

Top 2 Bericht zur Musterstrangsanierung

Die Musterstrangsanierung konnte auf Grund der fehlenden Angebote nicht wie vorgesehen Ende 2019 erfolgen. Eine erneute Ausschreibung und Anfrage bei 42 Firmen brachte dann annehmbare Ergebnisse.

So konnten die Aufträge für Musterstränge in der WEG 501 und WEG 502 an die Firma „Jonny Peper“ aus Goslar vergeben werden. Für die WG 503 wurde die Firma IMO aus Wernigerode beauftragt.

Die TGA Planung wurde durch das Büro Heise & Baumgart aus Braunlage ausgeführt. Für die Planung und Überwachung Hochbauarbeiten wurde seitens H&B der Architekt Brunke beauftragt.

Die Hochbauarbeiten wurden dann nach Ausschreibungsergebnis an die Firma Nelius aus Hasselfelde vergeben.

Schon vor Beginn der Ausführung erkrankte der Architekt Brunke so, dass er seinen Auftrag an das Büro H&B zurückgeben musste. Die Hochbauarbeiten wurden dann von H&B mit begleitet.

Kurz nach Beginn der Ausführung bremste uns CORONA aus. Die Firmen vielen teilweise zwei Wochen am Stück aus, weil es in der Belegschaft Krankheitsfälle gab.

Es wurde spannend nachdem die Schächte entfernt wurden und man sehen konnte was da so zum Vorschein kam.

Schnell stand fest, dass im Zuge der Sanierung der Steigleitungen auch alle Leitungen innerhalb der Schächte erneuert werden müssen um zu verhindern, dass hier gleich nach der Sanierung wieder Schäden entstehen. Die Abwasserleitungen, die unterhalb von Duschen verlegt sind, waren durchgerostet oder soweit zugesetzt, dass hier das Schmutzwasser kaum ablaufen konnte.

In den Schächten, in den Ecken der Bäder, fiel die Dämmung von den Heizungsrohren ab oder war gar nicht mehr vorhanden. Diese wurde gleich mit erneuert und die Deckendurchbrüche mit Brandschotts versehen.

Viele kleine und große Überraschungen die in den Schächten, in den Zwischendecken und unter einigen Duschen gefunden wurden machten es spannend. Für alle Problemfälle wurden Lösungen gefunden.

Viele Eigentümer nutzen die Gelegenheit um in Ihrem Sondereigentum eine komplette Sanierung auszuführen. Hier gibt es sehr gute Beispiele die sehr gut gelungen sind. Aber es gibt auch Wohnungen die immer noch Baustelle sind, weil es die Eigentümer bislang noch nicht fertigstellen konnten.

Verschiedene Umstände haben leider dazu beigetragen, dass die Musterstrangsanierung länger gedauert hat als vorgesehen. Dafür konnten aber alle erforderlichen Details für die nächsten Bauabschnitte erfasst werden, so dass für den 2. BA ein Bauzeitenplan aufgestellt werden kann, der nach 5-6 Wochen die Wiederherstellung für Eigentümer, die nicht gleichzeitig sanieren wollen ermöglicht. Für Eigentümer, die gleichzeitig das Sondereigentum sanieren wollen, können nach 4-5 Wochen damit rechnen, dass die Leistungen der Eigentümergemeinschaft hier abgeschlossen sind und sie den Rest ausführen können.

Fazit der Musterstrangsanierung:

Der Kostenrahmen konnte trotz zusätzlich erforderlichen Maßnahmen, die erst nach dem Öffnen der Schächte und Abbau von Duschen sichtbar wurden weitestgehend bis auf den C-Typ eingehalten werden.

WEG 501, Typ A:

Beschluss: 80.000 € Ausgaben komplett 84.511,49 €

Hier macht sich der Umstand bemerkbar, dass alle Duschen ausgebaut werden mussten um die darunter liegenden Rohrleitungen gleich mit auszutauschen. Ebenso die Leistungen innerhalb des Schachtes. Die SW Leitungen waren zum Teil durchgerostet bzw. fast zugesetzt. Dabei wurden dann auch zusätzliche Fliesenarbeiten erforderlich. Durch die lange Bauzeit fließen hier auch die Kosten der Ersatzwohnungen der Eigentümer mit rein.

