

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr:	VO/GV02/2019-0957
	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	
	Einreicher:	Bürgermeisterin
Sanierung Mehrfamilienhaus, Dorf Triwalk 24-26		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	10.09.2019	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt, das Dach des Wohnblockes in Triwalk im Jahr 2020 zu sanieren. Die derzeitige Kostenschätzung beträgt 80.000 EUR.

Sachverhalt:

Durch die Anwohner des 24 WE-Blockes in Dorf Triwalk wurde ein Schreiben mit der Auflistung diverser Mängel an die Gemeindevertretung gerichtet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird durch die Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg verwaltet. Für 2019 sind 180.000 EUR für Reparaturen eingestellt worden (Dach, Fassade, Maler, Schornsteine, Wohnungen renovieren).

Es ist zu entscheiden, ob diese Sanierung durchgeführt werden soll, bzw. ob noch mehr Reparaturen/ Erneuerungen getätigt werden sollen. Gegebenenfalls ist dann die Bausumme anzupassen und die Gesamtmaßnahme für 2020 zu planen.

Finanzielle Auswirkungen:

80.000 EUR in 2020

Anlage/n:

Anwohnerbrief

Auszug aus dem Haushaltsplan Wohnungswirtschaft

Niederschrift zur Vorlage Sanierung Wohnblock Triwalk - Haupt- und Finanzausschuss

29.10.2019

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

VO 2019-0957

Iren Büttner
Dorf Triwalk 25
23972 Lübow OT Triwalk

Dorf Triwalk, den 01.08.2019

Gemeindevertretung Lübow
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

EINGEGANGEN Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
09. Aug. 2019						
AV	LVB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm
	<i>[Handwritten mark]</i>					<i>[Handwritten mark]</i>

Sanierungsarbeiten 24 WE
Mehrfamilienhaus Dorf Triwalk 24-26 in 23972 Lübow OT Triwalk

*Kopie
an die
Wohnungs- DR
21.8.19*

Sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung Lübow,

die Gemeinde Lübow ist Eigentümer des 24 WE-Blockes in Dorf Triwalk. Verwaltet wird dieses Mehrfamilienhaus, Baujahr 1961, durch die Wohnungsgesellschaft in Dorf Mecklenburg.

Die Mieter des Mehrfamilienhauses möchten die Gemeindeverwaltung, das Gremium welches auch von den Mietern aus Triwalk gewählt wurde, auf die Unzulänglichkeiten dieses Wohnblockes hinweisen und bittet Sie durch Beschlussfassung die Beseitigung der Mängel einzuleiten.

1. Das Dach ist undicht und nicht gedämmt. Es regnet rein, Vögel nisten auf dem Boden bzw. liegen die toten Vögel auf dem Dachboden. Das Dach entspricht in keinem Sinne der Energiesparverordnung (EnEV 2014). Hier stehen Sie als Eigentümer in der Pflicht die Verordnung einzuhalten.
2. Die Fenster der Mietwohnungen sind undicht. Mehrfach wurden diese schon nachgestellt, was jedoch zu keinem Erfolg führte. Die Aussage eines Fensterbauers lautete, dass ein Nachstellen nicht mehr möglich ist. Fenstergummis können nicht mehr nachbestellt werden, da es diese Fenster gar nicht mehr gibt, so der Hausmeister der Wohnungsgesellschaft.
Ist es sehr windig, was wir häufig haben, pfeift der Wind an den Fenstern in die Wohnung rein. Im Winter läuft das Wasser an den Fensterscheiben herunter. Die Fenster müssen ständig mit trockenen Tüchern abgewischt werden. Auch viel heizen und lüften verhindert die Feuchtigkeit an den Fenstern nicht. Ganz im Gegenteil es bildet sich in einigen Wohnungen an den Wänden Schimmel und das viele Heizen belastet auch noch den Geldbeutel der Mieter.
3. Die Fallrohre des Hauses sind defekt. Dadurch prasselt bei Regen das Wasser aus den Fallrohren gegen die Fenster. Auch die Entwässerung um den Wohnblock, in welchen die Fallrohre einleiten, funktioniert nicht. Die Rohre sind verstopft oder defekt, jedenfalls kann das Regenwasser nicht abgeleitet werden, so dass ein Eindringen in die Keller unvermeidlich ist und sich hier ebenfalls Schimmelpilze bilden.

