



Gemeinde Walluf

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-113/2022

Fachbereich	Zentrale Dienste und Finanzen
Sachbearbeiter	Jürgen Roth
Datum	09.11.2022

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf	14.11.2022
Haupt - und Finanzausschuss	29.11.2022
Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf	08.12.2022

Bericht zum SPD Antrag FA 13/2021 vom 07.12.2021

Überprüfung der gemeindeeigenen Gebäude und Liegenschaften auf Energieeffizienz und Klimaschutz

Anlage(n):

1. VL-113.22 Anlage 1 Kommunale Liegenschaften Übersicht
2. VL-113.22 Anlage 2 KWB Anschreiben u. Maßnahmenkatalog

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die gemeindeeigenen Gebäude und Liegenschaften wird zur Kenntnis genommen. Nach Vorlage der ermittelten CO2 Bilanz ist das Ergebnis in den Ausschüssen vorzustellen.
2. Die von der KWB aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen sind in einer gemeinsam Sitzung BPU/HFA mit der KWB vorzustellen und gemeinsam zu beraten, um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat mit Antrag vom 07.12.2021 (FA13-2021) die

Überprüfung der gemeindeeigenen Gebäude und Liegenschaften auf Energieeffizienz und Klimaschutz beantragt.

Hierzu hat die Gemeindevertretung am 16.12.2021 einstimmig beschlossen:

1. Der Gemeindevorstand wird gebeten zu prüfen, inwieweit die Gebäude und Liegenschaften, die sich im Eigentum der Gemeinde Walluf befinden, den aktuellen Anforderungen entsprechen, was Energieeffizienz und Klimaschutz (hier z.B. CO2-Bilanz) angeht.

2. Der Gemeindevorstand wird weiterhin gebeten, die Prüfungsergebnisse nach Gebäuden und Liegenschaften aufzuschlüsseln und im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt (BPU) über diese zu berichten. Im Bericht sollen auch die Kosten der Ertüchtigung der Gebäude und Liegenschaften und des Klimaschutzes aufgezeigt und dargestellt werden.

Bericht:

Die gemeindeeigenen Gebäude u. Liegenschaften sind in der **Anlage 1** in der Übersicht zusammengefasst. Mit Ausnahme der Kindertagesstätte „Im Paradies“ (Neubau), entspricht aus Verwaltungssicht keine Liegenschaft den aktuellen Anforderungen von Energieeffizienz und Klimaschutz, da alle Liegenschaften einer „dringenden und nachhaltigen Sanierung“ bedürfen.

Aus Sicht der Verwaltung sind kostenintensive Prüfungen zunächst zurückgestellt worden, die Gründe hierzu können in der „Beschreibung“ zur jeweiligen Liegenschaft entnommen werden.

Für folgende Liegenschaften ist die Ermittlung einer **CO2 Bilanz** beauftragt, ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor:

<u>Objekte Gemeinde Walluf</u>	Ja
Mühlstraße 16 (Kindergarten Paradies)	X
Mühlstraße 40 (Rathaus)	X
Mühlstraße 38	X
Mühlstraße 42	X
Marktstraße 18 (altes Rathaus)	X
Rheinallee 1 (Vereinsheim Niederwalluf) (WEG)	X
Funktionsgebäude Sportplatz	X

Folgende kommunalen Mietwohnhäuser werden von der Kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft (KWB) in Bad Schwalbach verwaltet:

Marktstraße 29a (**FFW OW**)
Marktstraße 29 (Vereinsheim Oberwalluf)
Walkenbergweg 3
Walkenbergweg 5
Walkenbergweg 7
Walkenbergweg 9
Walkenbergweg 11
Walkenbergweg 13
Johannisbrunnenstraße 5
Johannisbrunnenstraße 5a
Veilchenweg 5

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat die Liegenschaften besichtigt und teilt hierzu mit:

„Die Häuser stammen aus den 60er Jahren und bedürfen dringend einer nachhaltigen Sanierung.

Sowohl die energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllfläche, als auch die Erneuerung des technischen Ausbaus sind dringend geboten. Wir hatten dies bereits vor 5 Jahren angeregt, die Umsetzung wurde aber leider nicht weiterverfolgt.

Wir gehen davon aus, dass bei der aktuellen Marktlage die notwendigen Arbeiten mit ca. 2.200,00 €/qm zu veranschlagen sind.

Bei einer Doppelhaushälfte wie z.B. dem Walkenbergweg 3 mit ca. 170 qm Wohnfläche, rechnen wir dementsprechend mit Investitionskosten der Kostengruppen 300+400 von ca. 350.000,00 €.

Andererseits eignen sich die Häuser von ihrer Größe als Eigentum für junge Familien.

Vor diesem Hintergrund hätten wir gerne eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise. Hierzu können wir folgende Vorschläge unterbreiten:

1. Weiterer Betrieb als Mietwohngebäude in der normalen Instandhaltung. Hier ist nicht gesichert, dass die Einnahmen aus Miete, die Kosten des Betriebes decken.
2. Modernisierung der Liegenschaften und weiterer Betrieb als Mietwohngebäude mit entsprechender Mietanpassung.
3. Verkauf der Doppelhaushälften.

Ein Maßnahmenkatalog für eine Modernisierung der Wohngebäude sind als **Anlage 2** der Vorlage beigefügt.

Nikolaos Stavridis, Bürgermeister