



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik **am Mittwoch, 10.05.2023, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Überdachung Fahrsilo
Aulendorf, Lippertsweiler 8, Flst. 43/3, Gemarkung Tannhausen
 - 2.2** Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle
Aulendorf, Münchenreuter Str. 14 und 16,
Gemarkung Blönried, Flst. 499
 - 2.3** Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss
Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche
Aulendorf, Bühlstr. 1, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1108/17
- 3** Eigenkontrollverordnung (EKVO) - 2023; 3. Bauabschnitt
Vergabe Reinigungs und Inspektionsleistungen
- 4** Sanierung Gebäude Zollenreuter Straße 6 - Ermächtigung der Verwaltung zur Vergabe der Sanierungsarbeiten
- 5** Verschiedenes
- 6** Anfragen



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/023/2023	
Sitzung am 10.05.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.1 Überdachung Fahrsilo Aulendorf, Lippertweiler 8, Flst. 43/3, Gemarkung Tannhausen			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Überdachung des Fahrsilos auf dem Grundstück Flst. Nr. 43/3, Lippertweiler 8 in Tannhausen. Das vorhandene Fahrsilo hat eine Grundfläche von 19,35 m x 10,11 m und ist in Stahlbetonbauweise erstellt worden. Die geplante Fahrsiloüberdachung soll als Holz-Riegelkonstruktion ausgeführt werden. Das Dach wird mit einer Blechdeckung versehen. Die Firsthöhe des 10 °geneigten Pultdachs beträgt 7,45 m. Die Überdachung des Fahrsilos dient der Lagerung von Futtermitteln, Strohballen oder landwirtschaftlichen Gerätschaften.			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 03.04.2023 Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Antragssteller ist Landwirt im Vollerwerb. Das Vorhaben ist somit gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 planungsrechtlich zulässig. Die äußere Gestaltung der Fahrsiloüberdachung entspricht der von vergleichbaren landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. Bedachungen im Außenbereich. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.			
Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.			
Anlagen: Lageplan, Übersichtsplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Grundriss/Schnitt, Ansichten			
Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft			

Aulendorf, den 02.05.2023

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/027/2023	
Sitzung am 10.05.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle Aulendorf, Münchenreuter Str. 14 und 16, Gemarkung Blönried, Flst. 499			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 499, Münchenreuter Str. 14 und 16 in Münchenreute. Das auf dem Grundstück vorhandene Wirtschaftsgebäude soll als verfahrensfreies Vorhaben abgebrochen werden. An gleicher Stelle kommt die geplante landwirtschaftliche Lagerhalle mit einer Grundfläche von 30,40 m x 21,00 m zur Ausführung. Das Gebäude wird als Stahl-Rahmenkonstruktion erstellt. Außenwände und Dach der Lagerhalle erhalten eine Sandwichverkleidung. Die Firsthöhe des 15 °geneigten Satteldachs beträgt 8,59 m.			
Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundung Münchenreute Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 17.04.2023 Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundung Münchenreute. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.			
Festsetzungen Ortsabrundung Münchenreute			
Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Art d. baulichen Nutzung	Dorfgebiet, MD	Landw. Lagerhalle	✓
Max. Anzahl Vollgeschosse	II Vollgeschosse	I Vollgeschoss	✓
Dachform	Satteldach, Dachneigung entsprechend der umgebenden Bebauung	Satteldach, Dachneigung 15°	✓
Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung ist gemäß der Ortsabrundung als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude. Die geplante landwirtschaftliche Lagerhalle ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.			
Maß der baulichen Nutzung Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht für Dorfgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.			

