

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 31.03.2021/DH

Nummer 38/2021	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 801.0	Vorgänge GV 22.02.2021 AStr 04.03.2021
--------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

TOP-Nr.: 3

BETREFF

Antrag der Astor-Stiftung auf Übernahme von Modernisierungs- sowie Sanierungskosten in den Seniorenwohnanlagen Hopp-Stift I und II

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Außerplanmäßige Mittel für das Jahr 2021 in Höhe von ca. 160.000 € sowie mittelfristig weitere Investitionen in Höhe von ca. 160.000 €.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt entsprechend des Antrags der Astor-Stiftung

- a) die Prüfung von Modernisierungs- sowie Sanierungsmaßnahmen für die Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I sowie
- b) die hierfür voraussichtlichen Investitionskosten für Heiztechnik in Höhe von ca. 160.000 € im Jahr 2021 zu tragen und
- c) mittelfristig weitere Investitionen im Hopp-Stift I und II, wie z. B. die Installation von PV-Anlagen mit Kosten in Höhe von ca. 160.000 € vorzusehen.



SACHVERHALT

Die Stadt Walldorf hat zum 01. Januar 2015 den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft gegründet. Zweck des Eigenbetriebs ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen. Der Wohnungsbestand des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt 54 Liegenschaften mit 320 Wohnungen. Weiterhin verwaltet der Eigenbetrieb insgesamt 73 Seniorenwohnungen der Astor-Stiftung sowie Stadt Walldorf.

I. Allgemeine Informationen zu den Seniorenwohnanlagen der Astor-Stiftung sowie Stadt Walldorf

Grundsätzlich sind Menschen unterschiedlich, genau wie ihre Wohnbedürfnisse. Junge wie ältere Menschen haben ihre eigenen Vorstellungen und möchten ihre Wohnsituation so angenehm und unabhängig wie möglich gestalten. Damit diese Unabhängigkeit auch im Alter so lange wie möglich erhalten bleiben kann, haben es sich die Astor-Stiftung und die Stadt Walldorf zum Auftrag gemacht, Seniorinnen und Senioren hierbei zu unterstützen. Im Laufe der Jahre wurden drei individuelle Seniorenwohnanlagen inmitten der Stadt erbaut, die betreutes Wohnen bieten. Während die Anlage Astor-Stift im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden ist, konnten das Hopp-Stift I und II dank der außerordentlich großzügigen finanziellen Unterstützung der Hopp-Stiftung gGmbH realisiert werden. Walldorf bietet der älteren Generation damit attraktive Wohnmöglichkeiten im Zentrum mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten, kulturellen Einrichtungen und auch mit Blick ins Grüne.

Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 beschlossen, die ganzheitliche Bewirtschaftung zum 01. Januar 2020 dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zu übertragen. Die Modalitäten wurden in einem entsprechend neuen Verwaltervertrag festgehalten. Das Astor-Stift umfasst 32 Wohnungen. Davon befinden sich 24 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 a–c, sieben Wohnungen in der Winterstraße 6 und eine Wohnung in der Winterstraße 8. Das in der Badstraße 5 gelegene Hopp-Stift I verfügt über 21 Wohneinheiten (inkl. Gästewohnung). Das Hopp-Stift II, Bahnhofstraße 24-26, besteht aus 21 Wohnungen verteilt auf zwei Häuser, die durch einen Gemeinschaftsraum (Pavillon) verbunden sind. Im vorderen Haus an der Bahnhofstraße befinden sich 13 Einheiten, im hinteren Haus (am Wäldchen) acht Einheiten. Im Gegensatz zu den anderen Wohnanlagen gibt es hier auch Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen.

II. Aktuelle Ist-Situation Hopp-Stift I, Badstraße 5

Die Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I, Badstraße 5 ist im Jahr 1998, also vor 23 Jahren, errichtet worden und besteht aus drei Vollgeschossen. Die Liegenschaft ist entsprechend unterkellert. Parkmöglichkeiten bieten sich in der Tiefgarage sowie auf drei oberirdischen Stellplätzen vor dem Gebäude an. Der Keller ist entsprechend unbeheizt. Die Zwischensparren im Bereich der Dachkonstruktion sind mit ca. 160 mm WLK (Wärmeleitfähigkeitsgruppe) und die Fassade mit 120 mm ge-



dämmt. In der Seniorenwohnanlage sind 21 Wohneinheiten vorhanden. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 1.330 m². Das Gebäude wird von zwei Gasbrennwertkesseln mit der modulierenden Leistung von 12 kW bis 30 kW beheizt. Des Weiteren versorgen die Heizkessel die Warmwasserbereitung, drei indirekt beheizte Speicher mit einem Volumen von 3x 350 Liter. Die Heizungsanlage, die für die Versorgung der 21 Wohneinheiten zuständig ist, befindet sich im bauzeitlichen Zustand.

Die Regelungen der beiden Heizkessel sind extrem störanfällig und mussten in den vergangenen Monaten des Öfteren instandgesetzt werden. Die Erneuerung der Heizungsanlage sollte aufgrund der Gesamtsituation zeitnah angegangen werden. Ein Ausfall der Heizung ist mittelfristig ohnehin nicht abzuwenden. Die Gebäudesubstanz, Fassade, Elektroleitungen sowie die Frisch- und Abwasserleitungen sind für den damaligen erstellten Wohnungsbau in einem guten Zustand. In der Regel werden Wohngebäude auf 50 Jahre in der Abschreibung berücksichtigt. Bei einer sinnvollen Bewirtschaftung kann eine Nutzungsdauer von ca. 80 Jahren angestrebt werden. Die Gebäudestruktur bzw. Konstruktion mit einem offenen Laubengang und Zugang zu jeder Wohneinheit ist entsprechend anspruchsvoll.

