

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/26/021

öffentlich

städtische Wohnblöcke im Lindenring hier: Beschluss zur Abarbeitung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Kathrin Dietrich	<i>Datum</i> 09.03.2026 <i>Verfasser:</i> K. Dietrich
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.03.2026	N
Finanzausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.03.2026	N
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	07.04.2026	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	20.04.2026	Ö

Sachverhalt:

Für die Verwaltung der städtischen Mehrfamilienhäuser im Lindenring 47 bis 54 hat die Stadt eine externe Firma beauftragt. Im Dezember 2009 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag gem. § 675 BGB (Verwaltervertrag für Mietwohnungen) abgeschlossen. Der Vertrag bildet die Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen dem Eigentümer (Stadt Klütz) und dem Mietverwalter. Er regelt die Rechte und Pflichten beider Parteien bei der Verwaltung der Mietwohnungen.

Seinen Pflichten nachkommend, hat der Verwalter die Stadt über vorhandene Schäden und deren Beseitigungserfordernis informiert.

Mit Beschluss vom 14.06.2021 hat die Stadtvertretung entschieden, dass die Häuser nicht verkauft, sondern saniert werden sollen.

Seitens der Stadt Klütz wurde anschließend ein Planungsbüro mit der Sanierungsplanung beauftragt und ein Energieberatungsbüro hinzugezogen. Kostenschätzungen für die energetische Sanierung wurden erstellt und geprüft, wie die Sanierung gestaltet werden müsste, um Fördermittel für die energetische Sanierung einwerben zu können.

Die vorgelegten Kostenschätzungen beliefen sich auf Kosten von ca. 531.000 EUR pro Haus. Aufgrund des hohen Finanzbedarfes wurden wiederum grundsätzliche Überlegungen angestellt, wie mit der Sanierung der Gebäude umzugehen ist, gegebenenfalls auch eine Veräußerung der Gebäude in Betracht gezogen werden sollte.

Baulich sind als die größten Probleme die Dachinstandsetzung, die Reparatur der defekten Abwasserrohre und die Erneuerung der Heizungsanlage benannt worden.

Die Situation hat sich entspannt.

1. Bei einer Prüfung der Dachkonstruktion und der Wärmedämmung des Daches durch den Verwalter wurde festgestellt, dass hier kein Sanierungsbedarf besteht.
2. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass es für das Abwasserproblem eine alternative, kostengünstige Lösung gibt; diese wurde bereits für einen Teil der Gebäude umgesetzt.
3. Die Heizungsanlage ist zwar in die Jahre gekommen, aber voll funktionstüchtig. Die Heizungsanlage muss in den kommenden Jahren erneuert werden. Hier wäre auf eine separate Lösung für jedes Gebäude abzustellen.

Insgesamt ist der Sanierungsaufwand überschaubar.

Der Verwalter hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter der Prämisse der Notwendigkeit der Beseitigung der vorhandenen Schäden erstellt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung befindet sich in Anlage.

Zur Sitzung werden Vertreter der Hausverwaltung anwesend sein und für Fragen und weiterführende Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgeführten Sanierungsmaßnahmen sind begründet, notwendig und durch den Hausverwalter durchführbar.

Die finanzielle Abwicklung sämtlicher Maßnahmen erfolgt beim Hausverwalter aus dem Kontobestand bzw. aus der gebildeten Rücklage „Lindenring 47 bis 54“.

In § 2 Punkt 2.2 des Verwaltervertrages ist bestimmt, dass der Verwalter bis zu einem Betrag von 1.000 EUR netto - ohne Zustimmung des Eigentümers - Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen kann. Darüber hinaus (> 1.000 EUR netto) ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

Aus Praktikabilitätsgründen schlägt die Verwaltung vor, diese Wertgrenzen wie folgt zu ändern:

Für die Durchführung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 19.02.2026 aufgezählten Sanierungsmaßnahmen kann der Verwalter bis zu einem Betrag von 15.000 EUR netto – ohne Zustimmung des Eigentümers – Aufträge vergeben. Darüber hinaus (> 15.000 EUR netto) ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

Sollte die Stadt sich dafür entscheiden, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgeführten Sanierungsmaßnahmen zeitnah durchzuführen zu lassen, ist dieses keine Entscheidung gegen eine energetische Sanierung.

Prädestiniert für eine schrittweise energetische Sanierung ist die „in die Jahre gekommene“ Heizungsanlage. Die Hausverwaltung beauftragt ein spezialisiertes Planungsbüro, um technische Lösungsvorschläge für eine effizientere Heizungstechnik zu erarbeiten. Über die Vorschläge und deren Umsetzung berät und entscheidet dann die Stadtvertretung.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt wie folgt:

1. Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 19.02.2026 benannten notwendigen Sanierungsmaßnahmen an den städtischen Mehrfamilienhäusern im Lindenring 47 bis 54 werden organisatorisch und finanziell durch den Verwalter durchgeführt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 19.02.2026 ist Bestandteil des Beschlusses.

Für die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 19.02.2026 aufgezählten Sanierungsmaßnahmen kann der Verwalter bis zu einem Betrag von 15.000 EUR netto – ohne Zustimmung des Eigentümers – Aufträge vergeben. Darüber hinaus (> 15.000 EUR netto) ist die Zustimmung des Eigentümers einzuholen.

2. Die Heizungsanlage der städtischen Mehrfamilienhäuser im Lindenring 47 bis 54 soll energetisch erneuert werden. Dazu erarbeitet ein vom Hausverwalter beauftragtes Planungsbüro entsprechende technische Lösungsvorschläge.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Die finanzielle Abwicklung sämtlicher Maßnahmen erfolgt über den Hausverwalter aus dem Kontobestand bzw. aus der gebildeten Rücklage für die städtischen Objekte.	
X	keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Anlage/n:

1	2026-02-19 Wirtschaftlichkeitsberechnung nichtöffentlich
---	--