

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 30 Ordnungsamt
Datum: 09.05.2016
Drucksache Nr. 1806/2016

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 02.06.2016

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 15.06.2016

- öffentlich -

Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes

Beschlussvorschlag:

1. Die Gebäude Scheffelstraße 31-33 werden ab dem 01.09.2016 zur Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes für die Dauer von 10 Jahren angemietet.
2. Das Gebäude Luisenstraße 18 wird ab dem 01.07.2016 zur Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes für die Dauer von 10 Jahren angemietet.
3. Die erforderlichen Mittel im neu einzurichtenden Unterabschnitt 1130 „Unterbringung in angemieteten Gebäuden“ werden genehmigt.
4. Der Bedarf einer Personalaufstockung im Bereich der Hausmeister wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen:

1. Anmietung der Gebäude Scheffelstraße 31-33

Bereits im Dezember 2015 (Vorlage 1728/2015/1) wurden dem Gemeinderat Planungen hinsichtlich der Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes vorgestellt.

In den vergangenen drei Monaten wurden seitens der Verwaltung weitere Gespräche mit der Baugenossenschaft über die Anmietung des Gebäudes Scheffelstraße 31-33 mit insgesamt acht Wohneinheiten ab 01. September 2016 geführt und ein entsprechender Mietvertrag ausgearbeitet.

Die Mietkosten belaufen sich auf 3.417 EUR/Monat (kalt). Die Betriebskosten (mit Ausnahme der Grundsteuer) sowie die Kosten für die Instandhaltung/Instandsetzung trägt die Stadt.

Die Baugenossenschaft als Vermieterin übernimmt gemäß Mietvertrag (§ 10 Abs. 2)

„die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes an „Dach und Fach“.

„Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Neben- sowie Glasdächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.

„Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind:

- *die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler, sowie Geschossdecken). Ausgenommen von den tragenden Wänden und Decken sind der Innenputz und eventuelle Wandbehänge (Tapeten etc.) sowie der Estrich nebst Bodenbelag.*
- *die Fassade mit Fassadenbekleidung, mit Ausnahme der Fenster und Türen.*
- *der Schornstein.“*

2. Anmietung des Gebäudes Luisenstraße 18

Neben den Gebäuden Scheffelstraße 31-33 und dem Gebäude Markgrafenstraße 17 (Caritas, hier stehen weitere Verhandlungen sowie die Sanierung des Gebäudes noch aus) wurde der Verwaltung ein Mehrfamilienhaus (fünf Wohneinheiten) in der Luisenstraße 18 angeboten.

Das Gebäude bietet aufgrund der integrierten Lage eine gute Möglichkeit, eine dezentrale Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes voranzutreiben, um neben der Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen auch anderen von einer Notlage betroffenen Menschen (u. a. Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern etc.) adäquaten Wohnraum bieten zu können.

Das Gebäude Luisenstraße 18 verfügt über insgesamt 5 Wohneinheiten zwischen 53 und 91 m² auf einer Wohnfläche von insgesamt 320 m². Die Eigentümer sind daran interessiert, das Gebäude als Ganzes über einen Zeitraum von 10 Jahren an die Stadt zu vermieten.

Die Kaltmiete beträgt 2.400 EUR/Monat bzw. 28.800 EUR/Jahr, was einem Mietzins von 7,50 EUR/m² entspricht. Hinzu kommen monatliche Nebenkosten in Höhe von ca. 1.000 EUR, die von der Stadt zu tragen sind.

Die Verwaltung schlägt eine Anmietung ab 01. Juli 2016 vor.

