

## **Sitzungsvorlage**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung vom</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.02.2015	Entscheidung

---

TOP 8	<b>Gemeinschaftsunterkunft Lazarettstrasse Weingarten, Sanierung Sanitäranlagen - Beschluss</b>	Sachvortrag: Messmer, Hubert
-------	---	---------------------------------

---

### **I. Gegenstand der Vorlage**

Zu beraten ist über die Sanierung der sanitären Anlagen im Übergangwohnheim Lazarettstraße 2 und 4 in Weingarten.

### **II. Sachverhalt**

Die Gebäude Lazarettstraße 2 und 4 in Weingarten wurden 1989 von der Landesverwaltung Baden Württemberg für die Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. 2013 hat der Landkreis Ravensburg die 4 Gebäude in sein Immobilienportfolio zur Unterbringung von Asylbewerbern erworben. Die Liegenschaft bietet Platz für bis zu 111 Flüchtlinge. Die Gebäude sind 2-geschossig in Holzständerbauweise, innenliegend mit Gipskartonbeplankung, außenliegend mit Putzträgerplatte und Putzfassade, ohne Unterkellerung und mit einem Satteldach, errichtet. In jedem Geschoss befinden sich 2 Wohnungen, die zentral über ein Treppenhaus erschlossen sind. Die Wohnungen sind ca. 80 qm groß, mit Küche, Bad, WC und 3 Wohn- und Schlafräumen. In einer Erdgeschosswohnung stehen nur 2 Wohn- und Schlafräume zur Verfügung, da dort ein Technikraum für die zentrale Wärme- Wasserversorgung platziert ist.

Im November 2014 wurden an mehreren Stellen in den 4 Gebäuden Wasserschäden mit einhergehender Schimmelbildung im Badbereich entdeckt. In Abstimmung mit dem Gesundheitsamt des Landratsamtes wurde das Schadensbild untersucht und bewertet. Bauliche Sofortmaßnahmen wurden abgestimmt und kurzfristig noch im Dezember im vergangenen

Jahr umgesetzt. Für die Bewohner bestand zu keiner Zeit ein Gesundheitsrisiko. Die Ergebnisse durchgeführter Raumlufmessungen lagen deutlich unter den angegebenen Grenzwerten.

Im Dezember 2014 wurde gleichzeitig mit der Durchführung der Sofortmaßnahmen mit der Planung zur Sanierung der Sanitärräume begonnen.

Die Sanierung der Sanitäreinrichtungen ist für die Substanzerhaltung des Gebäudes, die Aufrechterhaltung des Betriebs und den Schutz der Bewohner vor gefährdenden Einflüssen zwingend erforderlich. Im Zuge der Sofortmaßnahmen wurden Voruntersuchungen durchgeführt, um das Schadensbild beurteilen zu können. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass eine lokale Durchfeuchtung der Baukonstruktion (Wände, Decken, Böden) im Bereich der Nasszellen gegeben ist. Eine fachmännische Bewertung der Tragkonstruktion wird durchgeführt, wenn ein großflächiges Freilegen der Holzbalken im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Aktuell war hier eine punktuelle Durchfeuchtung ohne massive Beschädigungen zu erkennen.

Anhand des Schadensbildes ist es effizient, die beiden übereinanderliegenden Sanitärbereiche in einer Haushälfte parallel zu sanieren, hierdurch werden doppelte Arbeitsschritte (z.B. Decke öffnen u. schließen) vermieden. In allen Sanitärbereichen liegt ein Schimmelbefall vor. Eine grundlegende Sanierung und Modernisierung der Sanitärzellen ist unumgänglich.

