



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Vorlage

Auskunft erteilt: Frau Janz
Telefon: 02521 29-310

2014/0055
öffentlich

Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum

Vorstellung der Ergebnisse der Einwohnerversammlung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
01.04.2014 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Ausführungen und Erläuterungen der Verwaltung zur Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum werden zu Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Je nach Ausführung und Architekt kommt es – einschließlich 19 Prozent Mehrwertsteuer und 12,5 Prozent Architektenhonorar – zu folgenden Kosten:

Bossmeyer: 666.017,28 Euro (ohne neue Fenster 530.504,99 Euro)

Friedmann: 688.463,54 Euro (ohne neue Fenster 561.414,83 Euro)

Fritzen: 660.337,90 Euro

Finanzierung

Im Ergebnisplan stehen beim Konto 011305.721504 – Auszahlungen für Instandhaltungsrückstellungen – für die Fassadensanierung 365.200 Euro und für die Malerarbeiten in Treppenhäusern 22.000 Euro zur Verfügung.

Für die Flachdachsanierung stehen beim Konto 011305.524100/724100 – Unterhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen – für die Planungskosten 20.000 Euro zur Verfügung. Für die Baumaßnahme sind im Haushaltsplanentwurf 2014 144.500 Euro vorgesehen.

Die vorgesehenen Haushaltsmittel belaufen sich somit auf insgesamt 551.700 Euro. Je nach Entwurf würde der Ansatz ausreichen oder es besteht ein Finanzierungsdefizit zwischen rund 47.373 Euro und 108.638 Euro. Im Zuge der Vorbereitung der Entscheidung über die Fassadensanierung wird gegebenenfalls ein Deckungsvorschlag zur über- beziehungsweise außerplanmäßigen Mittelbereitstellung vorgelegt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Über Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung wird im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung entschieden.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Die Fassadensanierung des Rathauses Neubeckum wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt und Klimaschutz am 11. September 2013 (siehe Vorlage 2013/0138 – Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum, weitere Vorgehensweise), am 18. Februar 2014 (siehe Vorlage 2014/0013 – Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum, Vorstellung der Architektenentwürfe) sowie im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 18. März 2014 thematisiert.

Aus der Sitzung am 18. Februar 2014 sowie aus der Einwohnerversammlung ergaben sich Fragestellungen, die seitens der Verwaltung wie folgt beantwortet werden:

I. Auswirkung der Fenstererneuerung beziehungsweise der Wärmedämmmaßnahmen insgesamt

Der Anteil der Fenster an der Fassadenfläche des Bürotraktes beträgt etwas über 28 Prozent, an der Hüllfläche des Bürotraktes ungefähr 12 Prozent. Dabei wurden die Flächen der Treppenhäuser sowie die Stützenköpfe übermessen.

Der U-Wert der vorhandenen Fenster beträgt circa 2,8 W/m²K, der U-Wert der neuen Fenster würde circa 1,0 W/m²K betragen.

Der *Wärmedurchgangskoeffizient* oder *U-Wert* eines Bauelements ist ein praktisches Maß für dessen Wärmedurchlässigkeit. Der U-Wert gibt an, welche Wärmeleistung durch das Bauelement pro Quadratmeter strömt, wenn die Außen- und Innenfläche einem konstanten Temperaturunterschied von einem Grad (1 K) ausgesetzt sind. Die Einheit des U-Werts ist W / (m² K) (Watt pro Quadratmeter und Kelvin).

Die Wärmebedarfsberechnung mit dem Wärmebedarfsrechner (Quelle: www.u-wert.net) als Orientierungshilfe nur auf die Fenster bezogen stellt sich wie folgt dar:

Vorhandene Fenster:

Bei Fenstern mit U-Wert von 2,8 W/m²K (Isolierverglasung):

Maximale Heizleistung: 54,17 kW, Heizwärmebedarf: 99.209 kWh/a,

99.209 kWh/a * 0,0481Euro/kWh = 4.771,95 Euro/a

Neue Fenster:

Bei Fenstern mit U-Wert von 1,0 W/m²K (Dreifach-Verglasung):

Maximale Heizleistung: 41,72 kW, Heizwärmebedarf: 71.745 kWh/a,

71.745kWh/a * 0,0481 Euro/kWh = 3.450,93 Euro/a

Grundlage: Gaspreis 2013 der EVB, netto 0,0481 Euro/kWh

Einsparung: 1.321,02 Euro netto (1.572,01 Euro/a brutto)

Kosten der neuen Fenster: 101.048 Euro netto (120.247,12 Euro brutto)

Wärmedämmmaßnahmen insgesamt:

Einsparungsmöglichkeit circa 70 Prozent des Heizenergiebedarfs

II. Einwohnerversammlung am 18. März 2014

Im Rahmen der Einwohnerversammlung ergab sich kein eindeutiges Meinungsbild hinsichtlich der vorgestellten drei Entwurfsvarianten. Auf die Niederschrift zur Einwohnerversammlung wird verwiesen.

