

Gemeinde Kall Der Bürgermeister	Vorlagen-Nr. 25/2010	Sitzungstermin 22.03.2010	öffentliche Sitzung
Federführung: Fachbereich III		FBL: Herr Schramm SB:	
An den Ausschuss für Liegen- schaften, Forst und Um- welt mit der Bitte um	Beschlussfassung	Mitzeichnung durch	
	Fassung eines Empfehlungs- beschlusses an den	Bürgermeister	
	Kenntnisnahme	Beigeordneter	
<u>Haushaltsmäßige Auswirkungen:</u>			
Vorlage berührt nicht den Haushalt.			Fachbereichsleiter
Mittel verfügbar bei PSK		Euro	Sachbearbeiter
über-/außerplanmäßige Aufwendungen/ Auszahlungen erforderlich bei PSK Deckung erfolgt durch PSK		Euro	Kämmerer, wenn haus- haltsrechtl. Auswirkungen:

TOP

Sanierung der Obdachlosenunterkunft in Wahlen, Rochusstraße 1

Beschlussvorschlag:

Der Ausschusses für Liegenschaften, Forst und Umwelt beschließt, in dem Gebäude Wahlen, Rochusstraße 1, die Heizungsanlage und die Dacheindeckung einschl. Wärmedämmung zu erneuern.

Sachdarstellung:

Es wird Bezug genommen auf die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 16.07.2009 (TOP 5).

In dieser Sitzung wurde die Entscheidung für die Sanierung / den Abriss des Obdachs Wahlen vertagt und die Verwaltung beauftragt, mit Hilfe eines Fachbüros eine Kostenkalkulation für die verschiedenen Varianten zu erarbeiten.

Eine Ortsbesichtigung mit dem Fachbüro wurde durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Sanierung von Altbauten keine genaue Kostenermittlung möglich ist, weil evtl. notwendige unvorhersehbare Arbeiten nicht zu erfassen sind. Erfahrungsgemäß kann man bei Altbauten noch mit ca. 10 % Kosten für Unvorhersehbares rechnen.

Für die zukünftige Nutzung des Altbaus gibt es verschiedene Alternativen:

Alternative A Weitere Nutzung des Gebäudes als Obdachlosenunterkunft

Alternative B Umbau und Sanierung des Gebäudes in einen optimalen
Ausbauzustand und Nutzung als Mietobjekt.

Zu Alternative A

Aus Sicht der Verwaltung muss die Gemeinde ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten vorhalten. Gerade im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes im Siemensring 44 muss davon ausgegangen werden, dass dieses Gebäude von der Substanz nicht mehr zu erhalten ist. Das Gebäude ist in einem so schlechten Zustand, dass zukünftig nur ein Abriss sinnvoll ist.

In dem Gebäude in Wahlen wurde im Bauteil 2 im Jahre 2006/2007 die Erdgeschosswohnung komplett saniert (bezugsfertig). In der Obergeschosswohnung ist die Heizungsinstallation fertig. Sie befindet sich im Rohbauzustand (Kosten s. Seite 3).

Die Heizkesselsanierung ist dringend notwendig und im Hinblick auf die Bürgerhalle ohnehin erforderlich. Die Investitionskosten betragen **ca. 45.000,-- €**. Der Heizungskeller befindet sich im Bauteil 2.

Für die ursprünglich in verschiedenen Sitzungen angedachte Möglichkeit, das Bauteil 1 abzureißen, entstehen Kosten in Höhe von **ca. 55.000,-- €**.

Da der Dachstuhl des Gebäudes von der Statik und vom Zustand her nicht zu beanstanden ist, wäre nur eine Erneuerung der Dacheindeckung notwendig.

Für die neue Dacheindeckung des gesamten Gebäudes entstehen Kosten in Höhe von ca. 50.000,-- €. Für zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen am Dach werden Kosten in Höhe von ca. 10.000,-- € entstehen.

