

Wärmeversorgung Görz-Stiftung

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e.G.



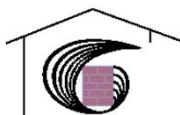
Mieter/innen-Information 1. Bauabschnitt

Di. 12.01.2016



Ausgangssituation

- Görzstiftung ist Denkmalschutzzone
- Einzelfeuerstätten unterschiedlicher Art
- Nachfrage nach zeitgemäßem Standard (Bad und Heizung) steigt
- Erneuerung im Bestand nur in Abschnitten
- Zukunftsfähige Lösung gesucht
- Mieten sollen im untersten Bereich des Mainzer Mietspiegels bleiben



Projekt – Entwicklung ab 2013

- Fragen zur Umsetzung des Projektes
- Welche Möglichkeiten stehen zur Verfügung?
- Welche Variante ist wirtschaftlich vertretbar (Contracting-Modell?) und ökologisch nachhaltig ?
- Wie kann man die Maßnahme im bewohnten Zustand zügig umsetzen?



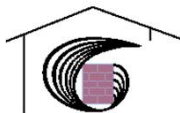
MÖGLICHE VARIANTEN

- 1. Ausstattung der Gebäude mit Gas-Brennwert Heizungen
- 2. BHKW Gas – Brennwert – Technik (Block-Heiz-Kraftwerk)
- 3. Öl – Heizung
- 4. Geothermie
- 5. Holzpellets - Heizung
- 6. Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Mainz



PRÜFUNG AUF WIRTSCHAFTLICHKEIT

- 1. Versorgung mit Energie, Hausanschlüsse über öffentliche Verkehrsflächen.
- 2. Errichten von Heizräumen, Kesselhäusern nach Vorschrift in den Kellern. (Brandschutz)
- 3. Ertüchtigung, bzw. Erneuerung der Abgasanlagen.
- 4. Wartung und Instandhaltung
- 5. Wiederbeschaffung (Lebensdauer Heizungsanlage ca. 15 Jahre)
- 6. BHKW, Errichten der erforderlichen Kesselhäuser auf den Freiflächen der Görzstiftung.
- 7. Geothermie: Kosten-Nutzen-Balance nicht vorhanden
- 8. Ölheizung: Unterirdische Lagerung der Tankanlagen in den Freiflächen der Görzstiftung.
Lagerungsvorschriften und TÜV – Abnahmen in 2 –Jahresintervallen.
- 9. Holzpellets: Trockene Silolagerung mit Fördertechnik zur Heizanlage



ANALYSE ZU DEN VARIANTEN

Seitens der GWG wurde das „**Ing. Büro Will Engineering GmbH**“ als neutrales Büro beauftragt,

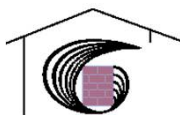
- die Vorgaben zur Erschließung der Görzstiftung mit Heizung zu untersuchen,
- die möglichen Varianten zu vergleichen und
- abschließend zu beurteilen.



ERGEBNIS DER ANALYSE

Aufgrund der Prüfung sämtlicher Komponenten im März 2015 hat sich folgendes Ergebnis herauskristallisiert:

- Die Görzstiftung wird in 3 Bauabschnitten, beginnend ab 2016, bis 2018 komplett an das bereits vorhandene Fernwärmenetz der Stadt Mainz angeschlossen.
- Die Beauftragung erging mit Vertrag vom 01.06.2015 an die Tochtergesellschaft der Stadt Mainz **„thermago“**



Projekt: Fernwärme Görzstiftung in 3 Bauabschnitten

1. Bauabschnitt:

Untere Zahlbacher Straße 10 – 16

Görzstraße 2 + 4

Lindenschmitstraße 21 + 23

Am Dalheimer Kloster 1 + 3



Darstellung – Abschnitte



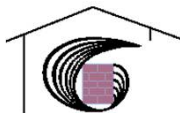
1



Gemeinnütz. Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz e.G.

PLANUNG - BAULEITUNG

- **Planung und Bauleitung** der Baumaßnahme wurde an das Ing. Büro Haustechnik Marquard übertragen.
- **Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGe)** wurde an das Architekturbüro Schneberger übertragen.



AUSFÜHRUNG BA I ab 18.04.2016

Der 1. Bauabschnitt ist in 4 Losen ausgeschrieben und wie folgt vergeben:

- Los 1: Untere Zahlbacher Str. 10-16
Ausführung Firma Wolfs
- Los 2: Görzstraße 2 + 4
Ausführung Firma Bauer
- Los 3: Lindenschmitstraße 21 + 23
Ausführung Firma Heilmann
- Los 4: Am Dalheimer Kloster 1 + 3
Ausführung Firma Heilmann

Die Wiederherstellungsarbeiten in den Wohnungen werden parallel zu den Heizungsinstallationsarbeiten in allen Losen durch die Firma Pfeil ausgeführt.



