

Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0537

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Rose, Norbert



Ahaus, 06.06.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	22.06.2016	TOP: 3	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Fassadensanierung und Außenraumgestaltung Schulzentrum Vestert

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt die Durchführung der Erneuerung der Fassaden Nr. 1, 4, 5, 7 und 11 (s. Anlage 1, gelb gekennzeichnet) und stimmt dem Konzept der bedarfsorientierten weiteren Fassadenerneuerung zu und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, ein Konzept der Neugestaltung der Außenanlagen einschließlich der verkehrstechnischen Schulbusanbindung zu erstellen und zur weiteren Entscheidung dem Ausschuss vorzulegen.

Sachdarstellung

Der Rat hat nach Vorberatungen am 9.12.2014 im Schul- und Kulturausschuss und Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr in seiner Sitzung am 18.12.2014 (V/2014/0117) den Ausbau des Schulzentrums Vestert zu einer Gesamtschule beschlossen. Das seinerzeit ermittelte Gesamtinvestitionsvolumen dieser Baumaßnahme betrug 5,8 Mio. €. In der damaligen Vorlage wurde bereits auf eine höhere Kostenunsicherheit in diesem Projekt hingewiesen. So mussten auch bereits einige vorher nicht eingeplante Umbaumaßnahmen aufgrund schulorganisatorischer Notwendigkeiten durchgeführt werden, die in der bisherigen Kostenschätzung nicht enthalten waren. Bisher konnten diese Mehrkosten aus Einsparungen aufgrund günstigerer Ausschreibungsergebnisse kompensiert werden. Sodass das Gesamtbudget von 5,8 Mio. € bisher noch als auskömmlich bezeichnet werden muss. Eine abschließende Analyse dürfte jedoch erst im nächsten Jahr möglich sein.

In der Kostenschätzung war eine umfassende energetische Fassadensanierung noch nicht enthalten. Für den Umbau der bisherigen Verwaltung und den Anbau des Lehrerzimmers war jedoch eine Teilerneuerung der Fassade vorgesehen (siehe Anlage 1, rot gekennzeichnet). Eine abschließende Entscheidung des Ausschusses über die weitere Fassadenerneuerung sollte unter Berücksichtigung dieser Erfahrungen und der ergänzenden Berechnungen erfolgen.

Ziele dieser Fassadensanierung sind u.a. eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstosses (Klimaschutz), Einsparung von Energiekosten (Wirtschaftlichkeit), die Verbesserung des Raumklimas und letztlich auch ein einheitliches architektonisches Gesamterscheinungsbild.

Bei der Fassadensanierung müssen neben der Vorhangfassade auch die dort vorhandenen Sonnenschutzsysteme sowie die Fensteranlagen vollständig entfernt und entsorgt werden. Die Bestandsfassade hat einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,860 W/m²K. Der heute gültige Maximalwert (Grenzwert) beträgt 0,240 W/m²K und wird hierbei deutlich überschritten.

Der Grenzwert für Bestandsgebäude beträgt $1,200 \text{ W/m}^2\text{K}$ und wird unterschritten, sodass eine gesetzliche Verpflichtung zur Erneuerung der Fassade somit nicht besteht. Die erneuerte Fassade hätte einen U-Wert von $0,185 \text{ W/m}^2\text{K}$ und würde den Grenzwert von $0,240 \text{ W/m}^2\text{K}$ deutlich unterschreiten.

Durch die Fassadensanierung würde sich der CO_2 -Ausstoss von derzeit 41 kg/m^2 im Jahr auf rd. $30,3 \text{ kg/m}^2$ also um rd. 25 % reduzieren. Der Energieverbrauch des Gesamtgebäudes könnte um rd. 28 % und die Heizenergiekosten um rd. 26 % reduziert werden. Bei derzeitigen Heizenergiekosten von ca. 100.000 € würde dies zu Einsparungen von jährlich 26.000 € führen. Die Gesamtkosten einer vollständigen Fassadensanierung belaufen sich lt. aktualisierter Kostenberechnung auf 2,75 Mio. €. Unter Berücksichtigung der möglichen Energieeinsparungen ergäbe sich daraus eine Amortisationszeit (ohne Verzinsung) von etwas über 98 Jahren. Ein Return of Investment (ROI) kann während der Lebensdauer der Fassade mit den heute zu berücksichtigenden Parametern dementsprechend nicht erreicht werden. Wirtschaftlich betrachtet lässt sich eine vollständige Fassadensanierung daher nicht darstellen.