Die undichten Duschkabinen müssen erneuert werden, um das Eindringen von Wasser in die Baukonstruktion zu verhindern. Im Bereich Boden und Wände ist die Feuchtigkeitssperre defekt. Eine Modernisierung verhindert künftig das Eindringen von Restwasser in die Baukonstruktion der Wände und Decken. Während der Nutzung kommt es zu erhöhten Luftfeuchtigkeitskonzentrationen. Diese bilden die ideale Grundlage für eine rasante Vermehrung von Schimmelsporen. Zur Reduzierung der Luftfeuchtigkeit soll deshalb eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage eingebaut werden.

Während der Sanierung können die Wohnungen weiter genutzt werden, da auf der gegenüberliegenden Wohnung im Stockwerk die Sanitäreinrichtung für alle Bewohner auf dem Stockwerk zur Verfügung steht. Durch die parallele Sanierung der übereinanderliegenden Sanitärzellen ist ein effektives Arbeiten gewährleistet und das Herstellen von kostspieligen Provisorien ist nicht erforderlich.

### **III. Terminplanung**

Die Ausführungsplanung wird bis Ende März erstellt. Die Vergabeverfahren sollen bis Mitte Mai 2015 gem. der als Anlage 2 beiliegenden Terminplanung abgeschlossen werden.

Mit der baulichen Umsetzung kann Mitte Mai dieses Jahres begonnen werden. Während der Bauausführung ist die weitere Nutzung der Gebäude möglich. Während der Sanierungsarbeiten steht immer mindestens eine Sanitäreinrichtung je Ebene im Gebäude zur Verfügung. Der

Abschluss der Bauleistungen ist für Ende September 2015 geplant.

#### **IV. Finanzierung und finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Maßnahmen zur Sanierung der Anlagen betragen gem. der als Anlage 3 beigelegten Kostenberechnung 653.813 €. Die Finanzierung erfolgt über Rückstellungen aus dem Kreishaushalt 2014.

#### **V. Wertung**

Die dargestellte Sanierung der Sanitäreinrichtungen ist zwingend erforderlich, um eine weitere Nutzung der 4 Gebäude in der Lazarettstraße 2 und 4 für die Unterbringung von bis zu 111 Flüchtlingen sicherzustellen.

#### **VI. Beschlussvorschlag / Beschlussempfehlung**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Umsetzung zur Sanierung der Sanitäreinrichtungen im Wohnheim Lazarettstraße 2 und 4 in Weingarten zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen weiteren Planungsleistungen zu beauftragen und nach Vorliegen der Ausführungsplanung die Bauarbeiten im Rahmen des Projektbudgets von 655.000 €, in eigener Zuständigkeit auszuschreiben und zu vergeben.
3. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt, wie dargestellt, über Rückstellungen aus dem Haushalt 2014 des Landkreises Ravensburg.