Zeitablauf Bauabschnitt I

- Start mit 18.4.2016
- Fertigstellung ca. 18.9.2016
- Ein detaillierter Bauzeitenplan ist derzeit in Arbeit und wird zeitnah mitgeteilt.

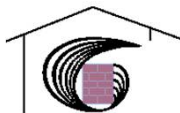


Gesamtkosten BA I

Kosten Heizungseinbau	Einzelsumme Los 1	Einzelsumme Los 2	Einzelsumme Los 3	Einzelsumme Los 4	Gesamtsummen aller Lose
Verteiler u. Zubehör	6.195,26 €	4.711,30 €	5.072,39 €	5.066,09 €	21.045,04 €
Rohrleitungen u. Zubehör	21.739,38 €	13.922,98 €	10.716,92 €	10.261,27 €	56.640,55 €
Isolierung, Brandschutz u. Zubehör	13.516,95 €	7.536,20 €	5.193,18 €	5.446,74 €	31.693,07 €
Heizkörper u. Zubehör	49.624,88 €	22.718,95 €	32.876,99 €	33.730,97 €	138.951,79 €
Elektroarbeiten	2.356,84 €	1.925,05 €	3.297,31 €	3.297,31 €	10.876,51 €
Durchbruch- u. Stemmarbeiten	17.193,26 €	21.271,31 €	19.340,21 €	20.285,63 €	78.090,41 €
Sonstiges	29.660,44 €	8.893,40 €	9.627,50 €	8.963,50 €	57.144,84 €
Stundenlohnarbeiten	5.652,00 €	5.025,00 €	5.950,00 €	5.950,00 €	22.577,00 €
Wartung	1.900,00 €	530,00 €	571,60 €	571,60 €	3.573,20 €
netto	147.839,01 €	86.534,19 €	92.646,10 €	93.573,11 €	420.592,41 €
brutto	175.928,42 €	102.975,69 €	110.248,86 €	111.352,00 €	500.504,97 €
NL 4,5 %		NL 1,0 %	NL 2,0 %	NL 2,0 %	
Bruttosummen nach Abzug Nachlass	168.011,64 €	101.945,93 €	108.043,88 €	109.124,96 €	487.126,41 €
weitere Kosten:	Einzelsumme	Einzelsumme	Einzelsumme	Einzelsumme	Gesamtsummen
Haustechnik	21.420,00 €	21.420,00 €	21.420,00 €	21.420,00 €	85.680,00 €
Vermessung	8.199,10 €	8.199,10 €	8.199,10 €	8.199,10 €	32.796,40 €
Si-Ge-Koordinator	1.041,25 €	1.041,25 €	1.041,25 €	1.041,25 €	4.165,00 €
Verw altungskosten	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	20,00 €
Analyse	1.947,59 €	1.947,59 €	1.947,59 €	1.947,59 €	7.790,36 €
Maurerarbeiten	612,58 €	612,58 €	612,58 €	612,58 €	2.450,32 €
Metalbauarbeiten	266,14 €	266,14 €	266,14 €	266,14 €	1.064,56 €
Brutto Summen					133.966,64 €
Herstellung nach HZ-Einbau					120.850,88 €
BKZ					119.000,00 €
Summe aller Kosten brutto					860.943,93 €

Splittung der Kosten BA I

- Gesamtkosten 860.943,93 €
- nicht umlagefähig incl. NL 337.811,86 €
(vorh. Folie, gelb markiert)
- umlagefähig 523.132,07 €



Umlegbare Kosten

umlegbare Kosten	Heizungseinbau	Gesamtsummen
Verteiler u. Zubehör		21.045,04 €
Rohrleitungen u. Zubehör		56.640,55 €
Isolierung, Brandschutz u. Zubehör		31.693,07 €
Heizkörper u. Zubehör		138.951,79 €
Elektroarbeiten		10.876,51 €
Durchbruch- u. Stemmarbeiten		78.090,40 €
	netto	337.297,36 €
	brutto	401.383,86 €
Bruttosumme	Heizungseinbau nach Abzug aller Nachlässe	390.922,86 €
weitere umlegbare Kosten:	Gesamtsummen	
Haustechnik		85.680,00 €
Vermessung		32.796,40 €
Si-Ge-Koordinator		4.165,00 €
Verwaltungskosten		20,00 €
Analyse		7.790,36 €
Maurerarbeiten		1.225,17 €
Metallbauarbeiten		532,28 €
Bruttosumme	weiterer umlegbarer Kosten	132.209,21 €
Summe	aller umlegbarer Kosten brutto	523.132,07 €

Kosten unter Berücksichtigung eines Baukostenzuschusses von 119.000,-- € durch die GWG:

Preisstand: 01.08.2014	
	Abschnitt 1
Fläche	4.438 qm
Leistung in	532 kW
Wärmemenge pro Jahr	878.433 kW/h
Grundpreis pro Jahr	30,00 €/kW
Grundpreis gesamt pro Jahr	15.960 €
Zählergebühr pro Jahr	160 €
Arbeitspreis	
Arbeitspreis gesamt pro Jahr	56.220 €
Kosten gesamt pro Jahr	72.340 €
spez. Wärmepreis	8,24 Cent/kWh
Wärmekosten netto	815,37 €
Wärmekosten brutto	970,29 €

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Einbau einer Heizung
2. Einbau von 8 Heizkörper in Ihrer Wohnung
3. Steigleitungen
4. Verputzarbeiten

Die konkrete Lage der Heizkörper sowie den Verlauf der Leitungen in Ihrer Wohnung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Plan.

Wir werden uns bemühen, die Beeinträchtigungen für Sie möglichst gering zu halten, müssen jedoch darauf hinweisen, dass Sie Ihre Wohnung für die Durchführung der Arbeiten zugänglich zu halten haben. Die Arbeiten sollen voraussichtlich am 18.04.2016 beginnen und bis spätestens mit Beginn der Heizperiode zum 1.10.2016 abgeschlossen sein. Die genauen Termine werden wir bzw. die beauftragten Handwerksfirmen Ihnen, sobald sie bekannt sind, mitteilen.

Die für Ihre Wohnung aufzubringenden Kosten können nach § 559 BGB auf die Dauernutzungsgebühr umgelegt werden, sodass eine Erhöhung der jährlichen Gebühr um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten der Modernisierungsmaßnahme rechtlich möglich ist.

Diese mögliche Erhöhung um 11% möchte die Genossenschaft allerdings mit Blick auf die Belastung der Dauernutzungsberechtigten nicht komplett ausschöpfen.

Der Vorstand hat nach eingehender Beratung daher beschlossen, nur eine Erhöhung von 5% vorzunehmen, da die Mieterinnen/Mieter während dieser Modernisierungsmaßnahme Einschränkungen und Beeinträchtigungen in Kauf nehmen müssen, die mit dieser geringeren Umlage abgegolten werden sollen. Auch wurde beschlossen, dass die Firma Thermago zur Reduzierung des Wärmepreises für die Mieter einen Baukostenzuschuss in Höhe von EUR 119.000,00 (brutto) von der Genossenschaft erhält. Dadurch verringert sich dieser Preis um ca. 10%.

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Die umlegbaren Kosten (detaillierte Aufstellung s. Anlage) belaufen sich nach Angeboten der ausführenden Firmen für das Haus auf ca. 64.011,41 EUR (523,14 qm). Auf Ihre Wohnung entfallen Kosten in Höhe von 7.355,06 EUR (60,11 qm). Dies ergibt bei einer Erhöhung von 5% einen Jahresbetrag von 367,75 EUR.

Die monatliche Erhöhung beträgt ab dem 01.01.2017 damit voraussichtlich EUR 30,65.

Hinzu kommen die voraussichtlichen Kosten für die Heizung. Die auf Basis des abgeschlossenen Fernwärmevertrages mit der Firma Thermago ermittelten Heizkostenvorauszahlungen liegen für Ihre Wohnung bei EUR 85,00. Da derzeit noch keine konkreten Verbrauchswerte vorliegen, sind diese zunächst geschätzt und werden nach der ersten Abrechnung entsprechend nach oben oder unten angepasst

Nach Fertigstellung der Maßnahme erhalten Sie nach § 559b Abs. 1 BGB eine gesonderte Mitteilung über die Mietanpassung, aus der Sie die Mieterhöhung auf Grund der tatsächlich entstandenen Kosten und den auf Ihre Wohnung entfallenden Betrag ersehen können.

Rechtliche Situation

Kosten:

- Auf monatl. Miete/Nutzungsgebühr umlegbar gem. § 559 BGB
- Max. Höhe = 11 % der umlegbaren Kosten
- Entscheidung Vorstand:
Umlegung nur 5 %
zzgl. Baukostenzuschuss für Fernwärme i. H. v. 119.000 €

Notwendiges Vorgehen:

Information an Betroffene mit Schreiben vom 09.12.2015, darin Informationen zu

- den baulichen Maßnahmen in der Wohnung,
- den voraussichtl. Kosten des Heizungseinbaus sowie
- den zu erwartenden Heizkosten

Zustimmungserklärung, die durch Gericht ersetzt werden kann



Ihre Fragen?

Vorstand GWG – Hr. Maus, Fr. Glöckner,
Hr. Krümmelbein, Hr. Lösch

Aufsichtsrat – Hr. Finger, Fr. Müller

Geschäftsstellenleitung GWG – Fr. Kurzrock

Bauleiter GWG – Hr. Weißmann

Bauplanung u. –leitung Heizung – Hr. Marquard

Fa. Thermago – Hr. Wiemer