Seitens Herrn Fuest wurden sowohl mit Schreiben vom 18. März 2014 (siehe Anlage 1) als auch während der Einwohnerversammlung die vorgestellten Sanierungsentwürfe unter dem Kosten/Nutzen-Aspekt kritisch hinterfragt und seinerseits eine Sanierungsvariante während der Versammlung erläutert.

Die aufgeworfenen Fragen unter den Ziffern 1 bis 5 werden wie folgt beantwortet:

1. Dach

- Es handelt sich um ein Foliendach.
- Die Dämmstoffstärke beträgt circa 100 mm.
- Eine Beschädigung der Dachhaut durch die Installation der Photovoltaikanlage ist nicht nachzuweisen. Somit kommt die Geltendmachung von Regressansprüchen nicht in Frage.
- Die Höhe der Kosten für die Demontage und Montage der Photovoltaikanlage ist abhängig davon, was bei einer Sanierung mit der Anlage geschehen muss. Eine Entscheidung hinsichtlich der Kostentragung ist noch nicht getroffen.
- Der Durchfeuchtungsgrad der Dämmung ist nicht bekannt. In den Bereichen, wo die Dachdämmung geöffnet wurde, war jedoch blankes Wasser auf der Betondecke vorzufinden. Eindringende Feuchtigkeit findet sich im Haupttreppenhaus, im Flur des 2. Obergeschosses an drei Stellen sowie im hintersten Raum des 2. Obergeschosses (neben dem Nebentreppenhaus).

2. Fassade

Das erwartete Einsparpotenzial durch die Dämmung der Fassade liegt bei 20 Prozent der Energiekosten.

3. Fenster

- Die Restnutzungsdauer der vorhandenen Fenster wird mit rund 20 Jahren beziffert. Die Fenster an der Westseite sind 23 Jahre und an der Ostseite des Gebäudes 21 Jahre alt.
- Die Kosten für den Einbau neuer Fenster – hochwärmegedämmte Profile mit Dreifachverglasung – betragen kalkuliert circa 90.720 Euro netto ohne Sonnenschutz.
- Die Einsparung gegenüber den alten Fenstern beträgt 22 Prozent der Energiekosten (Berechnung siehe oben unter „Neue Fenster“).

4. Unterschicht der 1. Obergeschoss-Decke

Die Dämmung der Deckenunterseite einschließlich der Stützen wird kalkuliert circa 67.390 Euro netto kosten. Das Energieeinsparpotential liegt bei 22 Prozent.

5. Urheberrechte gegenüber den Architekten

Das Urheberrecht wird durch die Verwaltung geprüft. Eine abschließende Aussage kann erst dann erfolgen, wenn die Entscheidung zugunsten eines Entwurfs getroffen wurde. Zu möglichen Gerichtskosten kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

Die von Herrn Fuest vorgestellte Sanierungsvariante, welche auch in dem von ihm verteilten Flyer (siehe Anlage 2) erläutert ist, sieht folgende Maßnahmen vor:

- Dämmung der Unterdecke
- Reinigung und Sanierung der vorhandenen Fassade
- Dämmung des Daches
- Ertüchtigung der Fenster durch Austausch der Verglasung

Ergebnis: Ersparnis von circa 40 Prozent der Energiekosten.

Hierbei ist noch zu berücksichtigen, dass die Dämmwirkung am Dach und der Unterdecke wegen der fehlenden Anschlussdämmung der Wandflächen durch die verbleibenden Wärmebrücken im Randbereich deutlich gemindert wird.

Herr Fuest vertritt die Meinung, dass eine Reinigung der Fassade, Reparatur der Fugen, Sanierung des Daches, Dämmung der Deckenunterseite und Austausch der vorhandenen Fensterverglasungen gegen Wärmeschutzverglasung ausreichen würde und damit das Erscheinungsbild des Rathauses erhalten bleibt. Herr Fuest legte diesbezüglich ein Angebot der Firma GCG Trockenbau- & Malerarbeiten GmbH aus Hamm vor.

Stellungnahme zur und Bewertung der Ausführungsvariante Fuest:

- Die Kosten der einzelnen Positionen des vorgelegten Angebotes sind angemessen.
- Die Kosten für die Betonsanierung der Waschbetonstreifen fehlen in der Kalkulation. Die Kosten dürften nicht unerheblich sein, da hier Handarbeit erforderlich wird, um die Optik zu erhalten.
- Für die Sanierung der Waschbetonstreifen wurden seitens der Verwaltung bereits im Jahre 2006 unverbindliche Angebote eingeholt. Die Kosten beliefen sich damals auf rund 32.500 Euro netto ohne Gerüstkosten.
- Das Reprofilieren der Waschbetonstreifen war nicht kalkuliert, sondern ein Dünnputzüberzug eingeplant. Bei einer Kostensteigerung von 3 Prozent im Jahr würde der Betrag heute bei ungefähr 42.400 Euro netto liegen, ohne Reprofilierung des Waschbetons.
- Mengen und Kosten für Wandanschlüsse und Randabschlüsse fehlen.
- Die Kosten für die Erneuerung von Klinkern fehlen.
- Es sind zwar Einheitspreise für Anstrich angegeben, aber nicht eingerechnet worden. Auf Grund von Erfahrungen aus anderen Maßnahmen ist ein zweifacher Anstrich erforderlich, a) zum Schutz des Untergrundes und b) um eine einheitliche Farbgebung zu erhalten.
- Die Kosten für das Gerüst zur Anbringung der Dämmung der Deckenunterseite fehlen ebenfalls. Zudem sind die Massen für das Fassadengerüst zu gering angesetzt.
- Kosten für die Erneuerung der Verglasung sind ebenfalls nicht angeführt.
- Der äußere Sonnenschutz ist nicht kalkuliert.