3. Einrichtung eines neuen Unterabschnittes

Die Verwaltung schlägt vor, den neu anzumietenden Gebäuden einen eigenen Unterabschnitt „1130“ zuzuweisen und neben den Mitteln für Miete und Mietnebenkosten (siehe Ziffern 1 und 2; Haushaltsstellen 1.1130.531000 für die Scheffelstraße 31-33 bzw. 1.1130.531100 für die Luisenstraße 18) folgende Haushaltsstellen zu bilden:

1.1130.52000 / Beschaffungen im Verwaltungs- bzw. Vermögenshaushalt
2.1130.935000

1.1130.679500 / Bauhof, Gärtnerei (Personal und Fahrzeuge)
1.1130.679600

1.1130.718000 Instandhaltung Scheffelstraße 31-33
1.1130.718100 Instandhaltung Luisenstraße 18

Für die Instandhaltung sind in Absprache mit Amt 60 je Gebäude 7.000 EUR/Jahr vorgesehen.

4. Personalaufstockung Hausmeister im Bereich städtische Wohnungen / Obdachlosenunterkünfte

Durch die Anmietung von Gebäuden zur Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes steigt auch der Arbeitsaufwand im Bereich der Hausmeistertätigkeit. Aktuell wird die Stelle von einer Mitarbeiterin mit einer Arbeitszeit von 20 h/Woche ausgefüllt. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Aufstockung dieser Stelle um mindestens 10 h/Woche notwendig.

Zudem ist in diesem Bereich die Vertretungsregelung zukünftig anzupassen. In Krankheits- und Urlaubszeiten übernimmt derzeit der Sachgebietsleiter Bürgerbüro, städtische Unterbringungen und Statistik die Vertretung.

Alternativ zur Aufstockung der wöchentlichen Arbeitszeit ist die Vergabe an einen Hausmeisterdienst für die drei neuen Gebäude in Betracht zu ziehen, die Kosten hierfür werden noch ermittelt.

5. Konzept Integration im Rahmen der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Für die u. a. geplante Unterbringung im Rahmen der Anschlussunterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen in den anzumietenden Gebäuden, ist in Zusammenarbeit mit dem Flüchtlingsbeauftragten der Stadt Schwetzingen ein integratives Konzept an den Wohnstandorten vorgesehen. Dieses Konzept soll eine offene Beteiligung aller städtischen Akteure, neben den Kirchen, dem Arbeitskreis Asyl und weiteren Partnern für eine Betreuung der Asylbewerber/innen und Flüchtlingen vorsehen.

Dem Gemeinderat wird nach einem Vorliegen des Konzeptes wieder zeitnah berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

- Scheffelstraße 31-33:

2016 (anteilig für den Zeitraum 01.09. – 31.12.2016)

Ausgaben:

Kaltmiete: 13.668 EUR

Nebenkosten: ca. 6.000 EUR

Instandhaltung: 3.000 EUR

Voraussichtliche Einnahmen:

Nutzungsentschädigung: ca. 7.000 - 10.000 EUR. Die Einnahmesituation hängt von der Belegungssituation ab und wird Schwankungen unterliegen.

Ab 01.01.2017

Ausgaben:

Kaltmiete: 41.000 EUR

Nebenkosten: ca. 18.000 EUR

Instandhaltung: 7.000 EUR

Voraussichtliche Einnahmen:

Nutzungsentschädigung: ca. 30.000 EUR. Die Einnahmesituation hängt von der Belegungssituation ab und wird Schwankungen unterliegen.

- **Luisenstraße 18:**

2016 (anteilig für den Zeitraum 01.07. – 31.12.2016)

Ausgaben:

Kaltmiete: 15.000 EUR

Nebenkosten: ca. 6.000 EUR

Instandhaltung: 4.000 EUR

Voraussichtliche Einnahmen:

Nutzungsentschädigung: ca. 7.000 - 10.000 EUR.

Die Einnahmesituation hängt von der Belegungssituation ab und wird Schwankungen unterliegen.

Ab 01.01.2017

Ausgaben:

Kaltmiete: 29.000 EUR

Nebenkosten: ca. 12.000 EUR

Instandhaltung: 7.000 EUR

Voraussichtliche Einnahmen:

Nutzungsentschädigung: ca. 20.000 EUR. Die Einnahmesituation hängt von der Belegungssituation ab und wird Schwankungen unterliegen.

Anlagen:

- Lageplan Scheffelstraße 31-33
- Lageplan Luisenstraße 18

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: