



**Beschlussvorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 30. Juni 2015**

Aktz.: 85 Fi 12

**TOP 15**

**Geplante Maßnahmen und Ermächtigungen der Treuhänderin**

**Gebäude 5876**

Eine neue Heizungsanlage wurde eingebaut und das Dach überarbeitet. Weitere Sanierungsarbeiten sind für eine Vermietung erforderlich. Dafür liegt eine Kostenschätzung für die folgenden Gewerke vor. Für den Ausbau und langfristigen Erhalt des Gebäudes ist zusätzlich eine Baugenehmigung erforderlich.

<b>Teilabbruch (hauptsächlich die Sanitäranlagen in jedem Zimmer)</b>	<b>78.000 €</b>
<b>Rohbau</b>	<b>15.000 €</b>
<b>Fensterreparaturen</b>	<b>16.000 €</b>
<b>Estricharbeiten</b>	<b>30.000 €</b>
<b>Trockenbau</b>	<b>5.000 €</b>
<b>Putz- und Malerarbeiten</b>	<b>109.000 €</b>
<b>Schreinerarbeiten</b>	<b>13.000 €</b>
<b>Fliesen (Sanitärräume)</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Schlosserarbeiten (z.B. alle Türen)</b>	<b>159.000 €</b>
<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>55.000 €</b>
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	<b>45.000 €</b>
<b>Elektroanlage (Überarbeitung)</b>	<b>60.000 €</b>
<b>Brandschutzkonzept</b>	<b>2.500 €</b>
<b>Ingenieursleistung</b>	<b>66.000 €</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>673.500 €</b>
<b>Mehrwertsteuer (19 %)</b>	<b>128.000 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 801.500 €</b>

**Beschluss:**

Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Treuhänderin, den Bauantrag für das Gebäude 5876 zu stellen und die notwendigen beschriebenen Sanierungsarbeiten in Auftrag zu geben.

Gleichzeitig wird die Treuhänderin ermächtigt, die Grundmiete nach Abschluss der Sanierung auf 5,90 € pro m<sup>2</sup> und Monat festzulegen (siehe beiliegende Renditebewertung).

## Gebäude 5887

Eine neue Heizungsanlage wurde eingebaut und das Dach überarbeitet. Weitere Sanierungsarbeiten sind für eine Vermietung erforderlich. Dafür liegt eine Kostenschätzung für die folgenden Gewerke vor. Für den Ausbau und langfristigen Erhalt des Gebäudes ist zusätzlich eine Baugenehmigung erforderlich.

<b>Teilabbruch (Vorräume)</b>	65.000 €
<b>Rohbau</b>	15.000 €
<b>Fensterreparaturen</b>	28.000 €
<b>Estricharbeiten</b>	15.000 €
<b>Trockenbau</b>	14.000 €
<b>Putz- und Malerarbeiten</b>	86.000 €
<b>Schreinerarbeiten</b>	6.500 €
<b>Fliesen (Sanitärräume)</b>	13.000 €
<b>Schlosserarbeiten (z. B. alle Türen)</b>	140.000 €
<b>Unvorhergesehenes</b>	18.000 €
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	30.000 €
<b>Elektroanlage (Überarbeitung)</b>	40.000 €
<b>Brandschutzkonzept</b>	2.500 €
<b>Ingenieursleistung</b>	<u>53.500 €</u>
Zwischensumme	526.500 €
Mehrwertsteuer (19 %)	<u>100.000 €</u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 626.500 €</b>

### Beschluss:

Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Treuhänderin, den Bauantrag für das Gebäude 5876 zu stellen und die notwendigen beschriebenen Sanierungsarbeiten in Auftrag zu geben.

Gleichzeitig wird die Treuhänderin ermächtigt, die Grundmiete nach Abschluss der Sanierung auf 5,90 € pro m<sup>2</sup> und Monat festzulegen (siehe beiliegende Renditebewertung).

## Gebäude 5853

Die Sanierung ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die Kosten für die Sanierungsarbeiten betragen rund 540.000 €. Eine Endabrechnung konnte noch nicht erfolgen.

### Beschluss:

Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Treuhänderin, die Grundmiete auf 6,30 € pro m<sup>2</sup> und Monat festzulegen (siehe beiliegende Renditebewertung).

