



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

097/22

Status: öffentlich

Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt

Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahme an dem Gebäude Gewerbehallestraße 5, Flst-Nr. 155

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>23.06.2022</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
20.07.2022	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt St. Georgen und dem Eigentümer des Gebäudes Gewerbehallestraße 5 zu, worin die private Erneuerungsmaßnahme mit einer Förderquote von 25 % bzw. einem Maximalbetrag von 50.000,00 € bezuschusst wird.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Vorlagennummer

097/22

Sachverhalt:

Nutzung und Zustand

Das Objekt Gewerbehallestraße 5 besteht aus zwei Teilen: ein älterer Teil (Teil 1) aus dem Baujahr ca. 1900 und ein jüngerer Teil (Teil 2) von 1983. Beide Teile wurden in Massivbauweise erstellt.

Teil 1 besteht aus einem Keller, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem zweigeteilten, komplett ausgebauten Dachgeschoss. Das zimmermannsmäßig erstellte Satteldach weist von Ost nach West und besitzt auf der südlichen Dachfläche eine große Gaube. Beide Giebeldreiecke sind mit Holzschalung (eventuell auch gedämmt) verkleidet. Das Gebäude steht direkt an der Ecke Gewerbehallestraße/Gerwigstraße und ist leicht am Hang gebaut. An der Süd-Ost-Hausecke im Kellergeschoss befindet sich eine kleine Gewerbeeinheit, die nur von außen betretbar ist. Im Erdgeschoss befindet sich eine Tierarztpraxis. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind Wohnräume bzw. drei eigenständige Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnung im OG hat kein Bad.

Teil 2 ist ein Flachdachbau mit einer Garage, zwei Stellplätzen, teilweise unterkellert (ein Raum) und im Erdgeschoss befindet sich die Erweiterung der Tierarztpraxis. Das Flachdach wird von der Obergeschosswohnung im Teil 1 als Terrasse benutzt. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Ein Nebeneingang befindet sich auf der Kellerebene im Flachdachbau.

Misstände

Zu verbessern sind die energetischen Eigenschaften des Gebäudes einschließlich Dachdämmung, Fenster und Türen sowie die Heizungsanlage. Außerdem ist die komplette Erneuerung der Sanitärinstallation vorzunehmen und der Einbau eines Bads in der OG-Wohnung. Darüber hinaus plant der Eigentümer den Anbau eines Balkons für die Wohnung im Dachgeschoss.

Erneuerungsziele

Das Ziel einer Modernisierung ist es, das Gebäude bautechnisch und energetisch zu verbessern. Gebäude- bzw. Gebrauchswert und die Nutzungsdauer sollen maßgeblich erhöht werden. Für die vereinbarten Maßnahmen liegt eine Kostenschätzung nach Kostengruppen vor, eine Differenzierung nach Gewerken gegliedert wird noch erstellt.

Vorbereitungen zur Erneuerung

Am 01.12.2021 fand eine Begehung des Gebäudes durch die Stadt und die STEG statt, zusammen mit den Grundstückseigentümern und Bauherren. Die STEG erstellte hierzu eine Erneuerungserhebung.

Auf Grund der Dringlichkeit erster Maßnahmen wurde am 17.12.2021 mit den Eigentümern eine Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen an dem Gebäude abgeschlossen, aus der sich noch kein Anspruch auf Förderung ergibt. Lediglich dem vorzeitigen Baubeginn zur Erneuerung von Sanitäranlagen wurde damit zugestimmt.

097/22

Die weiteren Maßnahmen konnten zum damaligen Zeitpunkt noch nicht näher bestimmt werden und sollten in einer Nachtragsvereinbarung geregelt werden.

Inzwischen hat sich der Eigentümer intensiv mit der Planung und Vorbereitung der weiteren Baumaßnahmen befasst und eine Zusammenstellung der veranschlagten Kosten vorgelegt, die durch konkrete Angebote unterlegt ist. Der vom Gemeinderat am 20.02.2019 gefasste Beschluss zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen ermöglicht eine Förderquote von 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal jedoch 50.000 €. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand für die private Erneuerungsmaßnahme liegt bei ca. 369.000,00 €.

Die Maßnahme soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Auszahlung des Maximalbetrags

Die grundlegende Erneuerung des Gebäudes trägt wesentlich zur Energieeinsparung und der deutlichen Verbesserung des Wohnwertes bzw. zur Wiedervermietbarkeit der aktuell leerstehenden Wohnungen bei. Die Baumaßnahme entspricht somit den Sanierungszielen.

Der Förderbetrag in Höhe von 50.000,00 € ist somit voll umfänglich gerechtfertigt.

Anlagen:

Foto / Ansichten
Berechnung des Kostenerstattungsbetrages
