

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Dr. Silvia Schnepf

WG -39853/2016/0003

BerichterstellerIn:

Sanierung der städtischen Wohnhäuser Eggenberger Gürtel 10 und Mandellstraße 40

Graz, 25.10.2016

1.) Umfassend energetische des städtischen Wohnhauses Eggenberger Gürtel 10

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2015 wurde der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ mit der Durchführung der umfassend energetischen Sanierung des städtischen Wohnhauses Eggenberger Gürtel 10 mit Gesamtkosten in Höhe von € 1,5 Mio. beauftragt.

Da der Lifthanbau nur über den Hof stufenlos erreichbar ist, musste dazu die Zustimmung des Eigentümers des nördlichen Grundstückes für den Zugang über dessen Grundstück eingeholt werden. Es hat leider einige Zeit in Anspruch genommen bis der Eigentümer des Grundstückes 1115/8, KG 63105 Gries, EZ 316, BG Graz-West, die IMMO – Kapitalanlage AG, Kollingasse 14-16, 1090 Wien wenigstens zu einer der prekäreren Nutzungsvereinbarung überredet werden konnte. Inzwischen ist es durch die neue OIB – Richtlinie 5 zu einer verstärkten Erhöhung des Schallschutzes der Fenster- u. Fenstertüren gekommen. Dies hat zu erheblichen Mehrkosten geführt, da die erforderliche Fensterstärke mit einem einfachen Kunststofffenster nicht mehr erreicht werden kann. Es müssen daher Holz – Alufenster eingebaut werden. Auch wurde um den Sanierungsscheck für Private beim Bund angesucht, dazu mussten aber die Wärmdämmwerte auf den Klimaaktivstandard angehoben werden, was wiederum zu einer Verteuerung geführt hat. Wegen der Windstärken – der Eggenberger Gürtel liegt in einer Windschleuse – muss überdies der Sonnenschutz (Jalousien) in Schienen geführt werden. Nicht mit einkalkuliert war auch die erschwerte Errichtung des Liftturmes im Hof, da dieser schon vorgefertigt über das bestehende Gebäude hinweg mit einem Kran angeliefert werden muss. Aufgrund der starken Frequenz des Eggenberger Gürtels kann die Straße nur am Wochenende in der Nacht gesperrt werden. Zusätzlich hat die Erfahrung inzwischen ergeben, dass eine Beschädigung der thermischen Hülle durch unerlaubt montierte Satellitenschüsseln nur dadurch verhindert werden kann, dass eine gemeinsame SAT – Anlage am Dach errichtet wird, mit einer Verkabelung zu jeder Wohnung und der entsprechenden Anzahl von Schüsseln. (Natürlich kann der Mieter/die Mieterin wieder zur Entfernung der unerlaubt angebrachten SAT – Schüssel gezwungen werden, die Beschädigung kann aber nie mehr vollständig behoben werden.)

Insgesamt erhöhen sich somit die Sanierungskosten um € 450.000,- netto, wobei durch den Sanierungsscheck für Private € 109.389,- in bar an den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ rückerstattet werden. Dafür gibt es bereits eine positive Zusage vom Bund. Refinanziert wird die thermische Sanierung durch eine 14-jährige Darlehensaufnahme mit dem 30%igen Annuitätenzuschuss vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, durch die Mieteinnahmen der nächsten 14 Jahre und die vorhandene Mietzinsreserve. Der Lifteinbau refinanziert sich in den nächsten 25 Jahren durch eine zusätzliche Miete für die Benützung, die allerdings nur den freiwillig zustimmenden Liftbenützern vorgeschrieben werden kann, bei jeder Neuvermietung wird dieser Betrag automatisch mit dem Mietvertrag vorgeschrieben.

2.) Umfassende Sanierung des städtischen Wohnhauses Mandellstraße 40

Die Darlehensaufnahmehöhe in Höhe von € 803.940,- beim Land Steiermark für die Dauer von 25 Jahren mit einer Fixverzinsung 0,5% Zinsen per anno wurde bereits den Gemeinderatsschluss vom 21.1.2016 bewilligt. Bereits damals wurde festgehalten, dass die Gesamtkosten für die Sanierung rund € 911.000,- betragen werden. Auf Grund des schlechten Bauzustandes, der sich erst im Zuge des Abbruchs der Wände und der Sanierung der Decken gezeigt hat und der Tatsache, dass ein Geschäftslokal während der Sanierungsarbeiten noch zurückgegeben worden ist und nunmehr ebenfalls in eine Wohnung umgebaut wird, ist es zu einer Erhöhung der Baukosten um weitere € 100.000,- gekommen, wobei es noch eine Nachförderung vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung in Höhe von ca. € 35.000,- und eine Barförderung (ÖKO – Punkte) in Höhe von ca. € 32.500,- geben wird.

Die Mehrkosten über den Fördersummen werden durch die vorhandene Mietzinsreserve und den Mieteinnahmen des noch bestehenden Geschäftes in den nächsten 25 Jahren refinanziert.

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

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ werden die erhöhten Kosten für die Durchführung der umfassend energetischen Sanierung des städtischen Wohnhauses Eggenberger Gürtel 10 und der umfassenden Sanierung des städtischen Wohnhauses Mandellstraße 40 mit insgesamt € 550.000,- bewilligt.

Die Finanzierung dieser Projekte erfolgt trotz Kostenüberschreitung im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplanes 2015/2016 des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“.

Die Bearbeiterin:

Dr. Silvia Schnepf
(e.signiert)

Die Geschäftsführer:

Mag. Gerhard Uhlmann
(e.signiert)

Die Bürgermeisterstellvertreterin:

Elke Kahr
(e.signiert)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/ unterbrochen
in der Sitzung des Verwaltungsausschusses

am

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

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

Beilage/n: