Technisch bzw. energetisch erforderliche Gebäudeinvestitionen

1. Abgearbeiteter Investitionsstau

1.1. Stromverbrauch

Durch ein beauftragtes Gutachten wurde ermittelt, dass ein großer Teil des Stromverbrauchs durch Beleuchtung verursacht ist (zur Erfüllung der Standards in Werkstätten und Unterrichtsräumen). Der damalige Verbrauch betrug ca. 333.000 kwh/Jahr. Er lag in den Jahren zuvor noch höher.
Die Beleuchtung wurde sukzessive gegen LED getauscht. Zusätzlich wurden in einigen Gemeinschaftsräumen Präsenzmelder verbaut. Investiert wurden bislang ca. 85.000.- €.
Der Stromverbrauch konnte durch diese Maßnahmen bereits um ca. 100.000 kwh/Jahr reduziert werden.
Die Investition hat sich schon nach wenigen Jahren amortisiert und ist der erste Teil unserer Strategie, steigende Strompreise zu kompensieren.
Der zweite Teil der Strategie ist die Eigenstromproduktion. Nach Verhandlungen mit den Stadtwerken Bielefeld wurde die vorhandene thermodynamische Anlage für uns kostenneutral entsorgt. Als Pachtmodell kam stattdessen eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach. Die Größe wurde nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Stadtwerke festgelegt.
Mit dieser Anlage können wir prognostisch ca. 1/3 unseres Eigenbedarfes selbst erzeugen.
Mit diesen beiden Maßnahmen sollen zu erwartenden Strompreiserhöhungen der Zukunft kostenneutral aufgefangen werden. Ein „Gewinn“ ist jedoch aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

1.2. Elektroanlage

Die Elektroanlage wurde in weiten Teilen vom Vorbesitzer übernommen. Sie war zwar mehrfach erweitert, z.T. aber nicht modernisiert worden.
Sukzessive wurden von uns Leitungen und Verteilerkästen ausgetauscht und vor allem zusätzliche FI-Schutzschalter nachgerüstet. Das Nachrüsten mit Schutzschaltern ist abgeschlossen. Die Anlage wird regelmäßig von unserem Gebäudetechniker geprüft und zusätzlich von einem Sachverständigen. Sie erfüllt die technischen Anforderungen.
Weitere Modernisierungen werden verbunden mit anderen Aus- bzw. Umbauvorhaben sukzessive umgesetzt (s.u.)

1.3. Fenster

Seit Bezug Mitte der 90er Jahre wurden ein Teil der Fenster bereits abschnittsweise modernisiert / getauscht. Der Fenstertausch hat wegen des Denkmalschutzes, der auf dem Gebäude liegt, in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Auflagen waren zu beachten.
Es wurden ca. 40% der Fenster modernisiert. Pro Fenster ist ein Betrag von ca. 2700 bis 5000.- € zu rechnen, je nach Art und Größe.

1.4. Sanierung 3. OG

In 2017 wurde eine Belastung der Räume des 3. OG (Staffelgeschoß) durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die Konzentration war so hoch, dass das Staffelgeschoß entkernt und modernisiert werden mußte.
Die Kosten betrugen ca. 145.000 €.

1.5. Dachhaut

Die Dachhaut auf dem Hallenteil (Sheddächer) wurde in der Vergangenheit immer wieder überklebt. Insgesamt besteht Erneuerungsbedarf.
Teilflächen wurden nach Dringlichkeit bereits ausgetauscht. Dabei wurde die Teerpappe durch reflektierende helle Dachfolie ersetzt.
Die bisherigen Kosten betrugen rund 30.000.- €.

1.6. Heizung und Raumlufttechnische Anlage

Die Raumlufttechnische Anlage ist insgesamt technisch aus unserer Sicht noch einwandfrei funktionsfähig. Sie dient der Beheizung sowie Be- und Entlüftung des Erdgeschosses (Werkstätten). Die Anlage ist mit einer *Wärmerückgewinnung* ausgestattet. Größere Reparaturarbeiten lagen bislang nicht an.

Vorhandene Heizkörper im 1. Und 2. OG wurden bei Bedarf ausgetauscht, wenn technisch defekt oder energetisch sinnvoll. Der Austausch erfolgte in Eigenleistung.

1.7. Absauganlage Tischlerei

Die alte Absauganlage war nicht mit einem Funkenlöschsystem ausgestattet. Dies wurde vom Brandversicherer moniert. Die Anlage wurde ausgetauscht gegen ein mobiles System mit entsprechender Funktionalität. Die Kosten betrugen ca. 35.000.- €.

1.8. Außenverschattung

Insbesondere im Staffelgeschoß stiegen die Innentemperaturen in den Sommermonaten häufig über das qua Arbeitsstättenverordnung zulässige Maß.
In einigen Räumen wurden Klimageräte betrieben. Zum Teil mußten sommerliche Arbeitszeiten reduziert werden.
Es wurde deshalb eine Außenverschattung nachgerüstet, Kosten ca. 50.000.-€.
Das erste und zweite Obergeschoß sind weitgehend mit einer manuellen Außenverschattung versehen. Hier waren die Probleme allerdings auch deutlich geringer.