4. Die aus Beton bestehenden Wäschepfähle sind marode. Der Beton ist abgebröckelt und die Pfähle sind schon mehrfach umgefallen und von den Mietern wieder aufgestellt worden. Ein spannen der Wäscheleine ist teilweise unmöglich, weil der abbröckelnde Beton in die Augen fliegt und man Angst hat, dass die Wäschepfähle umstürzen.
5. Die Mülltonnenumrandung ist zum Teil da, aber nicht abschließbar. Daher müssen die beiden Mülltonnen durch die Mieter immer verschlossen werden, was auch nicht mehr zeitgemäß ist. Wir können froh sein, dass ein Mieter bereit ist zur Mülltonnenentleerung rechtzeitig die Mülltonnen zu öffnen. Das kann auch nicht Aufgabe der Mieter sein! Wäre hier eine vernünftige abschließbare Mülltonnenumrandung könnten auch nicht so viele fremde Bürger, die anscheinend ihren Müll zu den Iglos bringen wollen, ihren Hausmüll vor unseren Mülltonnen entsorgen.

Alle genannten Punkte sind dem Verwalter bekannt und er möchte diese auch beseitigen.

Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Dorf Mecklenburg mbH sollten in diesem Jahr schon umfangreiche Sanierungsarbeiten an unserem Wohnblock erfolgen. Herr Lüdtke sagte, dass das Geld zur Verfügung steht, jedoch die Gemeinde sich letztendlich dazu positionieren muss. Wir bitten Sie mit diesem Schreiben die Sanierung des Wohnhauses zum Thema der nächsten Gemeindevertretersitzung zu erklären und umgehend einen Beschluss zu fassen, damit die Sanierungsarbeiten beauftragt werden können.

Vielleicht wäre eine gemeinsame Begehung für Ihre Entscheidungsfindung von Vorteil. Sie können mir diesbezüglich einen Termin mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen



Iren Büttner

und weitere Mieter aus
d. Wohnblock 24-26 in Triwalk

Fam. Blania
Käte Schuch
Ihre Firchow
Margareta Schröder
A. Bül
G/Kh
K. Jordan

Eva Reupke
Mario Kalz

A. Joch
B. Fünk
H. Dornquart
H. Brundel
J. Stale
Däbmann

Teilergebnishaushalt (Kommunale Wohnungen)									
Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten (gemäß § 4 Absatz 10 GemHVO-Doppik)	Ergebnisse		Ansätze einschließlich Nachträge		Ansatz		Planungsdaten	
		2017		2018		2019		2020	
		in €		in €		in €		in €	
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	+ Steuern und ähnliche Abgaben								
2	+ Zuwendungen, allgemeine Umlage und sonstige Transfererträge	261,27	200	200	200	200	200	200	200
	4151000 Sonderposten aus Zuweisungen	261,27	200	200	200	200	200	200	200
3	+ Erträge der sozialen Sicherung								
4	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte								
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte *	212.006,12	201.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	4411000 Erträge aus Vermietung	130.045,39	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000	133.000
	4419000 Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	81.960,73	68.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000
6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen								
7	+ Erhöhungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen								
	- Verminderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen								
8	+ Andere aktivierte Eigenleistungen								
9	+ Zinserträge und sonstige Finanzerträge								
10	+ Sonstige laufende Erträge								
11	Summe der ordentlichen Erträge (Summe der Nummern 1 bis 10)	212.267,39	201.200	200.200	200.200	200.200	200.200	200.200	200.200
12	- Personalaufwendungen								
13	- Versorgungsaufwendungen								
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen *	143.093,59	193.000	272.000	192.000	192.000	192.000	192.000	192.000
	5224000 Heizkosten	26.833,81	38.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
	5229000 Sonstige Aufwendungen für Betriebskosten	34.528,95	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
	5230001 Allanschließbeiträge	2.531,01	0	0	0	0	0	0	0
	5231000 Unterhaltung der Grundstücke, Außenanlagen, Gebäude ...	59.208,49	100.000	180.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	5232000 Verwaltungskosten - sonstige Aufw. f. Dienstleistungen	19.991,43	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
15	- Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung der Verwaltung	11.610,06	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700
	5340000 Abschreibungen auf bebaute Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte	11.610,06	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700
16	- Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten								
17	- Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen								
18	- Aufwendungen der sozialen Sicherung								
19	- Zinsaufwendungen und sonstige Finanzaufwendungen								
20	- Sonstige laufende Aufwendungen	777,20	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
	5625000 Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen	547,50	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
	5637000 Kontogebühren	229,70	300	300	300	300	300	300	300
21	Summe der ordentlichen Aufwendungen (Summe der Nummern 12 bis 20)	155.480,85	208.500	287.500	207.500	207.500	207.500	207.500	207.500
22	Ordentliches Ergebnis (Saldo der Nummern 11 und 21)	56.786,54	-7.300	-87.300	-7.300	-87.300	-7.300	-7.300	-7.300
23	+ Außerordentliche Erträge								
24	- Außerordentliche Aufwendungen								
25	Jahresergebnis des Teilhaushalts vor Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen und vor Veränderung der Rücklagen (Nummer 22 zuzüglich Nummer 23 abzüglich Nummer 24)	56.786,54	-7.300	-87.300	-7.300	-87.300	-7.300	-7.300	-7.300

Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten (gemäß § 4 Absatz 10 GemHVO-Doppelk)	Ergebnisse	Ansätze einschließlich Nachträge 2018	Ansatz 2019	Planungsdaten 2020	Planungsdaten 2021	Planungsdaten
		2017	In €				2022
		1	2	3	4	5	6
26 + Erträge aus internen Leistungsbeziehungen							
27 – Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen							
28 Jahresergebnis des Teilhaushaltes nach Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen und vor Veränderung der Rücklagen (Nummer 25 zuzüglich Nummer 27)		56.786,54	-7.300	-87.300	-7.300	-7.300	-7.300

Erläuterungen zu 5 + Privatrechtliche Leistungsentgelte

11408 4411000 Erträge aus Vermietung
diverse Mieteinnahmen inkl. Garagenmiete

11408 4419000 Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte
Betriebskosten und Heizkosten

Erläuterungen zu 14 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

11408 5231000 Unterhaltung der Grundstücke, Außenanlagen, Gebäude ...
Instandhaltung und Hausmeisterkosten

2019: Instandsetzung Block Triwalk (Dach ca. 70.000 € /Maler ca. 60.000 €/ Schornsteine 25.000 €/ Wohnung renovieren ca. 25.000 €) davon ca. 42.000 EUR per 30.06.2019 verwendet

Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Lübow vom
29.10.2019

Nichtöffentlicher Teil

zu 4	Beratung zu notwendigen Investitionsmaßnahmen für den Wohnblock in Dorf Triwalk hier: Berichterstattung Wohnungsverwaltung Dorf Mecklenburg mbH Vorlage: VO/GV02/2019-0974
------	--

Das Schreiben der Bewohner des Wohnblockes in Triwalk an die Bürgermeisterin wird verlesen. Der anwesende Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft, **Herr Lüdtke**, merkt an, dass die Gemeinde bestimmt, welche Renovierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden sollen. In den 90iger Jahren sind Fenster, Türen und Wände renoviert worden.

Herr Lüdtke gibt folgende Empfehlung:

1. Als erste Maßnahme sollte das Dach neu eingedeckt werden (inkl. Schornstein, Dachrinne, Fallrohre neu). Es wird vorgeschlagen, die Dachwohnung nicht noch einmal zu vermieten. Ohne Deckendämmung werden Kosten i. H. v. ca. 80.000 € veranschlagt.
2. Mit Frau Tessmer (Bauamt) muss beraten werden, welche Alternativen zur Ölheizung möglich sind. Triwalk ist mit Gas nicht erschlossen. Flüssiggas macht für Herrn Lüdtke keinen Sinn. Für die Modernisierung der Heizung werden ca. 60.000 € veranschlagt.
3. Für die Neugestaltung der Fassade sind ca. 70.000 € einzuplanen.

Die Modernisierung der Fenster wird vorerst als nicht notwendig gesehen.

4. Für Maßnahmen im Außenbereich (Müllboxen, Pflasterarbeiten, Regenentwässerung) sind ca. 30.000 € einzuplanen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Mieterhöhung stattgefunden hat und dieses eventuell in Erwägung gezogen werden sollte. In dem Zusammenhang teilt **Herr Lüdtke** mit, dass eine Mieterhöhung nur bei Mieterwechsel in Verbindung mit einer Modernisierung der Wohnung vorgenommen worden ist. Zu prüfen ist, ob es für die genannten Maßnahmen Fördermittel gibt. Für ca. 150.000 € müssen Kredite aufgenommen werden. **Herr Taube** plädiert für Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden. **Herr Lüdtke** merkt an, dass sich das zurzeit nicht rechnet.

Die **Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses** sprechen sich für eine Umsetzung einzelner Maßnahmen ab Herbst 2020 aus und alles Weitere ist in 2021 zu planen.