

**BESCHLUSS - VORLAGE**

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	Herr Staible	4040	22.11.2017

---

**Betreff:**

**Sanierungsverfahren Soziale Stadt Haslach Südost  
h i e r :  
Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands Belchenstraße 12  
bis 16 und 18 bis 22**

---

<b>Beratungsfolge</b>	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BA	29.11.2017		X	X	
2. HA	04.12.2017		X	X	
3. GR	12.12.2017	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - abgestimmt mit  
Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage

---

**Beschlussantrag:**

**Der Gemeinderat stimmt gemäß Drucksache G-17/201 der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages in Höhe von ca. 1.428.000,00 € mit einem Eigenanteil der Stadt von ca. 571.200,00 € zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands Belchenstraße 12 bis 16 und 18 bis 22 zu. Die Förderung dieser Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Finanzierungsmittel der Stadt, des Bundes und des Landes durch entsprechende Beschlüsse bereitgestellt werden und für diese Maßnahme zur Verfügung stehen.**

---

Anlage:

Finanzielle Auswirkungen

**1. Ausgangslage**

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens Soziale Stadt Haslach Südost sollen die Wohngebäude Belchenstraße 12 bis 34 der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) in zwei Bauabschnitten grundlegend saniert werden. In seiner Sitzung am 15.11.2016 hat der Gemeinderat bereits die Förderung des ersten Bauabschnitts beschlossen (siehe Drucksache G-16/201).

Im Februar 2017 wurde daraufhin mit der Sanierung der ersten beiden Gebäude Belchenstraße 24 bis 28 und 30 bis 34 begonnen. Die Sanierungsarbeiten in den bewohnten Wohnungen wurden zwischen Mai und August durchgeführt. Ende des Jahres sollen sämtliche Arbeiten des ersten Bauabschnitts fertig gestellt sein.

Mit der vorliegenden Drucksache wird nunmehr die Zustimmung des Gemeinderats zur Förderung des zweiten Bauabschnitts beantragt, welcher die baugleiche Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands in den Gebäuden Belchenstraße 12 bis 16 und 18 bis 22 umfasst.

**2. Sanierungskonzept**

Im Zuge der Teilmodernisierung der beiden Gebäude Belchenstraße 12 bis 16 und 18 bis 22 sollen die gleichen Maßnahmen umgesetzt werden, wie sie bereits im ersten Bauabschnitt realisiert wurden. Im Wesentlichen sind dies:

- die energetische Sanierung der Gebäudehülle,
- der Einbau einer Zentralheizung mit Anschluss der Gebäude an das neue Fernwärmenetz,
- der Einbau einer mechanischen Abluftanlage,
- die Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation,
- die Erneuerung und Vergrößerung der Bäder,
- der Anbau von Balkonen zeitgemäßen Zuschnitts anstelle der kleinen Loggien sowie
- die Aufwertung der Außenanlagen mit Fahrrad- und Müllhäusern.

Die Sanierung der insgesamt 36 Wohnungen soll wieder in bewohntem Zustand durchgeführt werden, das Wohnungsgemeinde bleibt unverändert.

**3. Aufstockung**

Die beiden Gebäude haben derzeit ein nicht als Wohnraum genutztes Dachgeschoss. Neben der beschriebenen Teilmodernisierung ist eine Aufstockung der beiden Gebäude vorgesehen. Damit entsteht hier neuer Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung. Der Grünbereich zwischen den Wohnzeilen kann erhalten

bleiben und trägt wesentlich zu einem guten Mikroklima und einem attraktiven und gut nutzbaren Wohnumfeld bei.

Das zusätzliche Geschoss wird in Holzständerbauweise errichtet. Dies hat sich bereits im ersten Bauabschnitt bewährt und ermöglicht die Verwendung von möglichst vielen vorgefertigten Bauteilen und damit eine kurze Bauzeit. Die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner wird durch diese Bauweise wesentlich reduziert.