Die kalkulierten Kosten für die Sanierung nach Vorstellungen des Herrn Fuest würden sich demnach auf 331.895,52 Euro einschließlich 19 Prozent Mehrwertsteuer belaufen (siehe Anlage 3).

Die eventuelle Möglichkeit der Dämmung der bestehenden Außenfassade wurde verwaltungsseitig nicht untersucht. Aus den Werkzeichnungen des Architektenteams geht nicht hervor, ob eine ausreichende Luftschicht vorhanden ist. Aufgrund der Schuppung der Klinkerfassade ist diese vermutlich an der engsten Stelle ungefähr 1 cm und an der breitesten Stelle ungefähr 5 cm stark. Das Verblasen der stehenden Luftschicht war beim Bau des Rathauses nicht vorgesehen. Somit muss davon ausgegangen werden, dass dort Mörtelnasen vorhanden sind, so dass eine durchgängige Dämmung nicht möglich ist. Aufgrund der unterschiedlichen oder fehlenden Dämmstärken käme es zu Wärmebrücken. Ein Verblasen der eventuell vorhandenen Luftschicht ist somit nicht sinnvoll.

Vergleich mit den Entwürfen der drei Architekturbüros

Gegenüber den Kostenkalkulationen der drei Architekten – inklusive des Einbaus neuer dreifachverglaster Fenster und eines äußeren Sonnenschutzes – ergäben sich Einsparungen bei der Baumaßnahme von 328.442,70 Euro (Entwurf Fritzen), 356.568,02 Euro (Entwurf Friedmann) oder 334.121,76 Euro (Entwurf Bossmeyer).

Ohne die neuen Fenster, aber mit äußerem Sonnenschutz, beliefen sich die Einsparungen gegenüber dem Entwurf Friedmann auf 229.519,31 Euro und gegenüber dem Entwurf Bossmeyer auf 198.609,47 Euro.

Die Kostenaufstellungen sind der Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

III. Anfrage der FDP-Fraktion vom 19.März 2014

Die Anfrage der FDP-Fraktion (siehe Anlage 5) wird wie folgt beantwortet:

1. Aufstellung der jährlichen Energiekosten für das Rathaus Neubeckum

Darstellung des Heizenergiebedarfs des Rathauses Neubeckum der letzten 5 Jahre (die Daten von 2013 liegen noch nicht vor):

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Gradtagszahl	3.334	3.357	3.967	3.213	3.443
kWh	249.168	251.368	281.704	249.797	265.121
0,0481 €/kWh	11.985 €	12.091 €	13.550 €	12.015 €	12.752 €
Ø/a:	12.479 €				

2. Aufstellung über die Einsparungen, die durch die vorgeschlagene Sanierung erreicht werden sollen/können

Bei einer Sanierung auf der Basis der Energieeinsparverordnung 2014 wird eine Gesamtersparnis von circa 70 Prozent des Heizenergiebedarfs erzielt. Die möglichen Einsparungen verteilen sich wie folgt:

- Dämmung der Unterdecke: 22 Prozent
- Dämmung des Daches: 6 Prozent
- Dämmung der Klinkerfassade: 20 Prozent
- Austausch der Fenster : 22 Prozent

Hinweis: Sämtliche Berechnungen beziehen sich ausschließlich auf die beiden Obergeschosse und die dort geplanten Maßnahmen.

3. Aufstellung über Instandsetzungsaufwendungen, die über die Jahre in das Rathaus Neubeckum geflossen sind

In den Jahren 1981 bis 2007 wurden im Bereich der Fassaden Baumaßnahmen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 377.248,07 Euro vorgenommen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt.

IV. Weiteres Vorgehen

Die Angelegenheit wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz in seiner Sitzung am 7. oder 14. Mai 2014 zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt werden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung an einer Sanierung des Rathauses Neubeckum auf der Basis des Architektenwettberbs festhält. Für die Sitzung im Mai wird ein entsprechender Vorschlag eingebracht werden.

Anlage(n):

1. Schreiben von Herrn Fuest vom 18. März 2014
2. Flyer von Herrn Fuest mit Sanierungsvorschlag
3. Kostenkalkulation zum Sanierungsvorschlag von Herrn Fuest
4. Kostenaufstellungen Architektenentwürfe
5. Anfrage der FDP-Fraktion vom 19. März 2014
6. Aufstellung über die ausgeführten Instandsetzungsmaßnahmen