

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Mitteilungsvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr:	<b>MV-StVV-215-16</b>			
	AZ:	<b>4.3-gu</b>			
	Datum:	<b>11.03.2016</b>			
	Amt:	<b>Fachbereich Bau</b>			
	Verfasser:	Lutz Gubbatz			
<b>Beratungsfolge</b>		Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>19.05.2016 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald</b>					
<b>Betreff</b> <b>Weitere Verfahrensweise zum kommunalen Wohnungsbestand in den Ortsteilen der Stadt Vetschau/Spreewald</b>					

### Mitteilungsinhalt:

Die Stadt verfügt in den Ortsteilen noch über einen Wohnungsbestand mit insgesamt 78 Wohnungseinheiten (Raddusch 24 WE, Koßwig 17 WE, Missen 37 WE). Der Wohnblock im Ortsteil Göritz (8 WE) konnte bereits im Jahr 2013 von der Stadt veräußert werden. Weitere Vermarktungsbemühungen führten bislang nicht zum gewünschten Erfolg. Die Verwaltung des gesamten Wohnbestandes erfolgt durch die stadteneigene Wohnbaugesellschaft Vetschau Service mbH & Co. KG auf Grundlage des Verwaltervertrages vom 01.01.2009. Gegenwärtig kann eine kostendeckende Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes abgerechnet werden (Mieteinnahmen, Zahlung Altschulden und Kredite Bewirtschaftungskosten). Die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen verläuft jedoch unterschiedlich. Dies entspricht der Prognose welche im Gutachten „Perspektive von mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten für die Ortsteile der Stadt Vetschau/Spreewald“ bereits 2010 in Aussicht gestellt wurde (Mitteilungsvorlage vom 24.01.2010 MV-StVV-319-11). Demnach besitzt der Ortsteil Raddusch genügend Potenzial die Wohnanlage auch zukünftig positiv wohnungswirtschaftlich zu betreiben. Abstriche müssen hingegen bei den Wohnungen im Ortsteil Koßwig und Missen hingenommen werden. Die hier bestehende gegenwärtige Leerstandsituation entspricht der Prognose im vorgenannten Gutachten. Demnach sind die bewirtschafteten Wohnungseinheiten in einen zeitgemäßen Zustand zu erhalten, wobei die meisten Wohnanlagen erheblichen Nachholbedarf insbesondere bei der malermäßigen Instandsetzung der Hausflure aufweisen. Durch Mitteilungsvorlagen (MV-StVV-171 und 172-15) wurden die Ortsbeiräte im Ortsteil Missen und Koßwig über geplante Maßnahmen der Verwaltung informiert wie den Folgen des demografischen Wandels Rechnung getragen werden kann. Demnach soll im Ortsteil Missen durch gesteuerten Leerzug ein Teil des Wohnblockes „An der Mühle 1 – 4“ zurückgebaut und die verbleibenden Wohnungen saniert werden (malermäßige Instandsetzung bei Neubezug Wohnungssanierung, Deckendämmungskosten ca. 130.000 €). Die Wohnungsgebäude Missener Hauptstraße 29 (4 WE) und Gahlener Weg 2 (4 WE) und Laasower Weg 1 (1 WE) sollen privatisiert werden. Dementsprechend wird durch Ausschreibung der Versuch unternommen die kleineren Wohnungseinheiten an seriöse Investoren weiter zu veräußern. Lässt sich der Verkauf nicht realisieren, ist die malermäßige Instandsetzung der Hauseingangsflore durchzuführen. Der im Ortsteil Koßwig seitens der Verwaltung vorgeschlagene gezielte Rückbau des Wohnblockes Kalkwitzer Straße 11 – 12 ist seitens des Ortsbeirates nicht die Zustimmung erteilt worden, sondern empfohlen das beide Blöcke im Wohnungsbestand zu erhalten sind. Der Wohnblock Kalkwitzer Straße 9 – 10 soll eine Sanierung am Dachtreppehaus sowie eine Trockenlegung des Kellers und eine Isolierung der Bodendecke erhalten. Dafür sind Kosten in Höhe von 93.000 € vorgesehen. Je nach Mietbedarfssituation sind Entscheidungen zum Wohnblock Kalkwitzer Straße 11 – 12 (8 WE) zu treffen. Im Ortsteil Raddusch, Wohnblock Bahnhofstraße 8 – 11 (24 WE) sollen die Treppenhäuser malermäßig Instand gesetzt und eine Dachdämmung durchgeführt werden. Dafür sind Kosten in Höhe von 14.000 € vorgesehen.

Sämtliche Maßnahmen sind gemäß Verwaltervertrag durchzuführen und werden aus den erwirtschafteten Mieteinnahmen finanziert. Durch die Stadtverwaltung wird die Zielstellung verfolgt, den Gesamtbestand der zu verwaltenden Wohnung in die Wohnbaugesellschaft einzubringen. Grundsätzlich ist bei der Bewirtschaftung der Wohnanlagen kritisch zu

betrachten, an welcher Stelle und wieviel investiert werden kann. Eine Neuaufnahme von Krediten, welche bei einer Rundum-Rekonstruktion der Wohnanlagen notwendig sein wird, amortisiert sich frühestens nach 15 Jahren. Aufgrund der demografischen Entwicklung muss dementsprechend genau geprüft werden, in welchem Gebäude eine Sanierung sinnvoll ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA:

NEIN:

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	

Mittel stehen zur Verfügung

JA:

NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
<b>Über / Außerplanmäßig</b> - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	
oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

**Stellungnahme Fachbereich Finanzen:**

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	--------------------	---------------