

<p>STELLUNGNAHME zum interfraktionellen Antrag</p> <p>Stadträtin Bettina Lisbach (GRÜNE) Stadtrat Michael Borner (GRÜNE) GRÜNE-Gemeinderatsfraktion Stadträtin Doris Baitinger (SPD) Stadtrat Dr. Heinrich Maul (SPD) SPD-Gemeinderatsfraktion Stadtrat Lüppo Cramer (KAL) Stadträtin Margot Döring (KAL) KAL-Gemeinderatsfraktion</p> <p>vom: 06.05.2013 eingegangen: 06.05.2013</p>	<p>Gremium:</p> <p>Termin: Vorlage Nr.: TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p>	<p>51. Plenarsitzung Gemeinderat</p> <p>18.06.2013 1439 14 öffentlich Dez.6</p>
<p>Wohnimmobilien im städtischen Besitz</p>		

- Kurzfassung -

1. Das städt. Immobilienportfolio soll durch den sukzessiven Verkauf von nicht zur Aufgabenerfüllung notwendiger Immobilien bereinigt werden.
2. Der Verkauf von Wohnimmobilien an die Volkswohnung GmbH hat Vorrang. Soweit dies in Einzelfällen nicht möglich ist, wird ggf. der Ortschaftsrat zur Beratung hinzugezogen.
3. Die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes für alle städt. Wohnimmobilien ist zeitaufwändig und mit den vorhandenen Personalressourcen nicht realisierbar. Es soll daher bei der bisherigen Verfahrensweise bleiben, wonach Wohnungssanierungen jeweils bei Bedarf und bei einem konkreten Anlass (Mieterwechsel) durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit:	

1. Die Stadt strebt an, städtische Wohnimmobilien an die Volkswohnung zu verkaufen oder von dieser verwalten zu lassen.

Seit einigen Jahren ist die Verwaltung bestrebt, das städt. Immobilienportfolio zu bereinigen. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft soll sich künftig primär auf die zur Aufgabenerfüllung benötigten Objekte fokussieren und hier die finanziellen und personellen Ressourcen einsetzen können. Um dieses Ziel zu erreichen, ist vorgesehen, die reinen Wohnimmobilien sukzessive vor allem an die Volkswohnung GmbH zu verkaufen.

2. Wenn eine städt. Wohnimmobilie verkauft werden soll, im Einzelfall eine Veräußerung an die Volkswohnung aber nicht sinnvoll erscheint, wird darüber im zuständigen Fachausschuss sowie ggf. im Ortschaftsrat beraten und entschieden.

Grundsätzlich hat der Verkauf an die Volkswohnung GmbH Vorrang. Sollte dies in Einzelfällen nicht möglich sein oder nicht sinnvoll erscheinen, kann dies zwei Gründe haben:

- a) Ein Erwerb durch die Volkswohnung ist unwirtschaftlich, weil die Immobilie besonderen Bedingungen unterliegt (z. B. einzelne Eigentumswohnungen, Objekt für Selbstnutzer etc.)
- b) Die Immobilie ist unwirtschaftlich, so dass sie nicht veräußert werden kann. Dann sollte seitens der Verwaltung ein Vorschlag erarbeitet werden, wie mit dem Objekt verfahren wird. Denkbar wäre die Sanierung oder der Abbruch und ggf. Verkauf des dann freien Grundstücks zur Realisierung eines Neubaus.

In beiden Fällen wird ggf. der zuständige Ortschaftsrat zur Beratung hinzugezogen.

3. Für alle sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien im städt. Besitz wird ein Sanierungskonzept erstellt. Dieses wird im Rahmen des aktuell in Arbeit befindlichen städt. Wohnraumprogramms umgesetzt.

Die städt. Wohngebäude befinden sich derzeit mietrechtlich in einem vertragsgemäßen Zustand. Sofern Mängel oder Schäden in den Wohnungen, am Gebäude oder an den gebäudetechnischen Anlagen entstehen, werden diese schnellstmöglich von den zuständigen städt. Stellen behoben. Die Maler- und Tapezierarbeiten in den Mieträumen (Schönheitsreparaturen) sind vertraglich auf die Mieter übertragen und werden von diesen durchgeführt. Der Mietvertrag gibt für diese Arbeiten zwar eine Regelfrist vor, über den konkreten Zeitpunkt der Ausführung entscheiden jedoch die Mieter. Damit sind die Mieter auch selbst dafür verantwortlich, in welchem (optischen) Zustand ihre Wohnung während der Mietzeit ist. Soweit notwendige Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht ausgeführt werden, sind diese bei Mietende nachzuholen.

Bei einem Mieterwechsel wird die Wohnung besichtigt und dabei auch ein etwaiger Sanierungsbedarf (insbesondere im Sanitärbereich) ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen werden dann vor einer Neuvermietung durchgeführt.

Der Zustand der Gebäudehülle (Dach/Fassade) und auch der Allgemeinflächen (Flure/Treppenhäuser) werden in regelmäßigen Abständen überprüft. Soweit sich hier Handlungsbedarf ergibt, wird die Realisierung dann im konkreten Einzelfall, auch unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten, entschieden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Verfahrensweise beizubehalten, zumal die Erarbeitung und Umsetzung eines Sanierungskonzeptes mit Prioritätenliste für alle städt. Wohnimmobilien mit den vorhandenen Personalressourcen nicht zu bewältigen ist. Auch mit der bisherigen Vorgehensweise kann für die Zukunft gewährleistet werden, die Wohngebäude in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.