

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.11.2020		
Geschäftszeichen	GM-rk-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 419/20

Betreff: Interimsunterbringung der Friedrich-List-Schule
-Energetische Sanierung Pionierkaserne, Ertüchtigung der technischen und sicherheitsrelevanten Anlagen (Erster Bauabschnitt),
Endausbau für die Unterbringung der städtischen Verwaltung (Zweiter Bauabschnitt)
- Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 09.11.2020 (Anlage 1)
Lageplan (Anlage 2)
Pläne des Zentralen Gebäudemanagements
Maßstab 1:100 vom 09.11.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

- Die Ausführungsplanung für die Sanierung der Pionierkaserne bestehend aus:
 - der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.11.2020

Hochbau 1. BA	6.875.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>140.000 €</u>
Hochbau 2. BA	1.975.000 €
<u>Ausstattung Mobiliar</u>	<u>60.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	9.050.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>513.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	9.563.000 €

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Somit fallen bei Projekt 7.11240003 für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 9.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bisher bereitgestellten Mitteln von 9.000.000 € um zusätzlich 50.000 € auf 9.050.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 9.563.000 € an.

- 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.11.2020
 - 1.3. dem Lageplan des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.11.2020
 - 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.11.2020 zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung zu genehmigen.
3. Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen bei Projekt Nr. 7.11240003 (energet. u. techn. Ertüchtigung der Pionierkaserne), vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, Mittel in Höhe von insgesamt 9.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 50.000 €.
- Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 50.000 € werden im Rahmen der künftigen Haushaltsplanaufstellungen angemeldet.
4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 397.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 1124-71X (Gebäude)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.11240003			
(Pionierkaserne energet. u. techn. Ertüchtigung)			
Einzahlungen*	-€	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	9.050.000 €	Ordentlicher Aufwand	282.000 €
Aktivierete Eigenleistungen	513.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	247.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	115.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	9.563.000 €	Nettoressourcenbedarf	397.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf): außerplanm. Auszahlung	300.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1124-71X (Gebäude)	282.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	300.000 €		
Minderbedarf	- €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	115.000 €
bzw. Investitionsauftrag	€		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	8.750.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	8.700.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	50.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* vgl. Ziff. 8.5. der Beschlussvorlage

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14.07.2020

Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung zu GD 206/20 (Niederschrift §214).

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 14.07.2020 wurde die Planung fortgesetzt und weiter detailliert.

Wie bereits im Projektbeschluss dargestellt, handelt es sich bei der Maßnahme um die Ertüchtigung der sicherheitsrelevanten und der technischen Anlagen, sowie die energetische Sanierung des Gebäudes. Zusätzlich wird durch den Einbau einer Aufzugsanlage die Situation für alle Gebäudenutzer und Besucher verbessert und damit auch die barrierefreie Erschließung für die Interimsnutzung durch die Friedrich-List-Schule gesichert.

Für die bessere Beurteilung der Gesamtbaumaßnahme wurden Bauteiluntersuchungen und Gutachten durchgeführt mit folgenden Ergebnissen:

3.1. Brandschutz

- Das Brandschutzkonzept ist abgestimmt, die schriftliche Ausfertigung des Brandschutzgutachtens liegt in den nächsten Wochen vor. Die Abstimmung mit der Feuerwehr ist in diesem Zusammenhang bereits erfolgt. Die bestehende Brandmeldeanlage ist abgänglich. Im Rahmen der Anlagenerneuerung muss die bestehende Anlage nicht nur erneuert werden, sondern im ganzen Gebäude flächendeckend ausgebaut werden.
- Die Wendeltreppen in den Türmen vom 3. OG ins 2. OG sind nicht mehr als Fluchttreppen zulässig und müssen durch neue Fluchttreppen ersetzt werden. Die Bestandsfluchttreppen ab dem 2. OG sind in Ordnung und werden weiterhin genutzt.
- Die Entfluchtung aus dem EG Nordflügel wird momentan durch ein im Notfall zu entriegelndes Fenster gewährleistet. Dies ist nicht mehr zulässig. Die Öffnung im EG muss zu einer Fluchttür ausgebaut werden.
- Der Haupteingang muss umgebaut werden. Im Schulbetrieb gestaltet sich die Nutzung des Eingangsbereichs als sehr aufwendig. Der Hausmeister muss, um die u.a. brandschutztechnisch geforderte Ein- und Ausgangsbreiten zu gewährleisten, das große Tor vor Beginn des Unterrichts öffnen und wieder verschließen. Somit ist eine dauerhafte Präsenz des Hausmeisters gefordert. Hier muss das Tor zu einem funktionierenden Ein-/ Ausgang umgebaut werden. Dies wird in Abstimmung mit dem LAD erfolgen.

