

Ge. Banno Miegel

Graz, 21.09.2017

Bericht an den Gemeinderat

WG 39853/2016/0013

Sanierungsprogramm 2017-18

- Ghegagasse 27a und 29a
- Schönaugasse 77, 79, 81, 83
- Fröhlichgasse 7 und 9
- Monsbergergasse 2-4

Im Zukunftsprogramm Agenda Graz 22 sind die Regierungsparteien unter anderem übereingekommen, in der Gemeinderatsperiode der nächsten fünf Jahre mindestens 500 neue Sozialwohnungen durch die Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aber auch durch die Umsetzung von Eigenneubauprojekten zu realisieren.

Im Zuge der hierzu erforderlichen Grundstücksbevorratung in Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz prüft der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ weiters die Möglichkeit hinsichtlich der wirtschaftlichen Aufstockung und Nachverdichtung bestehender stadteigener Liegenschaften und Wohnquartiere und der damit verbundenen Schaffung von neuen Gemeindewohnungen.

Darüber hinaus ist es zwingend erforderlich, den baulichen Allgemeinzustand der bereits vorhandenen Gemeindewohnbauten durch gezielte substanzerhaltende Umbaumaßnahmen in regelmäßigen Abständen aufrechtzuerhalten und im Zuge von thermischen- und energetischen Sanierungen einen zeitgemäßen und modernen Wohnungsstandard sicherzustellen.

Im Rahmen der am 29.06.2017 im Gemeinderat beschlossenen Voranschläge für die Jahre 2017 und 2018 wurden auch die entsprechenden Wirtschaftspläne inkl. der Investitionsprogramme des Eigenbetriebes Wohnen Graz abgesehen.

In weiterer Folge plant der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ in den Jahren 2017 und 2018 das nachfolgende Sanierungsprogramm erfolgreich umzusetzen.

A) Thermische Sanierung und Liftanbau: Ghegagasse 27a und 29a

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ plant die thermische Sanierung der städtischen Wohnhäuser Ghegagasse 27a und 29a, die in den 1950-iger Jahren errichtet wurden und aus einem gekuppelten Doppelhaus mit je 2 Hauseingängen bestehen. Die unterkellerten Gebäude weisen 6 oberirdische Wohngeschoße und ein nicht ausgebautes Satteldach auf. Zwei innenliegende Stiegenhäuser erschließen je Geschoßebene 2-3 Einheiten – in Summe somit rund 35 Wohnungen. Als energetische Sanierungsmaßnahmen werden Dämmplatten in entsprechender Stärke auf der Fassade aufgebracht, die Fenster und Balkontüren inkl. Sonnenschutz erneuert und eine Keller- und Dachbodendämmung aufgebracht. Durch die angeführten Sanierungsmaßnahmen kann der erforderliche Heizwärmebedarf von bisher ca. 108 kWh/m²a auf künftig ca. 26 kWh/m²a reduziert werden. Gleichzeitig werden die alten Ver- und Entsorgungssysteme sowie die bestehende

Dacheindeckung überprüft und bedarfsgemäß verbessert oder erneuert. Zusätzlich wird bei jedem Gebäude hofseitig ein Lift angebaut. Für die thermische Sanierung wird um umfassende energetische Sanierungsförderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung mit einem 30%igen nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss zu einem Darlehen für die Dauer von 14 Jahren angesucht. Darüber hinaus wurde für jeden Mieter getrennt ein Sanierungsförderungsantrag für Private beim Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft eingereicht. Für die beschriebenen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen wurden rund € 1.200.000 kalkuliert.

Refinanziert wird dieser Betrag über die vorhandene Mietzinsreserve und die zu erwartenden Mieteinnahmen der nächsten 14 Jahre. Die thermische Sanierung führt zu keiner Mietzinserhöhung, lediglich für die Liftbenützung ist ein zusätzlicher Beitrag zu leisten.

B) Thermische Sanierung: Schönaugasse 77, 79 und Schönaugasse 81, 83

Die städtischen Wohngebäude Schönaugasse 77-83 wurden Mitte der 1950 Jahre errichtet und weisen einen Heizwärmebedarf von lediglich 95 kWh/m²a auf. Die 6 geschossigen unterkellerten Gebäude mit mittlerweile ausgebautem Dachgeschoß werden über ein zentrales Stiegenhaus mit innenhofseitig angebauten Aufzugsanlagen, erschlossen und beinhalten je Einheit ca. 17-18 Wohneinheiten in Summe somit rund 73 WE. Durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen soll der Jahresheizwärmebedarf gemäß den geltenden Fördervorgaben auf lediglich 32 kWh/m²a reduziert werden.