WEG 502, Typ C:

Beschluss: 70.000 € Ausgaben komplett 88.392,36 €

Hier wurden die Kosten durch die doch umfangreichen Hochbaumaßnahmen, die vorab nicht zu erkennen waren gestiegen. Das waren insbesondere, kompletter Abbruch und Erneuerung der abgehängten Decke in den Bädern. Aus- und Einbau der Duschen um mittels Kernbohrung den Ablauf direkt in den Schacht zu führen um den Bodenablauf stilllegen zu können. Die Küchen mussten wieder mit Dekorrückwänden bzw. Fliesenspiegel versehen werden. Auch hier wurden alle Leitungen innerhalb des Schachtes mit erneuert.

WEG 503, Typ B und D

Beschluss: 150.000 € Ausgaben komplett 149.516,69 €

Das hier fast eine Punktlandung erreicht wurde ist sicherlich auch dem Umstand zu schulden, dass hier viele Eigentümer ihr Sondereigentum im Zuge der Musterstrangsanierung gleich mit saniert haben. So mussten nur wenige Bäder wieder hergestellt werden.

Bauleitung und beteiligte Firmen

Der vorgesehene Zeitplan konnte auf Grund von CORONA und den damit verbundenen Einschränkungen bei der Ausführung und Materialbeschaffung sowie ausgebuchten Handwerkern nicht eingehalten werden.

Die Leistungen von H&B wurden zum Festpreis ausgeführt, so dass hier keine zusätzlichen Kosten entstanden sind. Die Leistungen aller am Projekt beteiligten waren zufriedenstellend bis sehr gut. Ein eingesetzter Handwerker bildete hier eine Ausnahme. Dieser wird, wenn der Auftragnehmer wieder beauftragt wird, nicht wieder auf der Baustelle sein.

Durch die vorgenannten Ausführungsverzögerungen kamen die beauftragten Firmen in Bedrängnis, weil weitere Aufträge angenommen und abgearbeitet werden mussten.

Hier sind besonders zu erwähnen:

Die Firma Hellmeier, jetzt Dennis Hoffmann, für Hilfe beim Trockenbau und alles was mal eben schnell gemacht werden musste.

Die Firma Keding Brandschutz, die Lösungen für die Brandschutzschotts in verschiedenen Bereichen liefern und kurzfristig einbauen konnte.

Die Firma Tomasz Zacharczuk, der für den ausgefallenen Fliesenleger eingesprungen ist, und im Anschluss für einige Eigentümer die Fliesenarbeiten im Sondereigentum ausgeführt hat.

Natürlich musste auch oft auf unser Hausmeisterteam zurückgreifen, wenn ihrerseits etwas dazu beigetragen werden musste. Z.B. wurden Handwerkertoiletten in den Abstellräumen im EG eingebaut. Austausch von Wohnungsschlüssen usw.

Die Verwaltung musste viele Fragen der Eigentümer beantworten, zwischen den Handwerkern und Eigentümern vermitteln sowie jede Woche an den Baubesprechungen teilnehmen. Dafür wurde in der Rezeption ein Besprechungsraum kostenlos zur Verfügung gestellt.

Schlussbetrachtung:

Mit den Erfahrungen aus der Musterstrangsanierung, die das Planungsbüro H&B in die Aufbereitung der Maßnahme übernommen hat, sollte es für die weiteren Bauabschnitte 2 + 3 zügig vorangehen können, wenn Baustoffe und Handwerker in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.

Es ist jedem Eigentümer zu raten soweit die Sanitärbereiche noch nicht saniert wurden dieses im Rahmen der Strangsanierung zu tun. Für jeden Wohnungstyp gibt es dafür eine ausführliche Information auf der Internetseite der Beiräte und auch heute hier als Ausdruck in begrenzter Anzahl zumindest für die Eigentümer die im 2. BA dran sind.

Detailfragen können wir gern zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beantworten.

Technische Beratung Hartmut Lange