

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Rat der Gemeinde Spiekeroog	31.01.2013	

Betreff:**Sanierung Außenfassade und Balkone einer gemeindeeigenen Liegenschaft****Sachverhalt:**

Der Sanierungsbedarf am betreffenden Objekt wurde bereits in den Sitzungen des Bauausschusses am 15.11.2012, dem VA am 16.11.2012, während eines Ortstermins am 20.11.2012 und in der Sitzung des Rates am 22.11.2012 hinreichend erläutert und diskutiert.
(s. Vorlage 0030/2012 nebst Anlagen).

Die in der Sitzung am 22.11.2012 eingeforderte überarbeitete Kostenschätzung (auf Basis der Vor-Ort-Besprechung am 20.11.2012) hinsichtlich einer Balkon-Betonsanierung und der Fugensanierung der Westseite des Architekten liegt vor. Gegenüber der ersten Kostenschätzung ergibt sich hier eine Differenz i.H.v. € 5.117,00. So wurde auf die Sanierung der Dachgauben verzichtet.

Ferner hat der Architekt eine Kostenschätzung vorgelegt, die den Abbruch der Balkone beinhaltet. Gegenüber einer Sanierung und dem Erhalt der Balkone bedeutet dies Mehrkosten in Höhe von € 2.554,09. Sollte die Entscheidung für den Abbruch der Balkone die Mehrheit finden, muss ein Bauantrag gestellt werden und die Hinzuziehung eines Statikers ist erforderlich.

Vor allem aber ist anzumerken, dass die Korrosionsschäden an der Betonbewehrung schnell weiter fortschreiten werden, sofern hier nicht zeitnah gehandelt wird. Die Tragfähigkeit der Balkone ist langfristig gefährdet, das Betreten wird unweigerlich eingeschränkt werden müssen.

Beiden Mietern im OG wurden die Balkone per Mietvertrag die Balkone mitvermietet. Allerdings wurde in beiden Fällen die 25%ige anrechenbare Fläche nicht der Wohnflächenberechnung der Räumlichkeiten mit einbezogen.

Dennoch sind beide Balkone eindeutig Gegenstand der Mietverträge.

Gemäß Rechtsprechung haben die Mieter bei einer Mitvermietung der Balkone einen Anspruch auf Instandhaltung und uneingeschränkte Nutzung des Mietgegenstandes. Ein Abriss, bzw. eine eingeschränkte bis hin zur gänzlichen Unnutzbarkeit (Sperrung wg. Bauauffälligkeit) der Balkone führt zu einem Mietminderungsrecht in Höhe von ca. 3% der Kaltmiete.

Dies würde im vorliegenden Fall zu einer Gesamtmietminderung beider Wohnungen in Höhe von ca. monatlich € 14,00 führen.

Der Rat hat zu entscheiden, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Im Folgenden werden zwei Beschlussvorschläge zur Wahl gestellt:

Beschlussvorschlag 1:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt die Fugensanierung der Westseite einschließlich Erneuerung der drei Fenster und alle in diesem Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt die Balkone zu erhalten, und eine Betonsanierung durchzuführen, einschließlich aller in diesem Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt den bereits involvierten Architekten mit der Durchführung der Ausschreibung und Baubegleitung zu beauftragen. Da eine zeitnahe Beauftragung angestrebt wird, um die Arbeiten vor dem 30.04. abschließen zu können, ermächtigt der Rat den VA die Vergabe der Gewerke nach erfolgter Submission und Auswertung zu beschließen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt die Fugensanierung der Westseite einschließlich Erneuerung der drei Fenster und alle in diesem Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt den Abbruch der Balkone einschließlich aller in diesem Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten. Neue Balkone werden nicht errichtet.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt den bereits involvierten Architekten mit der Durchführung eines Bauantrages für den Abriss, Ausschreibung und Baubegleitung zu beauftragen. Da eine zeitnahe Beauftragung angestrebt wird, um die Arbeiten vor dem 30.04. abschließen zu können, ermächtigt der Rat den VA die Vergabe der Gewerke nach erfolgter Submission und Auswertung zu beschließen.

Spiekeroog, den 22.01.2013

(Kieschke, Ulrike)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Kostenschätzung Abbruch 2 Balkone und Fassadensanierung

Kostenschätzung Balkonsanierung und Fassadensanierung