3.2. Fassade

Im Laufe der Planung wurde vom Bau einer zweiten, inneren Fassade (Umbau der bestehenden Fenster zu Kastenfenstern) abgesehen. Der Zwischenraum der alten Fassade und der neuen Fensterebene hätte großzügig belüftet werden müssen. Hierfür wäre ein stärkerer Eingriff in die bestehende denkmalgeschützte Fassade mit Belüftungsklappen u.ä. notwendig gewesen. Somit wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, in dem die Bestandsfassade ertüchtigt und großteils erhalten werden kann. Diese Lösung gestaltet sich auch deutlich wirtschaftlicher im Vergleich zur erst angedachten Variante.

Die äußeren Glasscheiben der gesamten doppelverglasten Fassade im 3. OG werden durch Sonnenschutzgläser ersetzt, um den Energieverbrauch zu senken und das Raumklima zu verbessern. Zudem wird die gesamte Sonnenschutzanlage ersetzt und erweitert. Die Konstruktion wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege entwickelt.

Im 1. OG Nordflügel (ehemaliges HFG-Archiv) werden für die Interimsklassenräume ebenfalls die äußeren Glasscheiben auf der Westseite durch Isolier-Sonnenschutzglas ersetzt, um mit den geplanten neuen Heizkörpern eine Raumtemperatur von 20°C ermöglichen zu können.

3.3. Dach

Für die energetische Ertüchtigung und um die Undichtigkeiten zu beheben wird die Dachfläche komplett saniert. In diesem Zusammenhang sollen die Befestigungen für die Unterkonstruktion der PV Anlage eingebaut werden. Die Befestigungen sind bereits in den Kosten enthalten. Somit kann die PV Anlage auch im Nachgang einfach montiert werden.

3.4. Aufzuganlage

Zur Herstellung der Barrierefreiheit für die Schul- und Archivnutzung ist der Einbau einer Aufzuganlage zwingend notwendig. Zudem wird mit dem Aufzug als Durchlader im EG die Verbindung zum Parkplatz und den darauf verorteten Containerklassen ermöglicht. Hierzu werden, ähnlich wie bei der Aufzugsanlage in der Wilhelmsburg, Gewölbedecken durchbrochen und statisch abgefangen.

3.5. Heizungsanlage

Die gesamte Heizungsanlage ist abgängig und muss zurückgebaut werden. Die großdimensionierten Rohrleitungen sind unter den Decken u.a. der notwendigen Flure montiert und transportieren Wasserdampf (135 Grad, 6,5 bar Überdruck) durch das gesamte Gebäude. Die bestehenden Heizkörper sind vom Zustand, der Dimension und der Form (Scharfkantigkeit für die Schulnutzung nicht zugelassen) her nicht weiter haltbar. Durch die Umstellung auf Warmwasser werden neue Zuleitungen weitestgehend in den neu angelegten Installationsschächten sowie den Bestandskanälen verlegt. Somit werden die notwendigen Flure von Leitungen und Brandlasten freigeräumt. Im Zuge dieser Maßnahme wird der bestehende Dampfheizungsanschluss von der FUG durch einen Warmwasseranschluss ersetzt.

