

Stellungnahme zur Anfrage der CDU-Fraktion aus der Ratssitzung vom 17.11.2016 bezüglich der Sanierungskosten für die vorhandenen Wasser- und Stromleitungen

Die Vorlage zur Sanierung der städtischen Liegenschaft Blaubach 9 wurde in die nächste Sitzung des Hauptausschusses am 05.12.2016 verwiesen. Zur HA-Sitzung ist zu prüfen, ob die Sanierung der Wasser- und Stromleitungen in den bereits veranschlagten Umbaukosten von 4,3 Mio. € enthalten ist.

Die Verwaltung teilt folgendes Prüfergebnis mit:

In der Planungsphase wurden die bestehenden technischen Anlagen und Leitungen durch einen TGA-Fachingenieur überprüft. Die Ergebnisse wurden in einer Maßnahmenbeschreibung zusammengefasst. Im Wesentlichen sind dies folgende Punkte:

Frischwasser:

Aufgrund von maroden Trinkwasserleitungen und den Empfehlungen des Gesundheitsamtes wird das gesamte Rohrnetz ab Hausanschluss mit gedämmten Edelstahlrohren gemäß der Trinkwasserverordnung erneuert. Die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls ersetzt.

Regen- und Abwasser:

Die Regenwasserleitungen wurden ebenfalls mit einer Kamera befahren, mit dem Ergebnis, dass die Leitungen weitestgehend bestehen bleiben können. Hier müssen nur vereinzelte defekte Leitungen, Formstücke oder Dämmungen instandgesetzt werden.

Die Abwasserleitungen im Innenbereich des Gebäudes müssen für die neue Nutzung als Flüchtlingsunterkunft komplett erneuert werden. Die Abwasserleitungen im Außenbereich wurden mit einer Kamera befahren, mit dem Ergebnis, dass hier lediglich vereinzelte Undichtigkeiten und Fehlstellen behoben werden müssen.

Heizungs- und Lüftungsanlage:

Die vorhandene Verteilung, Verrohrung und Wärmedämmung in der Heizzentrale sind für die spätere Nutzung nicht mehr verwendbar und müssen daher erneuert werden. Die Heizkörper müssen zum Teil versetzt oder ausgetauscht werden. Die Thermostatventile werden ebenfalls ersetzt. Eine Außentemperatur- sowie zeitabhängige Steuerung gemäß EnEV (Energieeinsparverordnung) ist durch die erst kürzlich modernisierte Kompaktfernwärmeheizung bereits vorhanden.

Eine Lüftungsanlage muss durch die Umnutzung ebenfalls installiert werden.

Elektrizität:

Aufgrund der Umnutzung müssen auch die Elektroinstallationen in allen Geschossen, außer in den als Lagerräumen genutzten Untergeschossen, erneuert werden.

Kostensituation (Bruttowerte):

In der Beschlussvorlage sind die Gesamtumbaukosten mit rd. 4,3 Mio. € beziffert. Dieser Wert ist aus der Kostenberechnung nach DIN 276 des Architekten mit Stand 27.07.2016 entnommen. Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen, sind in der Kostenberechnung mit rd. 4,3 Mio. € Gesamtkosten enthalten. Da zum damaligen Planungsstand der Energiebedarf, sowie die Empfehlungen des Gesundheitsamtes noch nicht bekannt waren, erhöhen sich die Kosten der technischen Gewerke aktuell um 80.000 € für eine neue Mittelspannungsanlage und Trafostation sowie um 10.000 € für den Austausch der Trinkwasserleitungen im EG.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Architekt in der Kostenberechnung nach DIN 276 (nach Abschluss der 3. Leistungsphase) die Kosten nur ca. +/- 20-25 % genau ermitteln kann.

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Verwaltung der Umbau bzw. die Sanierung des Objektes, selbst bei einer theoretischen Kostensteigerung von 25 %, im Vergleich zum Neubau inkl. Abriss mit rd. 6,1 Mio. € Gesamtkosten eindeutig die wirtschaftlichere Variante.