

Wärmeversorgung Görz-Stiftung

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e.G.



Mitglieder-Information 3. Bauabschnitt
Dienstag 9.01.2018



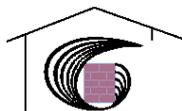
Ausgangssituation

- Görzstiftung ist Denkmalschutzzone
- Einzelfeuerstätten unterschiedlicher Art
- Nachfrage nach zeitgemäßem Standard (Bad und Heizung) steigt
- Erneuerung im Bestand nur in Abschnitten
- Zukunftsfähige Lösung gesucht
- Nutzungsgebühren 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?



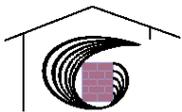
Mögliche Varianten

- 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 Wirtschaftlichkeit

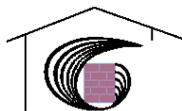
- 1. Versorgung mit Energie, Hausanschlüsse über öffentliche Verkehrsflächen
- 2. Errichten von Heizräumen, Kesselhäusern nach Vorschrift in den Kellern (Brandschutz)
- 3. Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Abgasanlagen
- 4. Wartung und Instandhaltung
- 5. Wiederbeschaffung (Lebensdauer Heizungsanlage 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 ein neutrales Ingenieur-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 als wirtschaftlich und ökologisch tragbarste Lösung herauskristallisiert:

- Die Görzstiftung wird in 3 Bauabschnitten, beginnend ab April 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 Mainzer Stadtwerke AG „**Mainzer Wärme GmbH**“.



Projekt Fernwärme Görzstiftung in 3 Bauabschnitten

1. Bauabschnitt

zwischen April und September 2016 erfolgt

2. Bauabschnitt:

zwischen April und September 2017 erfolgt

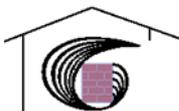
3. Bauabschnitt

Untere Zahlbacher Str. 22 - 28

Untere Zahlbacher Str. 44

Eupener Str. 1, 3, 5

Lindenschmitstr. 29 - 33



Darstellung – Abschnitte



1



Planung - Bauleitung

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



Ausführung 3. BA ab 16.04.2018

Der 3. Bauabschnitt ist in 4 Losen ausgeschrieben und wie folgt vergeben:

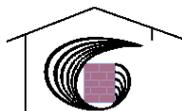
- Los 1: Untere Zahlbacher Str. 22 - 28
Ausführung Firma Wust + Heck
- Los 2: Eupener Str. 1, 3, 5,
Ausführung Firma Heilmann
- Los 3: Lindenschmitstraße 29 - 33
Ausführung Firma Heilmann
- Los 4: Untere Zahlbacher Str. 44
Ausführung Firma Bauer

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



Zeitablauf 3. Bauabschnitt

- Start ab 16.4.2018
- Fertigstellung ca. 14.9.2018
- Ein detaillierter Bauzeitenplan ist derzeit in Arbeit und wird zeitnah mitgeteilt.



Voraussichtl. Heizkosten (unter Berücksichtigung eines GWG-Baukostenzuschusses von brutto 119.000,-- €)

Preisstand: 01.08.2014	
	Abschnitt 3
Fläche (ohne UZ 44)	3.845,62 qm
Leistung in	586 kw
Wärmemenge pro Jahr	999.441 kw/h
Grundpreis pro Jahr	33,50 €/kw
Grundpreis gesamt pro Jahr	19.631 €
Zählergebühr pro Jahr	160 €
Arbeitspreis	
Arbeitspreis gesamt pro Jahr	67.462 €
Kosten gesamt pro Jahr	87.253 €
spez. Wärmepreis	8,73 Cent/kwh
	Beispielwohnung mit 50 m²
Wärmekosten netto	858,62 €
Wärmekosten brutto	1.021,76 €

Abrechnungsaufteilung Arbeitspreis – indiv. Verbrauch 50 : 50
 Verbrauchsablesung durch Fa. Ista

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

**Die umlegbaren Kosten (detaillierte Aufstellung s. Anlage) belaufen sich
Nach Angeboten der ausführenden Firmen für das Haus auf ca. 35.442,04 EUR (387,26 qm).
Auf Ihre Wohnung entfallen Kosten in Höhe von 4.096,44 EUR (44,76 qm). Dies ergibt bei einer
Erhöhung von 5% einen Jahresbetrag von 204,82 EUR.**

**Die monatliche Erhöhung beträgt ab dem 01.01.2019 damit voraussichtlich
EUR 17,07.**

**Hinzu kommen die voraussichtlichen Kosten für die Heizung. Die auf Basis des abgeschlossenen
Fernwärmevertrages mit der Firma Mainzer Wärme GmbH ermittelten
Heizkostenvorauszahlungen ab 01.10.2018 liegen für Ihre Wohnung bei EUR 64,00. 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 Nutzungsgebührenanpassung, aus der Sie die
Erhöhung auf Grund der tatsächlich entstandenen Kosten und den auf Ihre Wohnung
entfallenden Betrag ansehen können.**

Rechtliche Situation

Kosten:

- Auf monatl. Nutzungsgebühr umlegbar gem. § 559 BGB
- max. Höhe = 11 % der umlegbaren Kosten
- Entscheidung Vorstand:
 - Umlegung nur **5 %**
 - (= Ausgleich für evtl. Beeinträchtigungen während des Bauablaufs)
 - zzgl. Baukostenzuschuss für Fernwärme i. H. v. **119.000 €**
 - (= Senkung Heizungskosten)

Notwendiges Vorgehen:

Information an Betroffene mit Schreiben vom 08.12.2017, darin Informationen zu

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

Zustimmungserklärung erbeten, die bei Klageweg durch Gericht ersetzt werden kann



Ihre Fragen?

GWG

- Vorstand – Hr. Maus, Fr. Glöckner, Hr. Krümmelbein
- Geschäftsstellenleitung – Fr. Kurzrock

Fa. Marquard

- Bauplanung u. –leitung Heizung – Hr. Zschoch

Fa. Mainzer Wärme GmbH

- Hr. Balbach

