

MOW-Architekten Simrockstr. 6, 56075 Koblenz

Herrn Bürgermeister
Peter Wirtz
Drachenfelsstr. 4

53639 Königswinter

Vorab per E-Mail:
stadtverwaltung@koenigswinter.de

Simrockstraße 5 D – 56075 Koblenz
Telefon 0261 / 9149742
Telefax 0261 / 9149747
e-mail sekretariat@mow-tamburro.de

Sparkasse Koblenz
BLZ 57050120 Konto Nr. 41005729

Koblenz, den 8.12.2014
Kurzzeichen ata
a.tamburro@mow-tamburro.de

BV: Sanierung Paul-Lemmerz-Bad in Königswinter

Hier: Stellungnahme zur Tischvorlage von Herrn Dr. Fischer zum Besprechungstermin im Rathaus Königswinter - 4.12.2014.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

leider muss ich nochmals auf die Problematik der o.g. Hallenbadsanierung eingehen, da es am letzten Donnerstag- 4.12.2014 in Ihrem Hause zu unsachlichen Auseinandersetzungen gekommen ist. Grund war hierfür ein Papier von Herrn Dr. Fischer (Dr.-Ing. Fischer Consult), das mir in der v.g. Sitzung vorgelegt wurde. Abgesehen davon, dass ich über diese Stellungnahme nicht im Vorfeld in Kenntnis gesetzt wurde, erscheint mir diese mehr als bedenklich, da sie leider unsachgemäß, inkompetent, voller Behauptungen und zum Teil einfach mit falschen Inhalten verfasst wurde.

Diesbezüglich hat mich heute Herr Dr. Fischer angerufen und sich für dieses Papier entschuldigt, da er die Tragweite seiner Stellungnahme nicht vorhergesehen hat. Des Weiteren hat er mir gegenüber eingeräumt, dass er sich nicht vollumfänglich mit meiner "erweiterten Kostenschätzung" auseinandergesetzt hat und es daher zu unrealistischen und missverständlichen Äußerungen in seiner Stellungnahme gekommen sei. Er hat mir soeben zudem versichert, dass er Ihnen und sonstigen Beteiligten dazu eine entsprechende Mitteilung zukommen lassen würde. Ich werde es zunächst dabei belassen und keine weiteren Schritte dazu einleiten, wobei zu dem ganzen Verfahren ein sogenanntes restliches „Gschmäcke“, bzw. ein Unbehagen übrig geblieben ist.

Ich bitte Sie zur Kenntnis zu nehmen, dass ich zwar vom Förderverein "Rettet unsere Lemmerzbäder e.V." beauftragt wurde eine Kostenschätzung für eine event. Sanierung des o.g. Hallenbades zu erstellen, was aber meine Objektivität zu einer Stellungnahme nie und in keiner Weise beeinflussen kann und wird. Ich habe stets mit realistischen Kostenannahmen gearbeitet, die zum einen sehr detailliert- und letztendlich von echten Fachleuten, bzw. für Kollegen, oder Bausachverständige sehr gut nachvollziehbar dargestellt sind.

Nun möchte ich detailliert auf die Stellungnahme von Herrn Dr. Fischer eingehen, was sich wie folgt darstellt:

1. Seite

Im 2. Absatz wurde von einer Reparatur und einer Teilsanierung des Hallenbades ausgegangen, was schlicht und einfach falsch ist, denn würde sich der Verfasser mit den Kostenlisten auseinandergesetzt haben, so würde er auf eine ca. 85%igen Kernsanierung stoßen.

Ein Vergleich, den Herr Dr. Fischer im nächsten Absatz versucht zu verdeutlichen, ist absolut nicht realisierbar, da es sich um gegensätzliche Vertragsgrundlagen handelt.

-Herr Dr. Fischer versucht meine Kostendarstellung mit falschen Zahlen zu verzerren.
Fakt ist, dass sich meine Gesamtkosten auf 4.381.259,30€ belaufen und nicht auf 4.632 Mio.€, wie es Herr Dr. Fischer darstellt.

Das Trapezblech wurde von mir vorsorglich als Bedarfsposition erwähnt, da zum Zeitpunkt meiner Berechnungen keine Erkenntnisse über die neuen Regel-Schneelastzonen für Königswinter vorlagen. Nach Recherchen (Frau Architektin Annette Hertner) und heutigem Kenntnisstand ist es so, dass sich die Schneelastannahmen nach der neuen Euronorm DIN EN 1991-1-3/NA2010-12 eher gesenkt haben. Nämlich von 0,75kN/m² auf 0,65kN/m², wonach hierfür letztendlich keine weiteren Kosten einzustellen sind. Auch diesen Umstand hat Herr Dr. Fischer leider nicht überprüft und diese Kosten einfach aufgeschlagen. Eine Schlammwasseraufbereitungsanlage ist und bleibt zunächst als Eventualposition bestehen, da sie als eine Verbesserung vorgeschlagen wurde und nicht als notwendige Maßnahme zu verstehen ist. Diese Anlage würde sich aber auch mittelfristig amortisieren, da sie von Fachplanern für dieses Objekt als wirtschaftlich angesehen- und somit zu empfehlen ist.

Bezüglich der missverständlichen Laufzeiten von 20 Jahren und 30 Jahren hatte ich Ihnen schon am 9.10.2014 mitgeteilt, dass diese Werte nicht vergleichbar sind, da es sich um gegensätzliche Vertragsgrundlagen handelt. Im Übrigen ist eine Vorschau über 30 Jahre eher unrealistisch einzuschätzen, bedenkt man dabei, dass Hallenbäder (Neubau) mit einer mittleren Lebenszeit von 40-45 Jahren angesetzt werden.

Auszug aus dem Schreiben vom 9.10.2014:

“Was die Berechnungsgrundlage von min. 20 bis 30 Jahren weiterer Laufzeit anbelangt, so liegt wohl m.E. ein Missverständnis vor, denn laufende Kosten, wie Instandhaltung und Wartungen sind in meiner Schätzung natürlich nicht beinhaltet. Diese wären zu berechnen und als laufende Betriebskosten inkl. Rückstellungen für zu erwartende Instandhaltungen darzustellen. Das ist die allgemein gültige Verfahrensweise wie sie mir bekannt ist und auch anderweitig praktiziert wird, wobei mit diesen und anderen Grundlagen i.d.R. (neue) Verträge mit dem Betreiber besprochen werden.

Denke, dass die von Ihnen genannte Berechnungsgrundlage von 30 Jahren, eher einem “Betreiber-Generalunternehmervertrag” o.ä. zuzuordnen ist, wofür die ganzen anstehenden Kosten schon frühzeitig eingeschätzt- abverlangt- und mit entsprechenden Risikozuschlägen versehen, im Vorfeld erbracht werden müssen. Diese zusätzlichen Kosten für Vertragssicherheit über 30 Jahre werden enorm hoch sein, denn kein Unternehmer wird das Risiko über 30 Jahre kostengünstig übernehmen können. Daher ist meine Berechnungsgrundlage von min. 20 Jahren nicht mit der o.g. 30jährigen zu vergleichen. Das bitte ich unbedingt zur Kenntnis zu nehmen. Danke hierfür.”

An dieser Stelle weise ich nochmals und dringend darauf hin, dass “weitere 20 Jahre Laufzeit” nur eine Bemessungsgrundlage für eine Kostenschätzung/-berechnung ist, wobei das Bad bei entsprechender Pflege viele weitere Jahre betrieben werden könnte.

Seite 1, letzter Absatz und Seite 2, 1. Absatz

-In meiner Kostenschätzung sind (bis auf die unnötigen Trapezbleche) die Kosten beschrieben, die Herr Dr. Fischer mit einer “Vollsanierung” bezeichnet, eingestellt. Nur möchte ich darauf hinweisen, dass Bauelemente, die nicht beschädigt sind, sehr gut erhalten sind, weitere 20 Jahre und länger standhalten, nicht kernsaniert werden müssen. Das würde ein Generalunternehmer auch nicht tun, warum auch?!

Was Herr Dr. Fischer mit einem vollständigen Neuaufbau meint, erschließt sich mir nicht, da mehr als eine Kernsaniierung nicht möglich ist. Es sei denn er würde auch das Betonskelett neu erstellen wollen, was aber einem Abriss des kompletten Hallenbades gleichzusetzen wäre. Genauso verhält es sich mit der neuen Technik, die vom meinem Fachplaner- Fa. Energateg auf den neusten Stand der Technik inkl. einer neuen Wasseraufbereitung berechnet wurde.

