

38644 Goslar-Hahnenklee
Rathausstraße 9



Immobilien · Verwaltung · Verkauf
Versicherungen · Bauträger

Makosch Immobilien- und Verwaltungs GmbH
Telefon 0 53 25/24 75 · Telefax 0 53 25/32 29
www.makosch-immo.de · e-mail: info@makosch-immo.de

**An alle Eigentümer
der WEG's 501-504
Ferienpark Hahnenklee
38644 Goslar-Hahnenklee**

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Ma/He

Telefon
05325/2475

Ort, Datum
Hahnenklee, den 10.01.2019

Planung einer Strangsanierung für die Trinkwasser- u. Schmutzwassersteigerleitungen gemäß Eigentümerbeschluss vom 21. u. 22.04.2018.

Sehr geehrte Eigentümer,

auf den Eigentümerversammlungen am 21./22.04.2018 wurde beschlossen, ein Sanierungskonzept für die Erneuerung der Trink- u. Schmutzwasserleitungen erarbeiten zu lassen, da in den letzten Jahren erhebliche Rohrleitungsschäden im Ferienpark Hahnenklee aufgetreten sind. Zur Zeit werden diese Schäden über die Gebäudeversicherung reguliert, es ist aber damit zu rechnen, dass entweder die Prämie erheblich ansteigt oder die Versicherung irgendwann eine Regulierung ablehnt, wenn die Schadenquote zu hoch wird.

Außerdem besteht das Risiko des Legionellenbefalls bei alten Rohrleitungen durch mangelnde Isolierung auch in den Kaltwasserleitungen. Nach Novellierung der Trinkwasserverordnung ist ein ständiger Austausch des Wassers in den Rohrleitungen zu gewährleisten. Über diese Problematik hatten wir bereits vor 1-2 Jahren ausführlich berichtet. Die Kaltwasserleitungen sind aus eisenverzinkten Leitungen, die vor etwa 20 Jahren mit Epoxydharz saniert und ausgekleidet wurden, Warmwasser und Zirkulationsleitungen bestehen aus Kupfer. Das Rohrmaterial für Schmutzwasser ist überwiegend LORO-X-Rohr, welches starke Verschleißerscheinungen aufweist (Rost und Lochfraß an den Verbindungen u. Abzweigen). Bei einer Sanierung/Erneuerung der Rohrleitungen ist die komplette Isolierung zu erneuern. Aktuelle Brandschutzbestimmungen müssen beachtet werden.

Ziel des ersten Planungsauftrages war die Erarbeitung der Sanierungsmöglichkeiten mit Kostenschätzung der gesamten Maßnahme nach Erstellen von Plänen und Feststellen des Bedarfs. Dieser erste Planungsschritt wurde bei einem Ing.-Büro für Versorgungstechnik in Auftrag gegeben und in den Sommermonaten ausgearbeitet.

Im Verwaltungsbeirat wurde die weitere Vorgehensweise besprochen, es wird folgende Empfehlung gegeben:

- Kamerabefahrung mit Auswertung des Zustandes der Rohrleitungen (ist bereits erfolgt).
- Information der Eigentümer über den augenblicklichen Sachstand und Sanierungsmöglichkeiten mit Kostenschätzungen.
- Angebote von Planungsbüros einholen für Ausschreibung, Bauzeitenplan, Begleitung und Abnahme der Arbeiten.



- Infoveranstaltung im März 2019 für Eigentümer
- Evtl. Beschlussfassung im Mai 2019 für die Vergabe des Auftrages an ein Planungsbüro
- Versenden von Leistungsverzeichnissen im Mai/Juni 2019
- Auswertung der Angebote und Vergabe nach Eigentümerversammlung im Sept. 2019
- Frühester Baubeginn Frühjahr 2020 – sofern Bauzeitenplan vorliegt.

Es wird ein Konzept erarbeitet, wie eine Finanzierung und zeitliche Durchführung möglich ist. Die Maßnahme könnte nur über einen Zeitraum von ca. **5 Jahren** verteilt werden. Pro Strang (Etage 1-6 bzw. 7 u. 8 im Kettenhaus) wird mit einer Bauzeit von 3-4 Wochen gerechnet. Je nachdem, wie viele Firmen tätig sein können, könnten mehrere Stränge gleichzeitig saniert werden. Außerdem muss die Durchführbarkeit für Dauerbewohner und Vermietung sowie das Ausmaß für Wiederherrichtung der Wohnungen geklärt werden. Auf jeden Fall sollte die Sanierung eines Probestrangs je Wohnungstyps erfolgen.

Kostenschätzung nach heutigem Stand für Erneuerung der Trinkwasser- u. Schmutzwasserstrangleitungen:

Typ A = 1 320,- € **pro Jahr** Typ C = 2.000,- € **pro Jahr**
Typ B = 1.660,- € **pro Jahr** Typ D = 2.100,- € **pro Jahr**

Die Finanzierung könnte nur per Umlage über den Bauzeitraum von 5 Jahren in Raten erfolgen, wie es seinerzeit bei der Rohrrinnensanierung der Kaltwasserleitungen erfolgt ist.

Die Ausschreibung der Dachsanierung oder –regeneration sollte zunächst verschoben werden, bis die Höhe der Rücklage der entsprechenden Häuser ausreicht, um diese Maßnahme von der vorhandenen Rücklage zu finanzieren. Zur Zeit ist die Dachsanierung nicht vordringlich, Ausschreibungen sollten erst erfolgen, wenn ein absehbarer Ausführungszeitraum dafür vorliegt. Die Rücklagenbestände der Häuser per 31.12.2018 betragen ca. 143.000,- € Haus 1, 142.000,- € Haus 2, 430.000,- € Haus 3-6 u. 116.000,- € Haus 7.

Mit diesem Rundschreiben möchten Verwaltung und Beirat über die evtl. anstehende Strangsanierung informieren. Selbstverständlich werden erst auf der nächsten Eigentümerversammlung im Mai 2019 Beschlüsse über weitergehende Maßnahmen wie Auftrag zur Ausschreibung der Arbeiten etc. gefasst, wenn alle Eigentümer über die Einzelheiten so weit wie möglich informiert sind und die Planung weiter verfolgt werden soll. Eine Info-Veranstaltung ist für den 9./10.03.2019 vorgesehen, Ort und Zeit wird noch bekannt gegeben.

Nach Aussage des Ing.-Büros für Versorgungstechnik wäre die Investition in neue Rohrleitungen in der Anlage „Ferienpark Hahnenklee“ lohnenswert, da die Anlage ansonsten in einem guten technischen Zustand ist und eine Wertsteigerung durch die neuen Rohrleitungsstränge erfährt. In den letzten 34 Jahren unserer Verwaltungstätigkeit waren bis auf die Umlage in den 90er Jahren für die Rohrrinnensanierung der Kaltwasserleitungen und einmal eine kleine Umlage für die Erneuerung der Heizungsanlagen keine Sonderzahlungen erforderlich. Eine drastische Erhöhung des monatlichen Wohngeldes konnte bisher immer vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Makosch Immobilien- u. Verwaltungs GmbH
Susanne Herwig Detlef Makosch

PS: Auf der Internetseite der Verwaltungsbeiräte finden Sie aktuelle Informationen, z. B. Angebote für eine Sammelbestellung für Fensterelemente: <https://beirat-ferienpark-hahnenklee.webnode.com>