1.9. Alarmanlage

Es gab über die Jahre regelmäßig Einbrüche bzw. Einbruchversuche, mit zum Teil hohen Vandalismusschäden und zum Teil auch erheblichen Diebstählen. Die Alarmanlage ist deshalb eine zwingend notwendige Schutzvorrichtung, um Folgeschäden zu vermeiden. Die Anlage stammte noch aus dem vorherigen Mietgebäude an der Meller Straße, also vor 1995. Sie war nicht mehr erweiterbar, es gab keine Ersatzteile mehr, die technische Funktionsfähigkeit war nicht mehr garantiert.
Die Anlage wurde deshalb in 2023 ausgetauscht, Kosten gut 30.000.- €

1.10. Fassade

Abplatzungen und Schäden an der Fassade wurden in der Vergangenheit mehrfach behoben bzw. ausgebessert. Es ist jedoch eine Grundsanierung erforderlich.

1.11. Eingangssituation

Nach Einrichtung der Endhaltestelle Dürkopp Tor 6 mußte auf Grund des Gefahrenpotenzials der Eingang für TN auf die Gebäuderückseite verlegt werden.
Gesamtkosten bislang ca. 25.000.- €. Es stehen noch abschließende Arbeiten an.

2. Noch anstehende Investitionen

2.1 Restarbeiten Verlegung des Eingangs

Die Restarbeiten für die Verlegung des Haupteingangs (siehe Pos. 1.11) belaufen sich nach aktueller Schätzung auf ca. 15.000.- € für eine funktionale Umnutzung. Weitere Kosten können noch hinzutreten.

2.2 Austausch weiterer Fenster

Der sukzessive Austausch weiterer Fenster liegt geschätzt bei ca. 300.000.- €.

Je nach Zeitpunkt des Austauschs können die Gesamtkosten zum Ende auf Grund von marktbedingten Kostensteigerungen höher sein.

2.3 weitere Arbeiten an der Fassade, Sanierung

Hier ist für erste grundsätzliche Sanierungsarbeiten mit ca. 30.000.- € zu rechnen. Die Gesamtkosten werden aktuell auf 80.000.- € geschätzt.

2.4 Dachsanierung

Eine Sanierung der Sheddächer liegt bei minimal 21.000.- €.

Eine Sanierung der Defekten Innendecke kostet nach ca. 3 Jahre altem Kostenvoranschlag 170.000.- €. Sie müßte allerdings in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, da sie im laufenden Betrieb erfolgen müßte. Die Sanierung ist nicht unmittelbar notwendig. Sie wurde daher von uns zeitlich zunächst zurückgestellt.

Hier handelt es sich um eine Sanierung der Innendecke. Dies ist nicht gleichzusetzen mit einer energetischen Dämmmaßnahme. Diese müßte von außen erfolgen (siehe Vergleich energetische Sanierungskosten Dach und Kostensteigerungsprognose Fernwärme).

2.5 Toilettenanlagen

Die Kosten betragen ca. 15.000-25.000.- € pro WC, je nach Größe.

Es stehen noch 3 WCs zur Sanierung an.

Ein WC hat Priorität, die anderen WC können sukzessive angegangen werden.

2.6 Hauptwasserleitung erneuern

Die Kosten hierfür betragen ca. 35.000.- €. Die Arbeiten müssen von einer Fremdfirma durchgeführt werden.

2.7 Elektro

Für verbleibende Arbeiten an der ortsfesten elektrischen Anlage sind insgesamt ca. 30.000.- € zu veranschlagen.

Diese Arbeiten werden sukzessive bei Bedarf durchgeführt.

Die Restkosten für die komplette Umstellung auf LED betragen ca. 30.000.- €. Da ein Großteil der Beleuchtung bereits umgestellt wurde, hat diese Investition keine absolute Priorität, da die Einspareffekte nicht so hoch sind wie bei den bisherigen Investitionen.

Die Umsetzung soll sukzessive erfolgen.

2.8 Brandschutz/ Brandmeldeanlage

Die Brandmeldezentrale ist noch funktionsfähig. Alle 5 Jahre fallen Kosten von ca. 5000.- € für den periodischen Austausch von Brandmeldern an. Die Notbeleuchtung muß alle 10 Jahre erneuert werden, Kosten ca. 10.000.- €.

2.9 Kanalsanierung

Hier sind erste Kosten in Höhe von 10.000.- € geschätzt. Die Kanalsanierung erfolgt nach Dringlichkeit.

3. Erhaltungsinvestitionen und Erneuerung der Ausstattung

Diese Kosten fallen zusätzlich an. Hier sind u.a. zu nennen:

- Renovierungsarbeiten
- Investitionen und Arbeiten am Gebäude durch geänderte Bedarfe
- Reparaturarbeiten am Gebäude sowie der Gebäudetechnik
- Instandhaltung von Sicherheits- und Rettungssystemen (s.o.) sowie der Alarmanlage
- Laufende Aktualisierung der EDV
- Reparaturen an Maschinen, Ersatzbeschaffungen
- Beseitigung von Vandalismusschäden

Jährlicher Bedarf ca. 100.000 - 180.000 €, wechselnd gemäß Anforderungen.

4. Gesamtbewertung

Es ist bisher gelungen, die notwendigen technischen und sonstigen Gebäudeinvestitionen aus den laufenden Mitteln zu finanzieren. Da die wirtschaftliche Situation insgesamt „auf Kante genäht“ ist, wären künftige Kostensteigerungen nicht mit den Finanzmitteln, wie sie in der Vergangenheit zur Verfügung standen, zu stemmen. Dafür ist eine Steigerung der Erlöse bzw. Zuwendungen erforderlich.

Es ist aber andererseits aktuell keine größere Investition abzusehen, die erstens unabdingbar und zweitens finanziell so hoch wäre, dass sie ein Risiko für die weitere Nutzbarkeit des Gebäudes durch den Verein BAJ darstellen würde.

Bielefeld, 25.04.2024