



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.08.2009		
Geschäftszeichen	GM-464-bon		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 349/09

Betreff: Kindertagesstätte Schillstr. 44
- Bauliche und energetische Sanierung -
- Genehmigung der Entwurfsplanung sowie Bauentscheidung -

Anlagen: 1. Kostenberechnung vom 29.07.09
2. Folgelastberechnung vom 29.07.09
3. Baubeschreibung vom 29.07.09
4. Bauzeichnungen vom 29.07.09 werden im Maßstab 1:100 im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschließt:

1. Die Entwurfsplanung für die bauliche und energetische Sanierung bestehend aus:

1.1 den Bauzeichnungen vom 29.07.09 des Architekturbüros Bückle & Partner
1.2 der Kostenberechnung vom 29.07.09 des Architekturbüros Bückle & Partner
mit Gesamtaufwendungen für

Hochbau von 600.000 €
Kunst am Bau von 5.000 €
wird genehmigt.

2. Die Ausführung des Bauvorhabens auf der Grundlage dieser Entwurfsplanung wird genehmigt.

3. Die für die Kunst am Bau festgesetzten Mittel von 5.000 € werden der allgemeinen Zweckbestimmung Kunst am Bau - zugeführt. Rücklage –

4. Die Deckung der Ausgaben erfolgt beim Vorhaben 2.4640-0162 des Vermögenshaushaltes:

im Haushalt 2009 300.000 €
im Haushalt 2010 300.000 €.

Michnick

Genehmigt:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, FAM, KoKo, ZS/F, ZS/S

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		Nein	
Finanzbedarf			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung			Verwaltungshaushalt
[Investition gesamt]			(laufend
Ausgaben	600.000 €		Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) 30.300 €
Einnahmen	210.000 €		Einnahmen €
Zuschussbedarf	390.000 €		Zuschussbedarf 30.300 €
Mittelbereitstellung			
HH-Stelle: 2.4640-0162			innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:
<u>Vermögenshaushalt (lfd. Jahr)</u>			_____ €
Bedarf:	300.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar:	300.000 €		_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	0 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
Deckung bei HH-Stelle:			_____ 30.300 €
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	300.000 €		
Veranschlagt:	300.000 €		
Mehr-/Minderbedarf:	0 €		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

2. Erläuterungen zum Vorhaben

2.1 Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung, Zielsetzungen

Die Kindertagesstätte Schillstraße 44 besteht aus drei Gebäuden, die in der Zeit von 1953 bis 1956 errichtet wurden. Die Gebäudeteile sind unterkellert und haben nicht ausgebaute Dachgeschosse. Das Gebäude 1 hat 3 Geschosse, das Gebäude 2 hat 2 Geschosse und das Gebäude 3 hat ein Erdgeschoss.

Das Vorhaben wird mit Bundes- und Landesfinanzhilfen von insgesamt 210.000 € aus dem Bund-Land-Investitionspakt energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur gefördert. Der Antrag ist gestellt und bewilligt.

Situationsbeschreibung

In den Gebäuden wurden in den vergangenen Jahren die Fenster teilweise saniert, jedoch ohne energetische Ertüchtigung.

Die Gebäudekonstruktion besteht im Wesentlichen aus verputztem, ungedämmtem Mauerwerk. Die Kelleraußenwände, Bodenplatten und Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die Fenster sind teilweise noch im Originalzustand. Die Dachgeschossdecken haben eine Dämmung mit Mineralwolle ohne dampfdiffusionsdichten Konstruktionsaufbau. Die Kellergeschossdecken sind nicht gedämmt. Die technischen Anlagen sind im funktionsfähigem Zustand und genügen noch den Ansprüchen.

Geplante Maßnahmen

Die an den obersten Geschossen der Gebäude 1 und 2 vorhandenen Holzverschalungen werden für die Wärmedämmarbeiten demontiert und können nicht wieder verwendet werden. Sinngemäß gilt dies auch für einen Teil der Fenster, den Außentüren und der Wärmedämmung der Dachgeschosse.

Die Wärmedämmungen an Rohrleitungen und Verteilsystemen sind weitgehend in Ordnung und entsprechen nicht dem aktuellen Sanierungsziel. Eine Verbesserung wird jedoch umgesetzt.

Auf der Basis der energetischen Gebäudeauswertung des Ingenieurbüros Mannchen ist geplant, die gemauerten Außenwände der Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem zu ertüchtigen. Im Bereich der Holzständerkonstruktion wird die Wärmedämmung mit einer dampfdiffusionsdichten Konstruktion ausgeführt, weil die bestehende technische Lösung nicht den Erfordernissen entspricht. Die Kellerwände der Untergeschosse und die obersten Geschossdecken erhalten eine Wärmedämmung. Noch nicht sanierte Fenster und die Außentüren werden erneuert. Die hydraulischen Heizkreise und die Regelung werden optimiert.

