

Finanzausschusssitzung vom 08.03.2021

TOP 7.2.1 – Bericht Sachstand Liegenschaft Waldemar-Bonsels-Weg

Das Reihenendhaus Waldemar-Bonsels-Weg 144 aus dem Jahre 1954 wurde 1971 von der Stadt Ahrensburg erworben und die seit 1954 bestehenden 2 Mietverhältnisse übernommen. Im August 2016 wurden beide Mietverträge wegen Umzug in ein Pflegeheim bzw. Tod des Mieters gekündigt.

Eine Bestandsaufnahme ergab, dass ein erheblicher Renovierungsstau bestand und eine weitere Vermietung ohne erheblichen Renovierungsaufwand nicht möglich war. Da das auch in 1954 begonnene Mietverhältnis mit dem Mittelreihenhaus WBW 146 noch andauert, wurde bislang von einer Renovierung abgesehen, um ggf. synergetisch beide Reihenhäuser gemeinsam zu sanieren oder als eine Einheit zu veräußern.

Für die Kostenschätzung zur Wiederherstellung als Wohnraum nach heutigen energetischen Standard, sicherheitsrelevanten Zwecken und denen des Wohnraumbedarfs wurde ein sachverständiges Unternehmen beauftragt.

In der detaillierten Kostenaufstellung fallen insbesondere die Themen Heizung, Elektro, aber auch Dach und Mauerwerk ins Gewicht.

Für die Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Maurer- und Putzarbeiten sowie die Kellersanierung werden ca. 33.000 € prognostiziert, für die Zimmerer und Holzbauarbeiten, Dachdecker- und Klempnerarbeiten ca. 35.000 €, für Türen und Trockenbau ca. 11.000 €, für Bodenbeläge und Malerarbeiten ca. 20.000 €, für Heizung und Sanitärarbeiten ca. 62.000 € und für Außenarbeiten 15.000 €, jeweils zzgl. MWST.

Aus synergetischen Gründen wäre gleichsam die Dachkonstruktion von WBW 146 zu sanieren, um bei einer späteren Sanierung keine zusätzlichen Kosten zu verursachen. Insgesamt werden somit ca. 250.000 € Brutto für die Sanierung benötigt.

Die beiden in Eigentum stehenden Grundstücke WBW 144 + 146 verfügen über eine Grundstücksfläche von 819 m² bei einer Wohnfläche von 151,46 m². Die bebaubare Fläche beträgt ca. 150 m². Da es für dieses Gebiet keinen B-Plan gibt, richtet sich die Höhe nach den Gebäuden der benachbarten Grundstücke, so dass mehr als eine 1-geschossige Bauweise kaum realisierbar ist.

Die Stadt Ahrensburg verfügt derzeit nur noch über wenige eigene Grundstücke, die der Vermietung von Wohnraum dienen bzw. als Reserveflächen für städtische Planungen zur Verfügung stehen.

Die weitere Verwendung als Wohnraum für stadteigene Zwecke, z.B. als Werkraumwohnungen für städtische Mitarbeiter, wäre erstrebenswert. Damit könnte auch weiterhin Mitarbeiter/innen auf Grund der Notwendigkeit der Nähe zu ihrem Arbeitsplatz ortsnahe eine Wohnung zu akzeptablen Bedingungen angeboten werden.

Die Verwaltung schlägt aus den o.a. Gründen vor, zunächst die Wohnung WBW 144 energetisch zu sanieren, um weiterhin das Grundstück und Reihenhaus im Bestand der Stadt Ahrensburg zu belassen und vorerst als Wohnraum anbieten zu können. Für die Sanierung wären daher 250.000 € im Haushalt 2022 bereit zu stellen.