Im nächsten Absatz auf der Seite 2 unterstellt Herr Dr. Fischer in Unkenntnis, dass es mit der Stadt Königswinter Vorgespräche gegeben hätte. Dies trifft absolut nicht zu, denn ich habe in Ihrem Beisein lediglich meine Kostenschätzung erläutert. Erinnern möchte ich an dieser Stelle, dass Sie selbst und Ihre Mitarbeiter, die zugegen waren, mir eine gute Arbeit bescheinigt haben. Lediglich die Missverständnisse wegen der 20-30Jahre Laufzeit und der eingestellten Kosten für die allgemeinen Elektroarbeiten habe ich Ihnen mit Schreiben vom 9.10.2014 erläutert und somit ausgeräumt.

Seite 2, 3 Absatz

-Was die Trapezbleche inkl. Statik anbelangt, erspare ich mir eine Wiederholung, da wir nun fest davon ausgehen, dass diese nicht ausgetauscht werden müssen. Zugegebener Weise ist ein aber Restrisiko nicht auszuschließen.

-Die Sanierung der Schwallwasserkammern ist unnötig, da sie aus WU-Beton bestehen, nicht beschädigt sind und somit nur eine Reinigungsmöglichkeit hierfür geschaffen werden muss. Hier sei erwähnt, dass die Festigkeit einer Betonkonstruktion i.d.R. erst nach 100 Jahren erreicht wird.

Die Innenverkleidung der Schwimmbecken sind momentan nicht zu sanieren, da sie vollumfänglich funktionieren, dicht sind, optisch keinen Anlass geben sie auszutauschen und somit nur als Instandhaltungsmaßnahme im laufenden Betrieb anzusehen sind. Im Übrigen stünde eine Neuverfliesung ebenso unter dem Problem der laufenden Instandhaltung, wie eine bestehende Fliesenfläche. Zudem liegt diese unter Wasser, nicht dermaßen beansprucht wird wie im Gehbereich und zudem es heutzutage keinen großen Aufwand mehr bedarf unter Wasser eine Fliese auszutauschen.

-Diese Positionen (Badewasseraufbereitung, Filter, Steuerungstechnik usw.) wurden von Herrn Dr. Fischer wohl übersehen, denn sie sind komplett in der Kostenschätzung enthalten.

-Ebenso wurde der Heizkessel unter wirtschaftlichen Aspekten geprüft und einvernehmlich mit dem Fachplaner als zunächst erhaltenswert festgestellt. Warum sollte ein ca. 10 Jahre alter Kessel direkt erneuert werden, wenn er voll funktionsfähig ist, energietechnisch und in der Effizienz im Vergleich zu einem neuen Kessel kaum Einbußen aufweist? Nein, hier sind Rückstellungen von ca. 10.000,00€ - 15.000,00€ zu bilden um diese Komponente später und bei Bedarf einfach nur auszutauschen, wobei sämtliche Pumpen, Anschlüsse usw. schon in der Sanierung beinhaltet sind.

Das Lüftungskanalnetz wird weitestgehend erneuert, wobei kleinere Kanalabschnitte wiederverwendet werden können. Diese Kanäle aber bei Bedarf letztendlich kein Kostenrisiko darstellen, da es sich um eher kleine Abschnitte handelt.

-Die Gesamtverrohrung ist beinhaltet und ist nicht gesondert nachzuweisen, da sie in der Kostenschätzung im Bereich Technik nachzuvollziehen ist.

-Die Personalräume sind als eher untergeordnet anzusehen und somit nicht kernsaniert werden müssen. Neue Decken, neue Türen, neue Fenster, Einbindung in die Brandmeldeanlage, Notstrom, Brandschutzmaßnahmen, Lüftung, sonstige Reparaturen, Malerarbeiten usw. sind in meiner Kostenschätzung für diesen Bereich beinhaltet, was bei näherer Betrachtung, bzw. Prüfung durch Herrn Dr. Fischer unschwer zu erkennen gewesen wären.