Wie aber bereits oben ausgeführt, werden mit einer Fassadensanierung jedoch auch weitere Ziele verfolgt. Die Stadt Ahaus hat hier sicherlich auch eine besondere Klimaschutzverpflichtung, die nicht allein von wirtschaftlichen Belangen getragen werden kann. Darüber hinaus würde eine sanierte Fassade auch eine Verbesserung des Raumklimas und damit der Lernbedingungen zur Folge haben. Auch das architektonische Gesamterscheinungsbild sollte hierbei nicht gänzlich vernachlässigt werden.

Der derzeitige Zustand der Fenster- und Sonnenschutzanlagen an den verbleibenden Fassaden des Schulzentrums muss, bis auf die Fensteranlagen an den Treppenhäusern, als befriedigend bis sehr gut eingestuft werden. Ein Rückbau dieser funktionierenden Elemente, sollte nur aufgrund weiterer technischer und/oder wirtschaftlicher Gründe erfolgen. Dies wären u.a. die Notwendigkeit der Erneuerung von Fenster- oder Sonnenschutzanlagen oder auch andere notwendige Baumaßnahmen, die eine spätere Fassadenerneuerung technisch erschweren oder erheblich verteuern würden.

Als nächster geplanter Bauabschnitt stehen nun die An- und Umbaumaßnahmen am Mittelbau an, wie sie bereits 2014 beschlossen wurden. Aus technischen Gründen wird nach Durchführung dieser An- und Umbaumaßnahmen bei diesen Fassaden eine Erneuerung nicht oder nur mit wesentlich höheren Kosten noch möglich sein. Daher sollten die Fassaden mit den Nr. 4 und 5 (siehe Anlage 1) gleichzeitig mit den geplanten Um- und Anbaumaßnahmen erneuert werden. Neben der technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeit würde dadurch auch bereits für den Eingangsbereich ein annähernd einheitliches architektonisches Gesamtbild geschaffen. Die Gesamtkosten für diese Fassadenerneuerung belaufen sich auf 417 TEUR. Hinzu käme die Erneuerung der Fassade an den Treppenhäusern mit Kosten von 147 TEUR, sodass für die im 1. Abschnitt notwendige Fassadenerneuerung Gesamtkosten von 564 TEUR zu veranschlagen sind.

Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand des Schulhofes, der veränderten Eingangssituation, den erstellten Anbau des Lehrerzimmers aber auch auf die geplanten Straßenbaumaßnahme im Bereich Hof zum Ahaus, sollte auch eine Neu- bzw. Umgestaltung des Schulhofes in Erwägung gezogen werden. Insbesondere auch die derzeitige Schulbus- und Verkehrssituation wäre im Hinblick auf die Sicherheit der Schüler und der verkehrstechnischen Belastungen der Anwohner des Bereiches Vestert zu überdenken. Hierzu hat es bereits erste Gespräche mit Fachplanern und dem Fachbereich 66 gegeben. Hierzu wäre eine weitere Konkretisierung der Planung notwendig. Aufgrund der sich abzeichnenden notwendigen Schulhoferneuerung, wird daher auch eine Erneuerung der Fassaden 1, 7 und 11 als sinnvoll angesehen. Das Gesamtvolumen würde sich damit auf insgesamt 1,4 Mio. € belaufen.

Die verbleibenden Fassaden sollten dann erneuert werden, wenn dort weitere notwendige Baumaßnahmen anstehen. Bei diesem Konzept der bedarfsorientierten Erneuerung der Fassaden, wird mittelfristig auch eine vollständige Fassadenerneuerung erreicht. Auch wird dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit aber auch der Vorbildfunktion der Kommune im Bereich des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Budget:	01.10 Immobilienwirtschaft
---------	-----------------------------------

Maßnahme:	0.0000.00045 Gesamtschule Ahaus
-----------	---------------------------------

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.400.000

Anlagen

Anlage 01: Übersicht Fassadensanierung

Anlage 02: Kostenberechnung Fassadensanierung