Die äußere Gestaltung und Dachneigung der landwirtschaftlichen Lagerhalle entspricht den vergleichbaren Lagergebäuden innerhalb der Ortsabrundung Münchenreute. Das Vorhaben hält die Festsetzungen der Ortsabrundung ein und liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 02.05.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/030/2023																									
Sitzung am 10.05.2023	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																								
<p>TOP: 2.3 Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche Aulendorf, Bühlstr. 1, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1108/17</p>																											
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss sowie den Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1108/17, Bühlstr. 1 in Aulendorf.</p> <p>Für die bessere Belichtung und Verbesserung der Wohnqualität soll im Dachgeschoss eine 4,00 m breite Schleppgaube eingebaut werden. Es kommt eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung wie beim bestehenden Dach zur Ausführung. Die Dachneigung der Schleppgaube beträgt 25 Grad. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche installiert.</p>																											
<p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 24.04.2023</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.</p>																											
<p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Allgemeines Wohngebiet (WA)</td> <td>Dachgaube</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> <td>II</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Satteldach</td> <td>Schleppgaube auf Satteldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>An der „Bühlstraße“ sind Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge</td> <td>Gaubenbreite 4,00 m Gebäudelänge 14,30 m</td> <td>✓ ✓</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Dachgaube	✓	Grundflächenzahl	0,4	unverändert	✓	Anzahl der Vollgeschosse	II	I	✓	Dachform	Satteldach	Schleppgaube auf Satteldach	✓	Dachaufbauten	An der „Bühlstraße“ sind Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge	Gaubenbreite 4,00 m Gebäudelänge 14,30 m	✓ ✓
	Bebauungsplan	Planung																									
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Dachgaube	✓																								
Grundflächenzahl	0,4	unverändert	✓																								
Anzahl der Vollgeschosse	II	I	✓																								
Dachform	Satteldach	Schleppgaube auf Satteldach	✓																								
Dachaufbauten	An der „Bühlstraße“ sind Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge	Gaubenbreite 4,00 m Gebäudelänge 14,30 m	✓ ✓																								
<p>Dachgaube Gemäß dem Bebauungsplan sind an der „Bühlstraße“ Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge. Die geplante Schleppgaube hat eine Breite von 4,00 m. Bei einer Gebäudelänge von 14,30 m entspricht der Anteil der Gaubenbreite 27,97 % oder weniger als 1/3 der Gebäudelänge.</p> <p>Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben somit zur Kenntnis.</p>																											
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben welches den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kronenberg 3. Änderung entspricht zur Kenntnis.</p>																											

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitte und Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 02.05.2023



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Ilona Sprung		Vorlagen-Nr. 40/457/2019/5	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.09.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
01.06.2022	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
08.03.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
10.05.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 3 Eigenkontrollverordnung (EKVO) - 2023, 3. BA: Vergabe Reinigungs- und Inspektionsleistung</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik haben in ihren Sitzungen 2019 der Durchführung und Abwicklung der EKVO zugestimmt. Das Ingenieurbüro AGP, Bad Waldsee, wurde mit der Ingenieurleistung beauftragt.</p> <p>Mit der Ausführung der Arbeiten zum 1.BA wurde 2021 und mit dem 2.BA 2022 begonnen. Die Auswertung des 1.BA ist erfolgt, der geplante Fertigstellungstermin für den 2. BA sollte der 31.10.2022 sein. Es werden zurZeit noch Restbefahrungen aus dem 1. und dem 2. BA durchgeführt. Da große Teile der Haltungen außer Orts liegen, aufgrund von schlechter Witterung (Regen, Schnee), der Coronapandemie sowie Unzugänglichkeiten einzelner Haltungen (Sumpfbereich, Wald, bestellte Äcker), kam es zu erheblichen Zeitverzögerungen bei der Durchführung der EKVO. Die Auswertung des 2.BA soll zeitnah bis Ende April vorliegen.</p> <p>Die Ausführung des 3.BA ist geplant vom 30.05.2023 bis zum 01.09.2023. Da die Haltungen alle innerorts liegen sollte es keine Behinderungen/Verzögerungen durch Unzugänglichkeiten geben und der Fertigstellungstermin realisierbar sein.</p>			
<p>Ausschreibung der Reinigungs- und Inspektionsarbeiten Im Rahmen der Ausschreibung wurde die Reinigung und Befahrung des dritten Abschnittes des Kanalbestandes der Freispiegelleitungen ausgeschrieben. Der dritte Abschnitt betrifft den Bereich Aulendorf Zentrum. Diese 16,380 km Kanal bestehen aus ca. 531 Haltungen und ca. 518 Schächten.</p> <p>Die Ausschreibung erfolgte über die Vergabestelle des Landratsamtes Ravensburg, welches für die Stadt Aulendorf die eVergaben durchführt. Die Ausschreibung erfolgte nach VOB/A im beschränkten Verfahren.</p> <p>Die Kostenberechnung ergab einen geschätzten Netto-Wert von 190.644 € (226.866,36 € brutto).</p> <p>Von den sechs angeschriebenen Firmen haben zum Eröffnungstermin am 25.04.2023 zwei Firmen ein Angebot abgegeben.</p> <p>Die Prüfung der Angebote erfolgte durch das Büro AGP, Bad Waldsee. Dabei musste kein Angebot ausgeschlossen werden. Das wirtschaftlichste Angebot kommt von der MALE Kanaltechnik GmbH & Co. KG Leutkirch mit einer Brutto-Angebotssumme von 136.549,52 €. Die Abweichung zur Kostenschätzung kommt durch eine durchgehend niedrige Kalkulation ohne Ausreißer nach oben zu Stande.</p>			
<p>Finanzierung Im Haushalt 2023 sind 270.000 € für die EKVO angemeldet.</p>			

