

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Maier	3 RM-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	29.03.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Aufstockung, Sanierung und Umbau Sigmundstraße 7, 7 a und 9: Freigabe Entwurf			
Anlagen:			
Sigmundstr_Baubeschreibung Sanierung und Aufstockung			
Sigmundstr_Entwurf_M100_gesamt			
Sigmundstr_Grobterminplan_Aufstockungen_21.01.22			
Sigmundstr_Kostenberechnung_DIN276_10.03.2022			
Sigmundstr-Wirtschaftlichkeitsberechnung PV			

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 15.03.2022:

Am 09.11.2021 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschlossen, für die Sanierung des Bestandes das Planungsteam für die Leistungsphasen 1 + 2 zu beauftragen.

Am 22.02.2022 hat der Stadtrat den Vorentwurf freigegeben.

Im Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 08.03.2022 wurde vorberatend das Projekt vorgestellt:

Das Projekt umfasst die Aufstockung in Brettsperrholzbauweise sowie die energetische, technische und allgemeine Sanierung des Bestandes aller drei Gebäude.

Im Zuge der Sanierung werden die Wohnungsgrundrisse optimiert. Viele der 1-Raum-Wohnungen werden zu 2-Raum-Wohnungen umgebaut.

Die Kostenschätzung in der Qualität des Vorentwurfes belief sich auf insgesamt **10.937.296,- €**.

Aufteilung nach Gebäude:

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 9: **3.233.702,- € brutto**

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 7 a: **3.907.491,- € brutto**

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 7: **3.796.103,- € brutto**

die Schadstoffsanierung war noch nicht in der Kostenschätzung enthalten ist, da die Analyse bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 noch in Bearbeitung war. In der hier vorgestellten Kostenberechnung ist Schadstoffsanierung mit einkalkuliert.

Mit der Vorstellung der Leistungsphase 2 wurde dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfohlen, die Gebäude ohne eine Photovoltaikanlage zu versehen. Die Kosten hierfür waren in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Der Ausschuss beschloss in der Sitzung am 08.02.2022 die Planung mit Photovoltaikanlagen und mit begrünten Flachdächern weiter zu verfolgen.

a)

Die Leistungsphase 3 ist nun abgeschlossen und wird dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beratend vorgestellt.

Am Entwurf zu der Leistungsphase 2 hat sich nichts Wesentliches geändert, die Planung und die Kosten wurden vertieft.

Das Ergebnis der Schadstoffuntersuchung lag bis zur Vorstellung des Vorentwurfes noch nicht vor, wie in der Stadtratsvorlage vom 22.02.2022 beschrieben. Die Untersuchung hat leider ergeben, dass es eine erhebliche Altlast an Asbest im Gebäude vorhanden ist. Asbest wurde in

allen Boden- und Fliesenklebern sowie im Putz der Außenfassade gefunden. Für Asbest gilt ein Erhaltverbot und muss daher rückstandslos entfernt werden.

Da das Asbest in den bewohnten Wohnungen nicht freigelegt ist, besteht derzeit keine gesundheitliche Gefahr für die Mieter!

Die Planung der Photovoltaikanlage auf den begrünten Flachdächern wurde gemäß Beschlusslage weiterverfolgt, die Kalkulation ist nun in den Gesamtkosten enthalten. Näheres zu der Photovoltaikanlage wird im weiteren Verlauf dieser Vorlage beschrieben.

Die Kostenberechnung in der Qualität der Entwurfsphase beläuft sich inkl. der Schadstoffsanierung und der Photovoltaikanlage auf insgesamt **11.996.497,- €**.

Aufteilung nach Gebäude:

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 9: **3.496.782,- € brutto**

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 7 a: **4.261.219,- € brutto**

Sanierung und Aufstockung Haus Nr. 7: **4.238.497,- € brutto**

Die Mehrungen zur Kostenschätzung ergeben sich wie folgt:

- Schadstoffsanierung: 268.115,93 € brutto
 - Gebäude 9: 65.313,15 €
 - Gebäude 7 a: 89.371,98 €
 - Gebäude 7: 113.430,80 €
- PV-Anlage: 140.369,19 € brutto
 - Unterkonstruktion für Solarpaneele 74.673,33 € (24.891,11 € pro Gebäude)
 - PV-Anlage (ELT) Gebäude 9: 21.440,47 €
 - PV-Anlage (ELT) Gebäude 7a: 22.029,52 €
 - PV-Anlage (ELT) Gebäude 7: 22.225,87 €
- Aufzugschächte: Änderung in Stahl-Glas-Konstruktion: 57.596,00 € brutto
 - Gebäude 9: 26.953,50 € (48.730,50 € abzgl. 21.777 €)
 - Gebäude 7 a: 30.642,50 € (56.822,50 € abzgl. 26.180 €)
- Sonstiges: ca. 184.400 € brutto
 - davon Hochbau: ca. 30.000,00 €
 - davon HLS: 70.306,70 €
 - davon ELT: ca. 84.000,00 €
- Hinzu kommen die angepassten Planungskosten und die Baupreissteigerungen gemäß Baupreisindex je Bauabschnitt.