Eine Investition, um den Verbrauch von Energie, CO₂ sowie die Kosten für die Mieter zu senken, ist sinnvoll. Die technischen Daten sowie die Energieverbräuche der vergangenen drei Jahre sind in der Anlage I entsprechend dargestellt.

III. Prüfung von Modernisierungs- sowie Sanierungsmaßnahmen

Heizungssanierung, Hopp-Stift I

Die Verwaltung schlägt daher vor, im Rahmen der energetischen Betrachtung der Haustechnik des Gebäudes zukunftsorientiert die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zu erarbeiten. Die Heiztechnik der Liegenschaft Badstraße 5 soll durch geeignete Maßnahmen auf den Stand der Technik gebracht werden. Beleuchtet werden folgende Ansätze:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Spitzenlastkessel
- Anschluss an das bestehende BHKW im Pflegezentrum Astor-Stift
- Pelletheizkessel
- Brennstoffzelle (Blaue Energie)
- Dämmung der Kellerdecke
- Einbau einer Hochenergieeffizienzpumpe

Die Untersuchung hat zum Ziel, die technischen und energetischen Randbedingungen für notwendige und sinnvolle Maßnahmen und deren Realisierung im Hinblick auf die besonderen Gegebenheiten der Gebäudestruktur, -substanz und Nutzungsweise des Gebäudes zu benennen. Die Voraussetzungen des seit dem 01. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. zur Erbringung von mind. 15 % erneuerbaren Energien werden entsprechend berücksichtigt.

Für die Erneuerung der Heizungstechnik werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 160.000 € entstehen.

Technische Anlagen sowie Gestaltung Außenbereich Hopp-Stift I sowie Hopp-Stift II

Weiter wurden wirtschaftliche sowie klimatische Überlegungen angestellt, die verbrauchte Energie weiter zu reduzieren. Neben der Heizungssanierung im Hopp-Stift I werden weitere Investitionsvorschläge, die die beiden Seniorenwohnanlagen für die kommenden Jahre aufwerten, Energie und CO² einsparen, gemacht. Mit dieser Herangehensweise soll nicht nur mittelfristig, sondern möglichst längerfristig größere Investitionskosten bzgl. kostspieliger Technik vorgebeugt werden. Da die Astor-Stiftung grundsätzlich eine höhere Mittelbeschaffung nicht aus der laufenden Geschäftstätigkeit bzw. einem Jahresüberschuss tätigen kann, werden Überlegungen angestellt, wie eine einmalige Investition ggf. über eine „Kapitaleinlage“ der Stadt Walldorf gestaltet werden kann. Hierfür ist ein entsprechender Antrag durch die Astor-Stiftung notwendig.

Als weitere Maßnahmen sind Photovoltaikanlagen im Bereich Hopp-Stift I und II vorstellbar. Für den Bereich des Hopp-Stift II wurde bereits ein Antrag von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt. Aufgrund des hohen Strombedarfs im Bereich der Seniorenwohnungen (Fahrstühle, elektrische Türautomatik) erscheint ein Speicher sinnvoll. Im Bereich des Hopp-Stift II könnte somit eine Autarkie von ca. 70 % angestrebt werden. Mittelfristig ist von einem Investitionsbedarf von ca. 160.000 € auszugehen.

Die Pflege der Grünflächen ist insbesondere bei den Bewohnern eine stark diskutierte Thematik. Die vorhandenen Grünflächen werden bei längerer Trockenperiode durch den Hausmeister entsprechend gewässert. Mit Hilfe einer Beregnungsanlage kann hier in den trockenen Monaten gezielt unterstützt werden und die Personalressourcen geschont bzw. anderweitig eingesetzt werden.

IV. Antrag der Astor-Stiftung

Durch einen zwingend notwendigen Heizungstausch im Hopp-Stift I wurden grundsätzlich Überlegungen zur Verbesserung der Wohngebäude angestellt. Diese gehen über die reine Instandhaltung bzw. Austausch der Heizanlage im Hopp-Stift I hinaus. Ziel diese Vorgehensweise ist,

- Effiziente Bewirtschaftung der Gebäude,
- Kosten für die Mieter einsparen,
- CO² und Energie zu reduzieren.

Sitzung des Astor-Stiftungsrats am 04. März 2021

Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Sitzung über die Thematik beraten und den nachfolgenden Antrag an die Stadt Walldorf gestellt:

- a) Die Prüfung von Modernisierungs- sowie Sanierungsmaßnahmen für die Seniorenwohnanlagen Hopp-Stift I sowie
- b) die hierfür voraussichtlichen Investitionskosten für die Heiztechnik in Höhe von ca. 160.000 € im Jahr 2021 zu tragen und
- c) mittelfristig weitere Investitionen im Hopp-Stift I und II, wie z. B. die Installation von PV-Anlagen mit Kosten in Höhe von ca. 160.000 € vorzusehen.

In Vertretung

Otto Steinmann
Erster Beigeordneter

Anlage