Beschlussantrag:

Der Auftrag für die Reinigungs- und Inspektionsleistungen der EKVO dritter Abschnitt wird an die Firma MALE Kanaltechnik GmbH & Co. KG aus Leutkirch zu einem Brutto-Angebotspreis von 136.549,52 € vergeben.

Anlagen:

Bietervergleich

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 02.05.2023



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/128/2019/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.07.2019	Gemeinderat	N	Entscheidung
24.04.2023	Gemeinderat	N	Entscheidung
10.05.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
TOP: 4 Sanierung Gebäude Zollenreuter Straße 6 - Ermächtigung der Verwaltung zur Vergabe der Sanierungsarbeiten			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf hat bekanntlich das Anwesen Zollenreuter Straße 6 erworben. Im Gebäude sind durch den Voreigentümer 9 Wohneinheiten errichtet worden, die sich zur Unterbringung von geflüchteten Menschen grundsätzlich eignen. Zur Nutzung der Wohneinheiten sind verschiedene Sanierungsarbeiten erforderlich.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Grobkostenschätzung ist mit einem Sanierungsaufwand von ca. 350.000 Euro zu rechnen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbau Elektroheizungen • Brandschutzmaßnahmen • Zimmererarbeiten • Flaschnerarbeiten • Sanitärarbeiten • Fliesenarbeiten • Bodenabdichtung und Bodenbeläge <p>Um der Aufnahmeverpflichtung von geflüchteten Menschen in die Anschlussunterbringung gegenüber dem Landratsamt Ravensburg nachkommen zu können, ist es erforderlich, dass die erforderlichen Arbeiten sehr zeitnah angegangen und umgesetzt werden.</p> <p>Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2.2 der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig für die Vergabe von Bauleistungen von mehr als 50.000 €, aber nicht mehr als 250.000 € im Einzelfall. Der Bürgermeister ist zuständig für die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan bis zu einem Betrag von 50.000 € im Einzelfall.</p> <p>Um die Arbeiten zeitnah auf Grundlage der vorliegenden Angebote vergeben zu können und um nicht eventuelle Sitzungstermine des Ausschusses für Umwelt und Technik zur Vergabe abwarten zu müssen wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen im vorliegenden Fall zur Sanierung des Gebäudes Zollenreuter Straße 6 die Verwaltung mit der Vergabe der erforderlichen Arbeiten zu ermächtigen. Grundlage der Ermächtigung ist die vorliegende Kostenschätzung des Stadtbauamtes.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik ermächtigt die Verwaltung die erforderlichen Arbeiten zu Sanierung des Gebäudes Zollenreuter Straße 6 zu beauftragen. Grundlage der Ermächtigung ist die vorliegende Kostenschätzung des Stadtbauamtes.</p>			