Alternativen:

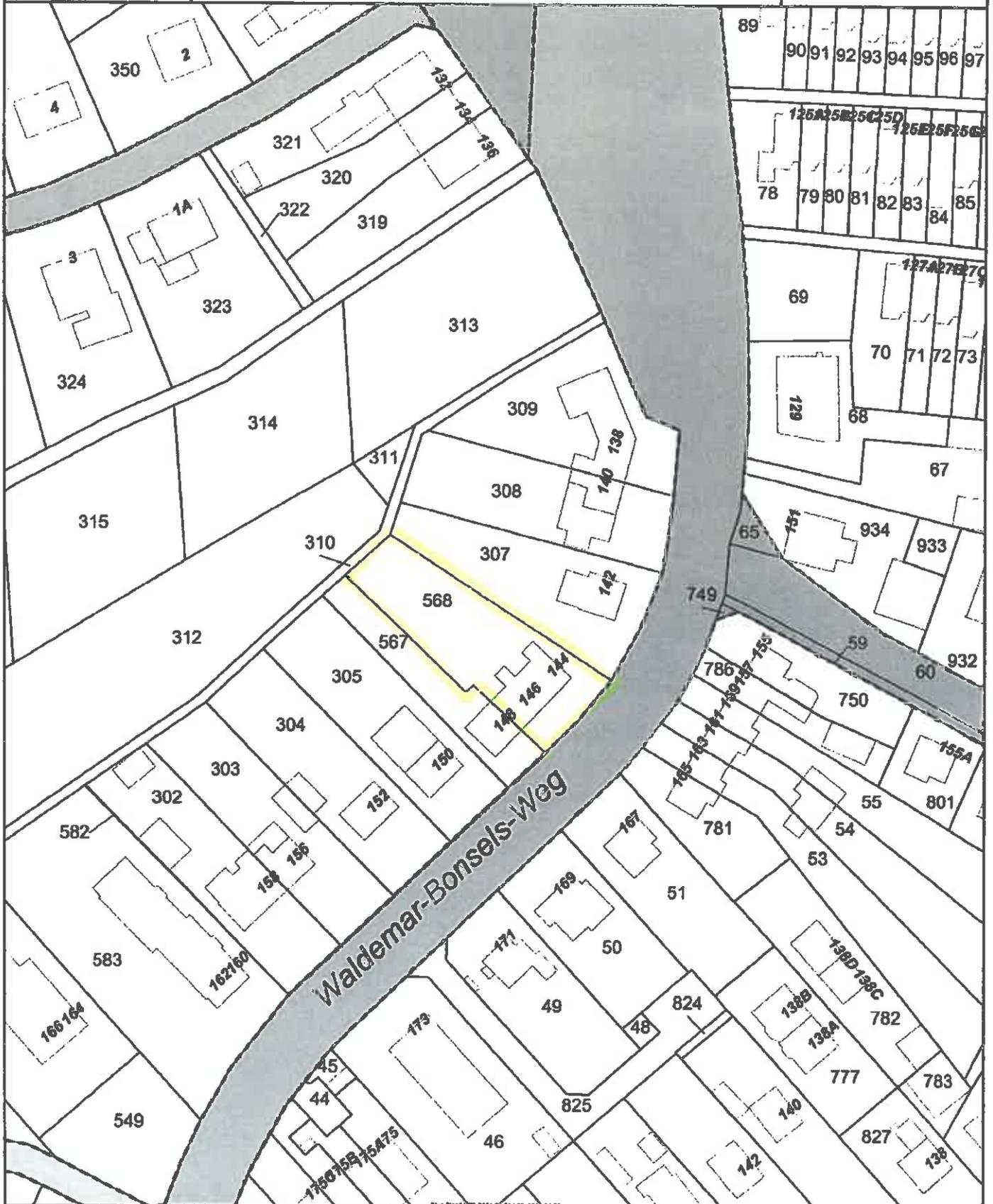
- a) Abbruch der Reihenhäuser 144/146 und Aufstellung von 1- geschossigen Containern für städtische Belange
- b) Rückerwerb des Reihenhaus WBW 148 zwecks Überplanung der gesamten Grundstückfläche für städtische Zwecke
- c) Verkauf der Reihenhäuser WBW 144/146 nach Auszug der Mieterin aus dem Reihenhaus WBW 146

gez. Petersen
FD IV.4.2
Zentrale Gebäudewirtschaft

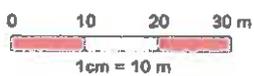


Stadt Ahrensburg
Waldemar Bonsels Weg 144+146
22926 Ahrensburg

Datum: 29.05.2019



Maßstab 1 : 1.000



705+6
Flur 5, Flurst. 568, Grd. 816 m²





