4. Für die nächsten Planungsschritte werden Haushaltsmittel in Höhe von 100.000 € zuzüglich Projektsteuerungskosten in Höhe von 44.325 € benötigt. Die erforderlichen Mittel werden vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Genehmigung im Haushaltsplan 2009 im Teilhaushalt 2.2 - Jugend, Familie und Gesundheit - gemäß § 100 GemO bei dem neu einzurichtenden Projekt Nr. 7.311098 -Gneisenaukaserne Trier-West/ Studentenwohnheim - außerplanmäßig bereit.

5. Die weitere Realisierung des Projektes kann erst erfolgen, wenn eine konkrete Förderzusage des Landes sowie die für die Kreditaufnahme notwendige Sondergenehmigung der Kommunalaufsicht vorliegt.

Begründung:

Am 25.09.2008 (Drucksache 147/2008) hat der Rat beschlossen, die unsanierten Gebäude der Gneisenaukaserne (Gneisenaustraße 41-43 und 38-40) zu einem Haus des Jugendrechts und einem Verwaltungsgebäude der ARGE Trier umzubauen.

Anfang Dezember 2008 wurden Gespräche mit dem Studierendenwerk Trier (SWT) aufgenommen um die Realisierungsmöglichkeiten eines Studentenwohnheimes im Bereich der Gneisenaukaserne zu prüfen. Das Studierendenwerk benötigt besonders für die kritische Zeit der studentischen Wohnungssuche im Herbst zusätzliche Unterkünfte.

Das Strategische Gebäudemanagement hat im Auftrag des Fachamtes die Machbarkeit geprüft und festgestellt, dass das Gebäude für die Nutzung als Studentenwohnheim entsprechend den detaillierten Anforderungen des SWT grundsätzlich geeignet ist.

Nach dem vorliegenden Planungen ist die Unterbringung von 68 Studierenden möglich, wobei davon zwei barrierefreie Apartments im Erdgeschoss und drei Doppelapartements vorgesehen sind.

Durch die vorhandene Struktur der jüngeren Treppenhäuser lassen sich die Grundrissflächen mit recht kurzen Wegen erschließen. Über die vorhandenen Treppentürme ist die Erschließung von bis zu vier Apartments je Etage möglich. Es müssen keine neuen Zugänge geschaffen werden. Allerdings müssen die Holztreppen aus brandschutztechnischen Gründen ersetzt werden.

In dem architektonisch hervorgehobenen Mitteltrakt werden im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum sowie Flächen für den Hausmeister mit Büro und Werkstatt untergebracht. Gemeinschaftstoiletten, Wasch- und Trockenräume sowie die Haustechnik kann im Keller untergebracht werden. Abstellflächen z.B. für Fahrräder, Müll lassen sich in den eingeschossigen Seitenanbauten unterbringen, so dass keine zusätzlichen Ausbaukosten für Nebennutzflächen entstehen.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses in den beiden Seitenflügeln kann zusätzlicher Wohnraum für zehn Studierende geschaffen und die Wirtschaftlichkeit des Projektes verbessert werden.

Das SWT ist bemüht, den Studierenden kostengünstigen Wohnraum anzubieten. Üblicherweise beträgt die Warmmiete für Studentenapartements des SWT monatlich 200 €. Hierin enthalten sind sämtliche Nebenkosten ohne dass eine jährliche Abrechnung erfolgt. Dies erfordert aus Sicht des SWT eine möglichst hochwertige energetische Sanierung des Gebäudes. Als Kaltmiete werden 4 €/qm angeboten.

Sollte durch die Verwendung entsprechenden Wärmeschutzes oder optimaler Heiztechnologie wesentliche Einsparungen in den Betriebskosten erzielt werden, kann über eine Erhöhung der Grundmiete nach verhandelt werden.

Es ist vorgesehen, das Gebäude zunächst für die Dauer von 10 Jahren an das SWT zu vermieten. Die anfallenden Instandhaltungskosten werden vom SWT getragen.

Auf der Basis der jetzt vorliegenden Kostenschätzung sind Baukosten in Höhe von ca. 4,0 Mio. zu veranschlagen.

Bei einer vermietbaren Fläche von 1.600 qm können jährliche Mieteinnahmen von 76.800 € erzielt werden.

Da das Projekt als eigene städtische Hochbaumaßnahme umgesetzt werden soll, ist eine Vorfinanzierung der Baukosten durch die Stadt Trier mittels Kreditaufnahme erforderlich. Über die Mieteinnahmen kann ein Kredit in Höhe von ca. 1,7 Mio. € finanziert werden, so dass rd. 2,3 Mio. € anderweitig gedeckt werden müssen. Da es sich hierbei um unrentierliche Kosten handelt, ist hierfür der Einsatz von Sozialen Stadt-Mitteln vorgesehen, die sich entsprechend der üblichen Förderquote auf 80% Bund/Land und 20% Stadt verteilen.

Die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahmen wurde seitens der ADD bereits zugesagt, die Einzelheiten der Fördermodalitäten können allerdings erst nach Vorliegen der Planunterlagen und detaillierten Kostenberechnungen festgelegt werden.

Das Amt für Gebäudewirtschaft übernimmt die Projektsteuerung und beauftragt die Erstellung der Entwurfsplanung sowie der Kostenberechnung DIN 276.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Für die nächsten Planungsschritte werden Haushaltsmittel in Höhe von 100.000 € zuzüglich Projektsteuerungskosten in Höhe von 44.325 € benötigt. Die erforderlichen Mittel werden vorbehaltlich der kommunalrechtlichen Genehmigung im Haushaltsplan 2009 im Teilhaushalt 2.2 - Jugend, Familie und Gesundheit - gemäß § 100 GemO bei dem neu einzurichtenden Projekt Nr. 7.311098 - Gneisenaukaserne Trier-West/ Studentenwohnheim - außerplanmäßig bereit.
Die Deckung der außerplanmäßig erforderlichen Mittel erfolgt im Verlauf des Haushaltsjahres durch Minderausgaben im Bereich der investiven Maßnahmen.
2. Die weitere Realisierung des Projektes kann erst erfolgen, wenn eine konkrete Förderzusage des Landes sowie die für die Kreditaufnahme notwendige Sondergenehmigung der Kommunalaufsicht vorliegt.