## Abbruch

Es sind weitere Gebäude zum Abbruch vorgesehen, die aufgrund ihrer Bausubstanz (Gründung, Statik, Dach, TGA, Brandschutz und vieles mehr) nicht mehr wirtschaftlich erhalten werden können. Es handelt sich um die Gebäude 5800, 5844, 5845, 5847, 5848, 5849, 5850 und 5859 (siehe beiliegende Plananlage als Übersicht)

Alle Gebäude sind bereits – bis auf wenige Ausnahmen – geräumt. Die Mieter wurden, soweit es sich nicht um Lagernutzung handelte, bereits in andere Gebäude umgesetzt.

Die Kosten für den Abriss betragen ca. 250 T€.

### **Beschluss:**

Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Treuhänderin, den Abriss nach Beendigung aller Miet- und Nutzungsverhältnissen zu betreiben.

## Stromzähler

Derzeit haben die meisten Gebäude keine Stromzähler. Der eingehende Strom für den Layenhof wird zentral in einer Trafostation erfasst, so dass keine Zuordnung des Verbrauchs für die einzelnen Gebäude möglich ist.

Nachdem im letzten Jahr die Heizkostenverteiler eingebaut wurden und seit 01.01.2015 die Mieter eine Heizkostenpauschale zu leisten haben, sind diese im vergangenen Winter teilweise dazu übergegangen, die Heizungen abzudrehen und stattdessen mit Strom zu heizen. Dafür ist derzeit technisch keine Abrechnung möglich, weshalb in allen Mietverträgen eine Pauschalierung vereinbart wurde.

Die Einrichtung der Zählerstellen betragen pro Gebäude ca. 3 T€ netto.

### **Beschluss:**

Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Treuhänderin, den Einbau von Zählerstellen zu beauftragen.

Mainz, 2. Juni 2015



Michael Ebling  
Oberbürgermeister

**Gebäude 5876**

<b>Kosten</b>	m <sup>2</sup> bzw. %	Grundlage	Wert	Wert p.a.
Wert teilsaniert (Dach, Heizung)		550 € / m <sup>2</sup> ; 5 % p.a.	803.000 €	40.150 €
Sanierungskosten		5 % p.a.	800.000 €	40.000 €
Grundstücksgröße	3500	4,50 € Erbauzins p.a.		15.750 €
<b>Ausgaben</b>				<b>95.900 €</b>

**Beschlusslage Vermietung**

Vermietungsfläche	1460	4,80 € Grundmiete/Mon.		84.096 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %				- 4.205 €
<b>Einnahmen</b>				<b>79.891 €</b>

**Vorschlag Vermietung**

Vermietungsfläche	1460	5,90 € Grundmiete/Mon.		103.368 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %		indexiert		- 5.168 €
<b>Einnahmen</b>				<b>98.200 €</b>

**Gebäude 5887**

<b>Kosten</b>	m <sup>2</sup> bzw. %	Grundlage	Wert	Wert p.a.	
Wert teilsaniert (Dach, Heizung)	550	€	5%	687.500 €	34.375 €
Sanierungskosten			5%	625.000 €	31.250 €
Grundstücksgröße	3500	4,50 € Erbauzins p.a.			15.750 €
<b>Ausgaben</b>					<b>81.375 €</b>

**Beschlusslage Vermietung**

Vermietungsfläche	1250	4,80 € Grundmiete/Mon.		72.000 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %				- 3.600 €
<b>Einnahmen</b>				<b>68.400 €</b>

**Vorschlag Vermietung**

Vermietungsfläche	1250	5,90 € Grundmiete/Mon.		88.500 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %		indexiert		- 4.425 €
<b>Einnahmen</b>				<b>84.075 €</b>

## Gebäude 5853

<b>Kosten</b>	m <sup>2</sup> bzw. %	Grundlage	Wert	Wert p.a.	
Wert unsaniert	100 €		5%	80.000 €	4.000 €
Sanierungskosten			5%	540.000 €	27.000 €
Grundstücksgröße	1250	4,50 € Erbauzins p.a.			5.625 €
<b>Ausgaben</b>					<b>36.625 €</b>

## Beschlusslage Vermietung

Vermietungsfläche	520	4,80 € Grundmiete/Mon.		29.952 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %				- 1.498 €
<b>Einnahmen</b>				<b>28.454 €</b>

## Vorschlag Vermietung

Vermietungsfläche	520	6,30 € Grundmiete/Mon.		39.312 €
Leerstands- u. Ausfallquote 5 %		indexiert		- 1.966 €
<b>Einnahmen</b>				<b>37.346 €</b>

**Legende**

-  Verbandsgebietsgrenze
-  Abriss erfolgt
-  Privat
-  Erhalt
-  Zum Abriss freigegeben
-  Abriss vorgesehen