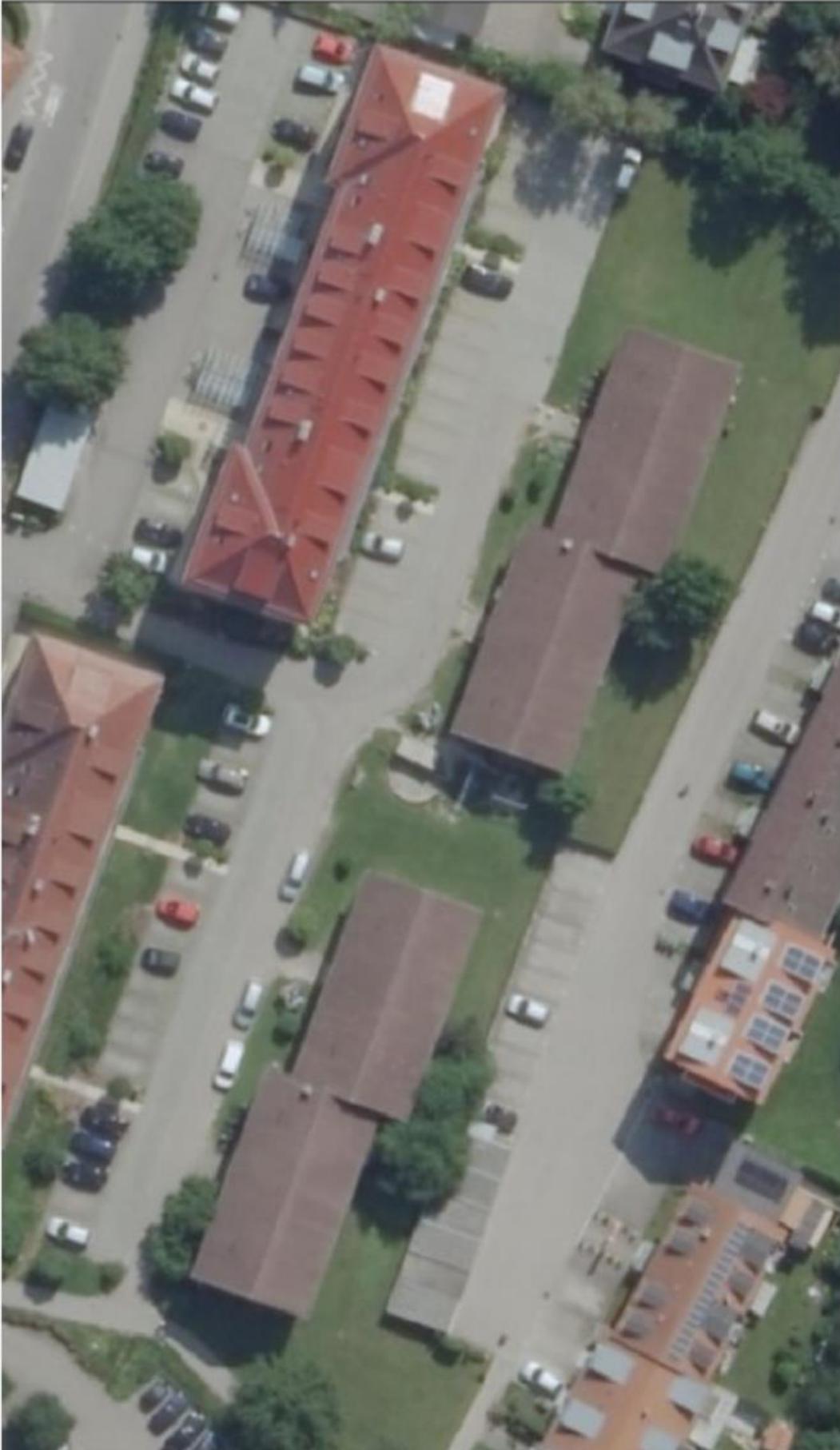
Anlagen

Anlage 1: Luftbild

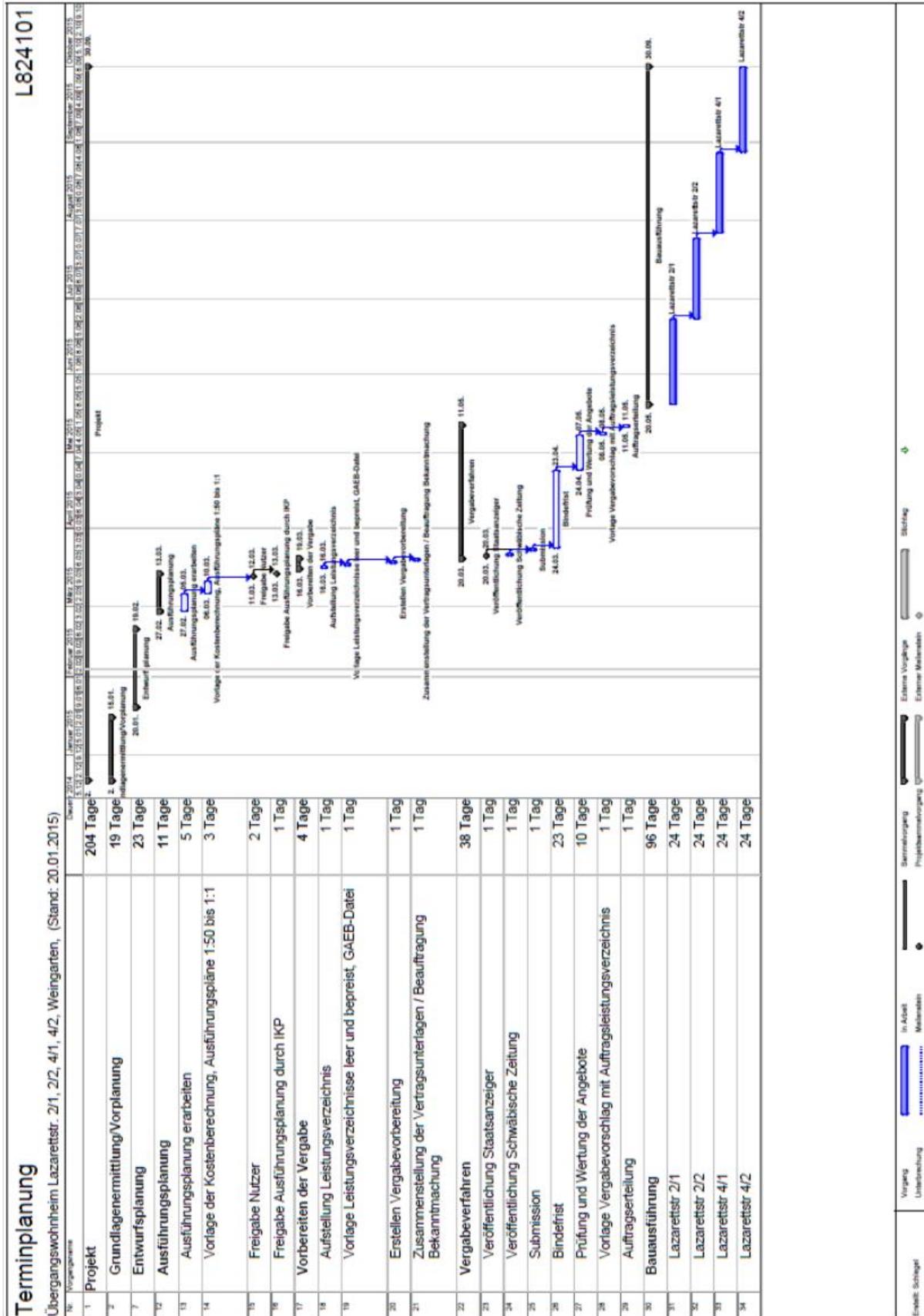
Anlage 2: Terminplanung

Anlage 3: Kostenberechnung

Luftbild



# Terminplanung



## Kostenberechnung

<b>KG 300</b>	<b>Baukonstruktion</b>	
	Baustelleneinrichtung	5.038 €
	Rohbau u. Abbrucharbeiten	38.080 €
	Zimmererarbeiten	31.913 €
	Trockenbauarbeiten	119.371 €
	Abdichtungsarbeiten	31.921 €
	Bodenbelagsarbeiten	25.659 €
	Fliesenarbeiten	24.434 €
	Fensterbauarbeiten	98.223 €
	Malerarbeiten	21.522 €
	Schreiner	8.877 €
	Gebäudereinigung	4.500 €
	Unvorhergesehenes	60.690 €
<b>KG 400</b>	<b>Technische Anlagen</b>	
	Sanitärarbeiten	53.550 €
	Heizungsarbeiten	11.729 €
	Lüftungsarbeiten	5.950 €
	Elektroarbeiten	13.328 €
<b>KG 700</b>	<b>Nebenkosten</b>	
	Baunebenkosten	99.029 €
	<b>Summe brutto</b>	<b>653.813 €</b>