-Richtig ist, dass die Theke als Möbelstück nicht in der Kostenschätzung beinhaltet ist. Diese Einrichtungsgegenstände können i.d.R. durch den Betreiber, bzw. bei Bedarf bei den Getränkelieferanten o.ä. angefragt werden, was den Bauherrn nicht weiter belasten sollte.

-Die Beckenumgänge/Betonplatten sind nach ersten Erkenntnissen ca. zu 50% beschädigt und müssen ausgetauscht werden. Vorsorglich sind in meiner Betonsanierung ca. 80% des Beckenumgangs berücksichtigt um das Risiko zu minimieren und ggf. Mehrkosten zu vermeiden.

-Die Schlammwasseraufbereitung ist schon erwähnt und müsste bei Bedarf und auf Wunsch des Bauherrn zu den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Diese sind im Anhang meiner Kostenschätzung als Bedarfsposition genannt.

-Die Kosten für die allgemeinen Elektroarbeiten sind in der Kostenschätzung mit 71.400,00€ beinhaltet. Zudem ein 3%iger Zuschlag für Unvorhergesehenes zu Buche schlägt, bzw. eingerechnet ist. Auch an dieser Stelle möchte ich die Sachlichkeit des prüfenden Dr. Fischer in Frage stellen, denn hier wird erneut der Anschein erweckt, dass die Kosten grundlos nach oben korrigiert werden sollten. Auch bezüglich der Elektroarbeiten, hatte ich Ihnen mit Schreiben vom 9.10.2014 die o.g. Kosteneinstellung der Elektrotechnik in meinen Kosten schon mitgeteilt.

Seite 3, 1. Absatz

Hier liegt wie schon des Öfteren erwähnt keine Teilsanierung in dem Sinne vor, wobei mir sich nicht erschließt was Herr Dr. Fischer in der Umkleide und im Personalbereich kernsanieren möchte. Dort sind teilweise KS-Mauerwerkswände mit Anstrich verbaut. Was möchte er an diesen Wänden (ohne Risse) sanieren? Es bleibt mir ein Rätsel. Diese sind lediglich anzuarbeiten, neu zu verfliesen und teilweise mit entsprechendem strapazierfähigem Anstrich zu versehen. Sonstige Mehraufwendungen, die mir gänzlich unbekannt sind, würde eine Kostenverschwendung darstellen. Auch ein anderer "Anbieter", wie es Herr Dr. Fischer in seiner Stellungnahme beschreibt, würde höchstwahrscheinlich nichts anderes tun, denn es würden sich keine Verbesserungen einstellen und somit unnötig erscheinen lassen. Die angemahnte Beckenhydraulik ist von unserem Fachplaner erkannt- und somit in die Gesamtbetrachtung eingeflossen. Diese, so wie viele andere Bauelemente wären in einem von mir empfohlenen Bauantrag mit entsprechender Brandschutzbearbeitung zu klären.

2. Absatz

An dieser Stelle möchte ich nicht noch einmal auf den Vergleich einer Teil- und Vollsanierung eingehen, da beide Begriffe für die v.g. Hallensanierung nicht zutreffend sind. Sie dürfen aber, wenn es Ihnen weiterhilft, eher von einer "Vollsanierung" mit Verzicht auf Abriss gut erhaltener Bauelemente ausgehen. Bezug ist nach wie vor die Berechnungsgrundlage von min. weiteren 20 Jahren Laufzeit unter Berücksichtigung von üblichen Wartung- und Instandsetzungsarbeiten, die vorhersehbar/berechenbar- und mit entsprechenden Rücklagen zu versehen wären.

Die Unterstellung von Herrn Dr. Fischer, nämlich dass diverse Leistungen nicht in meiner Kostenschätzung beinhaltet sind und zudem Mehrkosten nach sich ziehen würden, weise ich dringend und entschieden zurück. Die in seiner Anlage beigefügten Schätzkosten, worin er meine Kosten geändert- und neu aufgestellt hat, worin er zudem behauptet diese müssten in die Gesamtbetrachtung aufgenommen werden, sind maßlos, inkompetent und m.E. nicht ernst zu nehmen. Letztendlich hat Herr Dr. Fischer heute im v.g. Telefonat Einsicht gezeigt und diese Stellungnahme verworfen und vollumfänglich zurückgenommen.