- Die Gesamtkosten für die Erneuerung der Heizung und der Dachsanierung einschl. Wärmedämmung betragen ca. 105.000,-- € einschl. MwSt..
Im Haushaltsplan stehen für die Maßnahme 100.000,-- € als Rückstellung zur Verfügung.

Zu Alternative B

Um das Gebäude zukünftig als Mietobjekt zu nutzen, wären folgende Möglichkeiten denkbar:

1. Komplettsanierung von Bauteil 1 und Bauteil 2
 - Neue Dacheindeckung mit Dachverstärkungen wegen Dämmstoffdicken
 - Dämmung der Außenwände
 - Kellertrockenlegung
 - Neue Heizungsanlage, Elektroinstallation usw.

Gesamtbaukosten mindestens 330.000,00 €.

2. Abriss von Bauteil 1 und Fertigstellung des Bauteils 2 im Obergeschoss.
Die Erdgeschosswohnung von Bauteil 2 ist bereits komplett saniert.
 - Abriss von Bauteil 1, Sanierung der neuen Außenwand
 - Neue Dacheindeckung mit Dachverstärkung wegen Dämmstoffdicken
 - Dämmung der Außenwände
 - Neue Heizungsanlage für Bauteil 2 und Bürgerhaus

Gesamtbaukosten mindestens 193.000,00 €.

Zu den Fragen der FDP-Fraktion (Antrag ist als Anlage beigelegt) nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Im Haushaltsplan sind Instandhaltungsrückstellungen für das Gebäude Alte Schule Wahlen in Höhe von 100.000,00 € veranschlagt.

Ausgeführte Sanierungsarbeiten am Gebäude im Jahr 2010 würden auch in diesem Jahr haus-
haltswirksam.

Seit Sommer 2008 ist die Alte Schule Wahlen im Grunde unbewohnt. Lediglich für eine Über-
gangszeit von 2 Monaten wohnten im Erdgeschoss 2 Personen. Aus diesem Grund sind die ge-
ringen Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser) der Alten Schule gegenüber dem Bürgerhaus
zu vernachlässigen.

Die Heiz- und Stromkosten für den gesamten Gebäudekomplex werden direkt vom Vereinskartell
an die Lieferanten bezahlt. Lediglich der Wasserverbrauch muss dem Bürgerverein noch in
Rechnung gestellt werden.

Für die Renovierung der Wohnung im Erdgeschoss (ca. 50 m²; Komplettsanierung: Heizung,
Badezimmer, Elektroarbeiten) und die Renovierung im Jahr 2006 bis zum Rohbauzustand wurden
Investitionen in Höhe von ca. 65.000,00 € getätigt.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gewerk (Heizung, Elektro, Sanitär)	39.492,76 €
Schreiner	<u>2.626,94 €</u>
Kosten Fremdfirmen	= 42.119,70 €
Sachleistungen / Personalkosten des Bauhofes	18.738,53 €
Materialkosten	<u>3.515,93 €</u>
Gesamtherstellungskosten:	64.374,16 €
	=====

Es ist zur Zeit vorgesehen, den gesamten Gebäudekomplex (Alte Schule, Bürgerhaus) über ei-
nen Erdgas-Brennwertkessel mit Wärme zu versorgen.

Um das Bürgerhaus alleine mittels einer separaten Gastherme zu betreiben, würden folgende
zusätzliche Kosten entstehen:

- Investitionen 2 Gasthermen - Mehrkosten	ca. 8.000,00 €
- Für eine zusätzliche Hausanschlussleitung Mehrkosten	ca. 4.500,00 €
- Zusätzliche Kaminanlage - Mehrkosten	ca. <u>1.000,00 €</u>
Mehrkosten:	ca. 13.500,00 €
	=====

Demgegenüber stehen Kosten für einen Wärmemengenzähler in Höhe von 1.500,00 €.

Eine Ortsbesichtigung ist vorgesehen.