Pro Haus werden sechs neue 3-Zimmer-Wohnungen geschaffen. Durch die Aufstockung beider Gebäude entsteht damit neuer Mietwohnraum auf einer Fläche von 940 m<sup>2</sup>. Nach Abschluss der Baumaßnahme stehen insgesamt 48 Wohnungen mit jeweils drei Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von 3.476 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

#### 4. Kosten, Finanzierung und Förderung

Im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebietes Haslach Südost wurde vom Gemeinderat beschlossen, für die Erneuerung von Mietwohnungsgebäuden die nach den Städtebauförderungsrichtlinien zulässige Höchstförderung (35 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten) zu gewähren (s. Drucksache G-15/183).

Die Baukosten für die beiden Gebäude Belchenstraße 12 bis 16 und 18 bis 22 liegen insgesamt bei ca. 6,99 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 4,08 Mio. € auf die Teilmodernisierung und ca. 2,91 Mio. € auf die Aufstockung. Die Modernisierungsmaßnahmen können entsprechend der folgenden Beschreibung gefördert werden. Die Kosten für die Gebäudeaufstockung sind hingegen nicht förderfähig.

Dementsprechend stellt sich der Fördermittelbedarf aus dem Programm Soziale Stadt wie folgt dar:

Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	Förderung (100 %)	Anteil Bund / Land (60 %)	Anteil Stadt (40 %)
4.080.000,00 €	1.428.000,00 €	856.800,00 €	571.200,00 €

Die derzeit zur Verfügung stehenden Bundes- und Landesfinanzhilfen aus dem Programm Soziale Stadt reichen nicht aus, um die Modernisierungsmaßnahme fördern zu können. Die Verwaltung hat daher im Oktober 2017 zusätzliche Finanzhilfen beim Land beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Aufstockung des Förderrahmens für das Sanierungsverfahren Soziale Stadt Haslach Südost bewilligt wird. Im Doppelhaushalt 2017/2018 und in der Finanzplanung sind die erforderlichen städtischen Eigenmittel bereits veranschlagt.

## 5. Mietanpassung nach Modernisierung

Voraussetzung für die Gewährung der unter Nr. 4 beschriebenen Förderung ist, dass die geförderten Wohnungen einer zehnjährigen Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der vom Gemeinderat am 17.11.2015 beschlossenen allgemeinen Förderungsmodalitäten unterliegen (siehe Drucksache G-15/183).

Nach Berechnung der FSB ist auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung und der beschriebenen Fördermodalitäten vorläufig von folgenden modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auszugehen:

	Ausgangsmiete	Voraussichtliche Mietanpassung nach Sanierung		
		1. - 3. Jahr (80%)	4. - 6. Jahr (100%)	7. - 10. Jahr (115%)
Mietaufschlag		1,54 €/m <sup>2</sup>	1,92 €/m <sup>2</sup>	2,21 €/m <sup>2</sup>
Kaltmiete	5,23 €/m <sup>2</sup>	6,77 €/m <sup>2</sup>	7,15 €/m <sup>2</sup>	7,44 €/m <sup>2</sup>

Der endgültige Mietaufschlag wird nach Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme durch den Sanierungsträger festgelegt.

Da für die Aufstockung keine Förderung gewährt werden kann, unterliegen die neu geschaffenen Wohnungen im vierten Obergeschoss nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung.

## 6. Bewohnerbeteiligung

Das Projekt wurde von der Verwaltung und der FSB mehrfach in verschiedenen Informationsveranstaltungen der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Mieterinnen und Mietern vorgestellt, beispielsweise im Sanierungsbeirat Haslach Südost sowie in Informationsveranstaltungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter am 22.06.2016 und am 19.07.2017. Weitere Informations- und Abstimmungsgespräche sind geplant.

## 7. Zeitplan

Mit den Bauarbeiten soll Anfang 2018 begonnen werden. Die Sanierungsmaßnahmen in den bewohnten Wohnungen sind für die heizfreie Zeit von Mai bis August 2018 vorgesehen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme kann voraussichtlich im Winter 2018/2019 erfolgen.

Ansprechperson ist Herr Schäfer, Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung, Tel.: 0761/201-4025.