3. Absatz

So musste Herr Dr. Fischer auch einräumen, dass er selbst noch keine Erfahrungen in Schwimmbadsanierung sammeln konnte, bzw. eine solche unter seiner Regie ausgeführt hat. Daher ist es mir unverständlich, dass er von "erfahrungsgemäß" spricht, obwohl er keine Beurteilungsgrundlagen besitzt. Kosten für den Brandschutz inkl. Fachplanung hierfür sind in meiner Kostenschätzung nachweislich genannt. (Fachplanung und Gutachten diesbezüglich mit ca. 21.000,00€/netto beinhaltet) Was er im nachfolgenden Satz, mit Bausubstanz, Abdichtungsarbeiten, Kanal, Abwasser, Statik, usw. beschreibt soll sein Geheimnis bleiben, da es nicht zuzuordnen ist und völlig zusammenhanglos erscheint.

Seite 3 letzter Abschnitt, Seite 4, 1. Abschnitt

Bezüglich der Risikofaktoren, bzw. Unsicherheiten wie Sie Herr Dr. Fischer in seinem Papier mit 10-25% beschreibt ist gem. einer Sanierung, wie ich sie vorgeschlagen habe eher unwahrscheinlich, da wir die Kosten eher detailliert dargestellt haben und die Bauelemente in Größe und Ausmaß eher höher als zu niedrig angesetzt haben. Diese von mir detaillierte Kostendarstellung in den Einzelgewerken ist zudem mit ca. 3%-5% Sicherheit für Unvorhergesehenes versehen worden, was einem Betrag von ca. 100.000,00€ entspricht. Daher sind sowohl die Szenarien als auch der in der Anlage befindliche Kostenschätzungsvergleich, die Herr Dr. Fischer beschreibt, nicht brauchbar und somit nicht für die vorliegende Problematik heranzuziehen.

Was das Restrisiko anbelangt, so kann ich an dieser Stelle keine 100%ige Garantie abgeben, obwohl wir tief in die Bauteile hinein berechnet- und die dazugehörigen erforderlichen Kosten erstellt haben. Zudem versichere ich Ihnen erneut, die Kosten nicht auf Anweisung, bzw. parteiisch erstellt zu haben. Nein, diese sind unbedingt als neutral verfasst anzusehen, objektiv, fachtechnisch an wirtschaftlichen Grundlagen orientiert ausgearbeitet- und letztendlich ohne weitere Vorbehalte dargestellt worden.

Sollten Sie dennoch nicht von meinen Ausführungen überzeugt sein, so empfehle ich Ihnen dringend einen unabhängigen Kollegen, oder eine sonstige unabhängige Stelle mit einer erneuten Prüfung zu beauftragen, damit Sie sich abschließend sicher sein können und was sicherlich zu Ihrer Entscheidungsfindung beitragen würde.

Ansonsten bin ich gerne bereit an der bevorstehenden Stadtratssitzung teilzunehmen und das v.G. nochmals im großen Kreis zu erläutern. Eine mündliche Einladung ist durch Herrn Sridharan schon erfolgt, die ich wie schon mündlich mitgeteilt, hiermit nochmals bestätigen möchte. Wenn es Ihnen noch möglich ist, bitte ich Sie diese Stellungnahme zu den Ausführungen von Herrn Dr. Fischer, ebenso vorab an die Ratsmitglieder zu versenden, damit diese auch hierrüber informiert sind.

Letztendlich bedanke ich mich vorab für Ihr Verständnis, dass meine Ausführungen doch ein solches Ausmaß angenommen haben. Leider waren diese aber nicht in gekürzter Form darzustellen, denn die ganzen Behauptungen und Ungereimheiten in der Stellungnahme von Herrn Dr. Fischer, haben eine entsprechende Aufmerksamkeit erfordert.

Sollten bis dahin dennoch Fragen offen geblieben sein, so stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe,

mit besten Grüßen aus Koblenz



Alfons Tamburro
Architekt u. Bausachverständiger

Hinweis:

Auf eine Teilnehmerliste/Anwesenheit wird hier verzichtet, da mir einzelne Personen nicht namentlich bekannt sind. Teilnehmer können aber gem. Protokoll nachgewiesen werden.

In Kopie an Frau Heuser-Losch