Im Zuge dieser Maßnahme werden die bestehenden Balkone und sanierungsbedürftigen Betonteile überarbeitet, neue Fenstersimse eingebaut und Putz- und Malerarbeiten an den Wärmedämmflächen ausgeführt. Die Holzverkleidungen auf den Außenwänden werden ausgetauscht und der Sonnenschutz angepasst. Die Außentreppen werden neu angegliedert, Geländer und Absturzsicherungen verbessert. Dachziegel und Dachentwässerung werden erneuert. Die Bodenbeläge in den Bereichen der neuen Außentüren werden ausgebessert. Hergerichtet werden die durch diese Arbeiten in Mitleidenschaft gezogenen Grünflächen.

Die dargestellten Maßnahmen wurden mit dem Bedarfsträger, den Nutzern und den zuständigen städtischen Fachabteilungen einvernehmlich abgestimmt.

2.2 Zeitliche Abwicklung

Baubeginn: Herbst 2009
Fertigstellung: August 2010.

Die Baumaßnahme wird unter laufendem Betrieb durchgeführt. Wesentliche Voraussetzung für die Förderung ist, dass diese bis Oktober 2010 abgeschlossen wird.

3. Energiestandard - Vorgaben

Die Teilsanierung wird entsprechend dem städtischen Energiestandard hergestellt. Bei einer Teilsanierung (Sanierung von einzelnen Bauteilen) sind die nachstehenden U-Werte zu erreichen:

Fenster	$U < 1,0 - 1,30 \text{ W / (m}^2 \times \text{K)}$
Außenwand	$U < 0,24 \text{ W / (m}^2 \times \text{K)}$
Oberste Geschossdecke	$U < 0,14 \text{ W / (m}^2 \times \text{K)}$
Kellerdecke	$U < 0,3 \text{ W / (m}^2 \times \text{K)}$.

Prognose Energiekosteneinsparung:

Es wird eine theoretische Energiekosteneinsparung von ca 7.000 €/Jahr gegenüber der bisherigen Situation erwartet. Das Nutzerverhalten kann die Wirksamkeit der Energieeinsparungsmaßnahmen wesentlich beeinflussen.

Die Baukosten für energiesparende Maßnahmen betragen 255.000 € = 43 % der Gesamtkosten.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Kosten

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung vom 29.07.09 - Anlage 1 – betragen die Baukosten:

Hochbau	600.000 €
Möbliering (*)	0 €
<hr/>	
Gesamtkosten	600.000 €

*) Der Schwerpunkt der Baumaßnahme liegt bei der Substanzerhaltung und den energetischen Verbesserungen. Es wird von der Weiterverwertung der Betriebseinrichtungen und Möbel ausgegangen.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf einen Baupreisindex vom 1. Quartal 2009. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Entsprechend dem vorliegenden Planungsstand sind aufgrund nicht vorhersehbarer Risiken Kostenabweichungen von bis 10 % möglich.

Die Kostenkennwerte für das Vorhaben betragen:

- Baukosten/m² Umbaufläche 580 €/m²
- Baukosten/m³ Umbau 140 €/m³.

4.2 Finanzierung

In der Finanzplanung sind beim Vorhaben Nr. 2.4640-0162 Haushaltsmittel in Höhe von 600.000 € veranschlagt, verteilt auf die Jahre 2009 und 2010 mit je 300.000 €. Die Mittelfreigabe durch BM 1 wurde am 21.08.09 erteilt. Der allgemeinen Rücklage Zweckbestimmung Kunst am Bau werden 5.000 € zugeführt.

Für das Vorhaben ist aus dem Programm zur Förderung von Maßnahmen zur energetischen und baulichen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen (Investitionspakt - IVP) ein Zuschuss von Bund und Land in Höhe von 210.000 € bewilligt. Wesentliche Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Baumaßnahme bis Oktober 2010 abgeschlossen wird.

4.3 Folgekosten

Entsprechend der beiliegenden Folgelastenberechnung vom 29.07.09 – Anlage 2 – betragen die zusätzlichen jährlichen wirtschaftlichen Folgekosten 30.300 €. Diese teilen sich auf in 10.700 €/Jahr für Sachkosten und 19.600 €/Jahr für die kalkulatorischen Kosten (Abschreibung, Verzinsung). Sie werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.