Die projektierten Kosten betragen für die beiden Verwaltungseinheiten Schönaugasse 77, 79 sowie Schönaugasse 81, 83 jeweils € 1.250.000 – somit in Summe rund € 2.500.000.

Für die geplanten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen wird wiederum um die entsprechenden Sanierungsförderungen bei Land und Bund angesucht.

C) Thermische Sanierung: Fröhlichgasse 7 und 9

Die Stadt Graz besitzt und verwaltet die Gemeindewohnobjekte Fröhlichgasse 7 und 9 gegenüber dem Grazer Messeareal. Die beiden 6-geschoßigen Gebäude sind in gekuppelter Bauweise aneinandergereiht, vollunterkellert und mit einem unausgebauten Satteldach mit Faserzementplattendeckung versehen. Jeweils ein zentrales, innenliegendes Stiegenhaus, sowie straßenseitig angebaute Liftanlagen erschließen gesamt rund 40 Wohneinheiten.

Durch die geplanten thermischen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Geschoßdecken, Vollwärmeschutzmaßnahmen und den Einbau von modernen Fenster- und Fenstertürkonstruktionen inkl. Sonnenschutz ist im Zuge der Umbautätigkeiten geplant, den bestehenden Heizwärmebedarf von etwa 140 kWh/m²a auf lediglich ca. 36 kWh/m²a zu reduzieren. Gleichzeitig werden die alten Ver- und Entsorgungssysteme sowie die bestehende Dacheindeckung überprüft und bedarfsgemäß verbessert oder erneuert.

Die projektierten Kosten betragen für beide Einheiten in Summe rund € 1.100.000.

Für die geplanten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen wird wiederum um die entsprechenden Sanierungsförderungen bei Land und Bund angesucht.

D) Thermische Sanierung: Monsbergergasse 2-4

Die Stadt Graz besitzt und verwaltet die Gemeindewohnobjekte Monsbergergasse 2-4 unmittelbar neben der Liegenschaft Fröhlichgasse 7, 9. Die Gebäudestruktur entspricht bautypisch und qualitativ jener der Fröhlichgasse, kann jedoch aufgrund der Lage und Situierung nicht mit einer vertikalen Aufzugsanlage ausgestattet werden.

Somit erschließen die beiden innenliegenden Stiegenhäuser rund 36 Wohneinheiten.

Durch die geplanten thermischen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Geschoßdecken, Vollwärmeschutzmaßnahmen und den Einbau von modernen Fenster- und Fenstertürkonstruktionen inkl. Sonnenschutz ist im Zuge der Umbautätigkeiten geplant, den bestehenden Heizwärmebedarf von etwa 132 kWh/m²a auf lediglich ca. 36 kWh/m²a zu reduzieren. Gleichzeitig werden die alten Ver- und Entsorgungssysteme sowie die bestehende Dacheindeckung überprüft und bedarfsgemäß verbessert oder erneuert. Die projektierten Kosten betragen für beide Einheiten in Summe rund € 1.000.000.

Für die geplanten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen wird wiederum um die entsprechenden Sanierungsförderungen bei Land und Bund angesucht.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ stellt der Verwaltungsausschuss WOHNEN GRAZ den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

- 1.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit der Durchführung der umfassenden energetischen Sanierungen und Liftanbauten sowie Erhaltungsmaßnahmen der städtischen Wohnhäuser Ghegagasse 27a und 29a; Schönaugasse 77, 79, 81, 83; Fröhlichgasse 7, 9; Monsbergergasse 2-4 mit Gesamtkosten in der Höhe von € 5.800.000,00 beauftragt.
- 2.) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird mit den erforderlichen Darlehens- und Baugirokontenaufnahmen für die jeweiligen wirtschaftlichen Einheiten beauftragt.

Die Finanzierung dieser Projekte erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“.

Der Bearbeiter:

DI Herbert Rauscher
(e.signiert)

Der Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
(e.signiert)

Der Stadtsenatsreferent:
Bürgermeister-Stellvertreter
Mag.(FH) Mario Eustacchio
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit¹⁰..... Stimmen angenommen/~~abgelehnt~~/~~unterbrochen~~
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am^{06. Juli 2017}.....


Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:




Der Vorsitzende:




Der Antrag wurde in der heutigen	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am ^{21/9/17}	Der/die Schriftführerin: 	

Beilage/n:

	Signiert von	Rauscher Herbert
	Zertifikat	CN=Rauscher Herbert,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-28T14:08:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Uhlmann Gerhard
	Zertifikat	CN=Uhlmann Gerhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-29T07:17:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eustacchio Mario
	Zertifikat	CN=Eustacchio Mario,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-06-29T08:40:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.