Anlagen:

Grobkostenschätzung Stadtbauamt vom 12.04.2023

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 02.05.2023

Marland Gebäude

Grobe Kostenschätzung von Maßnahmen für Bewohnbarkeit

Basierend 9 von 11 Wohnungen (WH 1 bis 9 nach der Bezeichnung in der Baugenehmigung 2020)
(die Wohnungen 10 und 11 entfallen aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweges. Empfehlung LRA)

Maßnahmen	Kostenschätzung
Elektroheizungen, Unterverteilungen neu verdrahten Rauchmelder, teilweise Beleuchtung und NK	91.000,00 €
Wohnungstüren und Kellertüre in T 30 (9 Stk), Treppenabgang Ertüchtigung in F 30	36.500,00 €
Rep. Dach mit Gerüst (9.000 € Gerüst / 6.000 € Dachreparatur)	16.000,00 €
Flaschnerarbeiten Dach (Verwahrung Gaube)	4.000,00 €
Sanitärarbeiten - Dosieranlage (Korrosionsschutz Leitungen)	10.000,00 €
Sanitärarbeiten pro Bad u. WH - geschätzt (9 WH a 12.000€)	108.000,00 €
Fliesenarbeiten zur Rep. Sanitärarbeiten	9.000,00 €
Abwasserleitungen - sind soweit dicht	
Feuerwehrezufahrt / Grundstück herrichten	2.000,00 €
3 Bäder (6, 7, 8) Böden neu fliesen - Bodenabdichtung	10.000,00 €
Bodenbeläge auf Treppenpodesten austauschen	3.500,00 €
Verschiedenes	
Feuerlöscher	
Schließzylinder und Schlüssel	
Beheben der Wasserschäden - Boden, Maler- und	
Schreinerarbeiten, Anputzarbeiten Türen	
Absturzsicherung 1 Fenster	
Briefkästen	
Diverse Arbeiten	
Geschätzt	15.000,00 €
Schätzkosten brutto	305.000,00 €

Die Schätzkosten sind eher der Minimalbetrag. Es muss sicher mit 350.000 € gerechnet werden.

Anmerkungen

Die oben angeführte Kostenschätzung basiert auf Angeboten anhand von Begehungen und Prüfungen durch Firmen und Fachplaner.

Beteiligte

Fachplanung Elektro
Elektrofirma
Fachplanung HLS
Fachfirma
Brandschutztüren T 30
Dach
Alle Bereiche

PB Roth
Sonntag Aulendorf
IB Gaiser (H. Irmler)
Real GmbH , Bad Waldsee
Thaler Münchenreute
Zimmerei Dangel, Zollenreute
Bauhof und Bauamt

Auf Anfrage und RS mit dem Architekten und ehem. Eigentümer gibt es zum Umbau weder Pläne (Revisionspläne von Leitungen) noch sonstige Unterlagen oder Hinweise von Firmen.

Abwasserleitungen im Gebäude

Zur ersten Prüfung der Abwasserleitungen wurden alle Entnahmestellen, wo möglich, über mehrere Stunden geöffnet. Es wurden keine sichtbaren feuchten Stellen festgestellt. Die Dichtigkeit und Funktion bei einer Vollbelegung und Benutzung von WC - Papier kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden. Zur Sicherheit und besseren Aufschluss müssten die Abwasserrohre von einer Spezialfirma befahren und unter Einsatz einer flourizierender Farbe geprüft werden, um Risse etc zu erkennen.