Zusätzlich zur Heizungsanlage wird im 3. OG eine niedertemperierte Deckenfläche eingebaut, um die tiefen Räume gleichmäßig zu temperieren sowie die U-Wert Abweichung der Fassade auszugleichen. Die Heizenergie der Deckenfläche wird über eine Wärmepumpe aus regenerativer Energiequelle versorgt.

3.6. Elektro

Im Zuge der Sanierung muss eine neue Trafozentrale errichtet werden. Auch der Lichtwellenleiter muss erneuert werden, um die erforderliche Bandbreite zu gewährleisten.

Der neue Trafo und die Leitungsführung ist für die PV Anlage und den geplanten Ladepark auf dem Parkplatz hinter der Pionierkaserne bereits vordimensioniert.

4. Energiestandard

Durch die Ertüchtigung und Sanierung der gesamten Heizanlage, der Dachfläche und Fassade im 3. OG kann der Energieverbrauch um mindestens 30 % gemindert werden. Das ergibt eine jährliche Einsparung an Heizkosten von min. 20.000 €.

5. PV-Anlage

Im Rahmen der Abstimmung der Planung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde auch die Installation einer PV-Anlage auf dem flach geneigten Dach der Pionierkaserne geklärt. Um das Erscheinungsbild des Festungswerkes nicht zu stören, sind ausschließlich PV-Module möglich, die sich flach in die Dachfläche integrieren. Die Anlage gestaltet sich nach den ersten Untersuchungen durch SWU wirtschaftlich. In den Kosten dieser Baumaßnahme ist die Planung und Vorinstallation der PV-Anlage enthalten. Die Kosten der PV Anlage sind in der Maßnahme nicht enthalten.

6. Zeitlicher Ablauf

1. Bauabschnitt

voraussichtlicher Baubeginn:	März	2021
voraussichtliche Fertigstellung:	September	2021

2. Bauabschnitt

Baubeschluss:	Frühjahr	2024
voraussichtlicher Baubeginn:	Herbst	2024
voraussichtliche Fertigstellung:	Sommer	2025

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 09.11.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 9.563.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen) an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau 1. BA	6.875.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>140.000 €</u>
Hochbau 2. BA	1.975.000 €
<u>Ausstattung Mobiliar</u>	<u>60.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	9.050.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>513.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	9.563.000 €

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen bei Projekt Nr. 7.11240003 (energet. u. techn. Ertüchtigung der Pionierkaserne), vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, Mittel in Höhe von insgesamt 9.000.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 50.000 €.

Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 50.000 € werden im Rahmen der künftigen Haushaltsplanaufstellungen angemeldet.

7.3. Risiken

Um Kosten- und Planungssicherheit zu erlangen, wurden umfassende Bauteil- und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Da es sich hier um eine Sanierungsmaßnahme handelt, können die Bauherrenrisiken jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird ein Bauherrenrisiko in Höhe von 500.000€ veranschlagt.

7.4. Zuschüsse

Denkmalrelevante Mehrkosten werden ggfs. vom Landesdenkmalamt gefördert. Über die Höhe kann derzeit noch keine Angabe gemacht werden.

Ein Fördermittelantrag für die energetische Sanierung des Gebäudes wird gestellt. Die Höhe ist derzeit nicht abschätzbar.

Auch nach der Verwaltungsvorschrift "Schulbauförderung" i.d.F. vom 21.08.2020 ist für die Herrichtung von sog. "Interimsstandorten" anl. einer Schulsanierung keine Förderung aus Mitteln des Landes zu erwarten.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2022 bzw. 2025 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Ausstattung/Mobiliar	9.363.000 200.000	40 Jahre 15 Jahre	234.000 13.000
Summe Abschreibung				247.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>9.563.000</u> 2	2,4 %	115.000
Summe Kalkulatorische Kosten				362.000
Wartungskosten jährlich				10.000
Reinigungskosten-jährlich				45.000
Einsparung Energiekosten jährlich durch energetische Sanierung				-20.000
Summe Folgekosten/Jahr				397.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 1124-71X (Gebäude) ab dem Haushaltsjahr 2022 bzw. 2025.