Der grobe Terminrahmen entspricht der Leistungsphase 2:

Die Baumaßnahme erfolgt in 4 Bauabschnitten:

1. Bauabschnitt Herbst 2022: Der Rohbau der Aufstockung wird zum Schutz der maroden Dachabdichtung und unter Berücksichtigung der Haushaltslage im Jahr 2023 noch im Herbst 2022 erfolgen.
2. Bauabschnitt 2024: Haus Nr. 9 - Sanierung und Ausbau der Aufstockung
3. Bauabschnitt 2025: Haus Nr. 7 a - Sanierung und Ausbau der Aufstockung
4. Bauabschnitt 2026: Haus Nr. 7 - Sanierung und Ausbau der Aufstockung

Erst ab Anfang 2024 müssen die Mieter in ein Nachbargebäude ziehen, um für die Sanierung das jeweilige Gebäude frei zu haben. Die Organisation der Umzüge wird von der Liegenschaftsabteilung übernommen.

b)

Photovoltaikanlage:

Die Planung der Photovoltaikanlage wird dem Gremium vorgestellt. Es handelt sich um eine auf dem Gründach aufgeständerte Anlage auf allen drei Gebäuden.

Bei einer reinen Einspeiseanlage gestaltet sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezogen auf 20 Jahren sich wie folgt (genaue Berechnung ist der Vorlage beigelegt):

Anlage Haus Nr. 9:	50 Paneel, Investition	46.331,58 €
	Erträge nach 20 Jahren:	- 27.941,49 € (Verlust)
Anlage Haus Nr. 7 a:	53 Paneel, Investition	46.920,63 €
	Erträge nach 20 Jahren:	- 2.191,64 € (Verlust)
Anlage Haus Nr. 7:	50 Paneel, Investition	47.116,98 €
	Erträge nach 20 Jahren:	- 1.687,359 € (Verlust)

Die Verwaltung empfiehlt, aus wirtschaftlichen Gründen nur Haus Nr. 7 a und Nr. 7 mit einer Photovoltaikanlage zu belegen.

3. Sitzungsverlauf in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 15.03.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, eine mögliche schnellere Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu untersuchen. Dies betrifft den Ablauf der Baumaßnahme und der Finanzierungsmöglichkeit insbesondere im Haushaltsjahr 2023. Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die Mehrkosten bei HLS und ELT gegenüber Kostenschätzung darzustellen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss spricht sich für die Errichtung der Photovoltaikanlage auf allen drei Dächern aus.
Mit den Stadtwerken sind Möglichkeiten zur Nutzung der PV-Anlage zu erarbeiten.

4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 15.03.2022:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, eine mögliche schnellere Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu untersuchen. Dies betrifft den Ablauf der Baumaßnahme und der Finanzierungsmöglichkeit insbesondere im Haushaltsjahr 2023. Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die Mehrkosten bei HLS und ELT gegenüber Kostenschätzung darzustellen.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Entwurf für die Aufstockung und die Sanierung des Bestandes der Gebäude

Sigmundstraße 9	in Höhe von	3.496.782,- € brutto gemäß Kostenberechnung
Sigmundstraße 7 a	in Höhe von	4.261.219,- € brutto gemäß Kostenberechnung
Sigmundstraße 7	in Höhe von	4.238.497,- € brutto gemäß Kostenberechnung

freizugeben.

Die Gesamtsumme aller drei Maßnahmen beläuft sich auf **11.996.497,- €** brutto.

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat eine Photovoltaikanlage auf den begrünten Flachdächern der Häuser Nr. 9, Nr. 7 a und Nr. 7 zu errichten.

5. weiterer Vortrag:

a)

Die Prüfung einer eventuell schnelleren Umsetzung der Maßnahme ist bis zur Vorlagenerstellung noch nicht abgeschlossen und wird in der Stadtratssitzung erläutert.

Die Mehrung bei HLS und ELT gegenüber der Kostenschätzung stellt sich wie folgt dar:
HLS:

- Steigstränge Heizung neu, zuvor wurde mit den Bestandssträngen geplant
- Kosten für Duschvorhänge, zuvor keine Abtrennung
- Wannengriffe an allen WCs
- Mehrkosten Kanalanschlüsse für geplantes Trennsystem von Abwasser und Regenwasser
- Vorgabe nur 1. Hauswasseranschluss für 3 Häuser seitens Stadtwerke. Dadurch höherer Leitungsaufwand im KG

ELT:

Die im Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss angegebenen Mehrkosten von 84.000,-€ belaufen sich fast ausschließlich auf die Photovoltaikanlage auf Haus Nr. 7 a und 9, die in Punkt b) aufgeführt wurden. Versehentlich wurden in der Vorlage diese Kosten als zusätzliche Mehrung bezeichnet.