Warmwasserboiler

Die verbauten Warmwasserboiler sind nach dem Typenschild aus tschechischer Produktion und haben keine Zulassung bei uns. Alle Boiler haben keine Sicherheitsgruppe für den Überdruck und keinen Ablauf für das Kondenswasser. Ohne Sicherheitsgruppe dürfen diese Boiler in Deutschland nicht betrieben werden.

Die verbauten Boiler haben alle 230 V Stromanschlüsse. Steckdosen hierfür sind vorhanden. Neue Boiler mit Zulassung in der notwendigen Größe haben alle einen 380 V Stromanschluss. Dieser Stromanschluss ist in den Wohnungen nicht vorhanden und übersteigt auch den vorhandenen Hausanschluss.

Der Elektrofachplaner geht davon aus, dass die Boiler auch an einer 230 V Leitung angeschlossen werden können. Die Ladezeit dauert dann eben länger. Die müsste aber noch genau geprüft werden.

Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen

Die größte Unsicherheit sind die Wasserleitungen aus Kupfer. Der Verlauf, die Zusammenhänge und der Zustand kann nicht eindeutig geprüft werden.

Selbst wenn die notwendigen Sanierungen wie angeführt durchgeführt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Belegung und Vollbetrieb zu Rohrbrüchen und einer Verkeimung des Trinkwassers kommt.

Dann muss die Stadt im Bestand während des Betriebes teuer sanieren.

Die Wohnungen 7 und 8 weisen bereits jetzt Rohrbrüche auf.

Die Wasserzuleitungen zu den WH 3 und 9 (Nordseite) können nicht eindeutig zugeordnet werden. Eventuell gibt es hier einen Zusammenhang mit der feuchten Stelle im Boden in WH 10.

Die zweite Unsicherheit sind die Abwasserrohre. Die Versorgungs - und Entsorgungsleitungen sind unter Putz, in Wänden oder verkleidet unzugänglich und nicht sichtbar.

Sämtliche Spülkästen müssen repariert, sowie verschiedene Badeinrichtungen erneuert werden.

In allen Bädern fehlen Duschkabinen die ergänzt werden müssen.

Auf die Stellungnahme zur Prüfung der Sanitär - Wasserinstallation durch die Fachfirma wird verwiesen.

Fliesenbeläge

In 3 Bädern der oberen Stockwerke sind die Bodenfliesen bereits lose und das Fugenmaterial fehlt. Der Unterbau ist vermutlich aus Holz und es fehlt sicher auch die Abdichtung. Diese Bodenbeläge müssen zwingend neu hergestellt werden.

Bei den Treppenpodesten aus Holz lösen sich die Fliesen ebenfalls und sind bereits zersplittert. Die Treppenpodeste müssen einen anderen Bodenbelag erhalten.

Dach

In verschiedenen Wohnungen dringt Wasser vom Dach ein. Die Stellen sind sichtbar und schadhaft. Die Ursache sollte geprüft und die Schäden behoben werden.

Festgestellte Mängel von außen

An einer Dachgaube wurde eine Dämmung angebracht, aber es fehlt die Blechverwahrung am Übergang Dach und Seitenwand.

Die gesamten Firstziegel sind lose. Der Mörtel ist ausgebrochen.

Weitere Mängel und Gründe für die Wassereintritte können erst direkt bei der Prüfung auf dem Dach festgestellt werden. Hierzu ist ein Gerüst zwingend erforderlich.

Die angesetzten 16.000 € ist der absolute Minimalansatz für das Gerüst, 80 h und etwas Material.

Wohnung 2

Die Wohnung 2 ist zurzeit noch als Büro eingerichtet und voll mit Papier und Büromaterial.

Die Ausbau - u. Rückbauarbeiten und die Entsorgung der Regale liegt bei der Stadt. Hier fallen sicher noch weitere Kosten für eine Wohnnutzung an. Dies zeigt sich aber erst wenn alles ausgeräumt ist.

Bauamt, 12.04.2023

Blaser

Notizen