

Jugendzentrum Altes Gaswerk – Kostenersparnis oder Schönrechnerei?



Erhalt, Restaurierung und Nutzung eines Homberger Industriedenkmales als Jugendzentrum, Seniorentreff und kleine Veranstaltungsbühne haben ihren Reiz. Voraussetzungen für die Verwirklichung des Projekts sind aber, dass

- + die Öffentlichkeit über Art und Grad der Kontaminierung von Gebäude und Boden unterrichtet wird und entsprechende Gutachten (z.B. auf der städtischen Homepage) zugänglich gemacht werden.
- + mit den Bedenken der Interessengemeinschaft „Anlieger Altes Gaswerk“ fair und offen umgegangen wird. Es ist zu prüfen wie in diesem Bereich ein sinnvoller Lärmschutz erfolgen kann.
- + und die Kosten für Sanierung und Umbau vertretbar sind.

In einem Presseartikel der HNA vom 10.08.2011 wird berichtet, dass der Abriss 1,1 Millionen Euro kostet und die Stadt davon knapp die Hälfte zu tragen hat. Sanierung und Umbau zum Jugendzentrum würden aber nur 370.000 Euro kosten.

Angesichts der möglichen Kostenersparnis sollte man mit einer positiven Entscheidung für Erhalt und Sanierung des Alten Gaswerks rechnen. Man ist geneigt hier dem Bauchgefühl zu folgen und die Überprüfung des Zahlenmaterials hinten an zu stellen. So sieht eine verantwortungsvolle Kommunalpolitik der FWG Homberg (Efze) jedoch nicht aus.

In Anbetracht der Haushaltslage ist zu prüfen, ob wir uns diese Baumaßnahme überhaupt leisten können.

Eine Schätzung der FWG ergibt, dass im Falle des Gebäudeabrisses bei vollständiger Sanierung des Grundstücks nur mit einem städtischen Kostenanteil in Höhe von 300.000 Euro zu rechnen ist:

Angebot Büro für Geotechnik vom 3.5.2010	1.100.000 €
Zuschuss (ca. 55%) rd.	<u>600.000 €</u>
Kostenanteil der Stadt lt. Berechnung Bauamt	500.000 €
möglicher Verkaufserlös saniertes Grundstück	-100.000 €
Sicherheitsabschlag Verkauf Grundstück	20.000 €
Mögl. Verkaufserlös des Grundstücks Bauhof	<u>-120.000 €</u>
Kostenanteil der Stadt	300.000 €

Die vorliegende Kostenschätzung des Büros für Geotechnik berücksichtigt z.B. Sicherheitszuschläge, den kompletten Abtrag der im Boden befindlichen Teerblase und den Austausch des Erdreichs des gesamten Grundstücks. Sollte sich durch Messungen herausstellen, dass der obere Grundstücksbereich nicht kontaminiert ist, so würde der Kostenanteil der Stadt noch einmal deutlich niedriger werden.

Im Falle des **Umbaus** zu einem Jugendzentrum werden nur Freiflächen saniert. Die Flächen unter den Gebäuden gelten als versiegelt und die Altlasten unter den Gebäuden verbleiben im Gelände. Hier liegen für die Grundstückssanierung zwei Kostenschätzungen vor:

Kostenschätzung des Büro für GEOTECHNIK vom 17.5.2010	690.000,00 €
Kostenschätzung der Fa. Wüsteneck, Anlagenbau aus Lembach, Dr. A.	
Wüsteneck Dipl. Chemiker	430.000,00 €

Die Bauverwaltung empfiehlt die Annahme der Kostenschätzung Firma Wüsteneck.
Eine Begründung dafür wurde bisher nicht gegeben.
Eine vergleichende Berechnung der Angebote wurde bisher nicht vorgelegt.

Nach Recherchen der FWG unterscheiden sich beide Kostenschätzungen erheblich. Die Ermittlung der Firma Wüsteneck enthält offensichtlich keine Sicherheitszuschläge, keine Kostenposition für die Zwischenlagerung des kontaminierten Erdreichs und geht davon aus, dass der Boden im oberen Grundstücksbereich nicht auszutauschen ist. Entsprechende Untersuchungsergebnisse liegen der FWG aber bisher noch nicht vor.

Da von der Verwaltung im Abrissfall die Kostenermittlung des Büros für Geotechnik zu Grunde gelegt wurde, muss dies allein schon aus Gründen des fairen Vergleichs auch im Fall der Gebäudesanierung erfolgen.

Grundstück

Berechnung Büro für Geotechnik	690.000 €
Zuschuss (ca. 55%)	-379.000 € 311.000 €

Gebäude

Gebäudesanierung und Entkontaminierung auf Basis des Gutachtens RODI,
Berechnungen und Untersuchungen der Bauchemie Firma Remmers und
Berechnungen der Bauverwaltung nach DIN 276

Ermittelter Betrag	643.000 €
Zuschuss (73%)	<u>-469.400 € 173.600 €</u>

mögl. Verkaufserlös des Grundstück Bauhof	-120.000 €
Sicherheitsabschlag wegen Nähe Jugendzentrum	<u>20.000 €</u>
Kostenschätzung	384.600 €

Zu beachten ist, dass auch die Kostenermittlung nach DIN 276 nur eine Schätzung ist.
Ein deutliches Überschreiten der veranschlagten Kosten ist möglich.

Die Schätzung der FWG ergibt also, dass der Sanierungsfall keinesfalls günstiger als der Abrissfall ist.

Die hier ermittelten höheren Kosten in Höhe von rund 85.000 Euro können sich bei Überschreitung der Kostenschätzungen aber noch vervielfachen.

Die FWG hat daher beantragt, dem Parlament ein geändertes plausibles Zahlenmaterial vorzulegen. Das Stadtparlament hat dann unter Berücksichtigung aller Fakten zu entscheiden:

Das Gebäude wird abgerissen und der belastete Boden wird saniert
oder
Eine neue Begegnungsstätte für die junge und ältere Generation wird geschaffen.

Nicht eingegangen wurde bisher auf eine mögliche Belastung des Grundwassers durch Auswaschungen von Schadstoffen, die sich im Boden befinden.

Ein leichtfertiger Umgang mit Haushaltsmitteln ist bei dem hinlänglich bekannten Schuldenstand der Stadt auf jedem Fall nicht vertretbar.

Achim Jäger

(Fraktionsvorsitzender)