



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 166/2010

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

14.06.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	23.06.2010	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	13.07.2010	Entscheidung

Martin-Luther-Grundschule - Durchführung der Maßnahme I-Pakt

Beschlussvorschlag (Alternative 1):

1. Es wird beschlossen, die geplante Maßnahme zur energetischen Sanierung der Martin-Luther-Grundschule mit dem für eine Förderung aus dem Programm I- Pakt notwendigen Standard nicht durchzuführen, da die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.
2. In der Höhe der entfallenden geplanten Fördermittel von 247.000 € ist der Ansatz „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ in Höhe von 3.203.800 € im Teilergebnisplan Produkt 70.10 zu kürzen. Die freien Eigenmittel in Höhe von 125.000 € sind für andere energetische Maßnahmen einzusetzen.

Beschlussvorschlag (Alternative 2):

1. Es wird beschlossen, die geplante Maßnahme zur energetischen Sanierung der Martin-Luther-Grundschule mit dem für eine Förderung aus dem Programm I- Pakt notwendigen Standard durchzuführen.
2. Die fehlenden Eigenmittel sind durch Zurückstellung anderer geplanter Maßnahmen im Bereich „Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen“ im Teilergebnisplan Produkt 70.10 und Umschichtung der Mittel in Höhe von 271.500 € bereitzustellen.

Sachverhalt:

Die energetische Sanierung der Martin-Luther-Schule wurde für das Programm I-Pakt des Landes NRW zur Förderung angemeldet. Angesichts der langfristigen Unsicherheit bezüglich der Gebäudeverwendung und wegen technischer Probleme war ein Programm vorgesehen, mit dem der Standard ENEC 2009 mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Eine Förderung der Maßnahme wurde nach Vorprüfung der Anmeldung zugesagt.

Bei Vorlage des konkreten Förderantrages wurde die bisherige Konzeption von der Bewilligungsbehörde jedoch als nicht ausreichend angesehen. Der Umfang wurde in mehreren Gesprächen und einem Ortstermin erörtert. Für eine Bewilligung der Mittel erwartet die Bezirksregierung eine deutliche Erhöhung des Standards. So reicht z.B. der vorgesehene

Austausch der Verglasung bei Weiternutzung der Fenster nicht aus. Die Fenster sind komplett zu erneuern. Auch wird angesichts der dann sehr luftdichten Gebäudehülle der Einbau einer Lüftungsanlage gefordert. Das bedingt dann auch eine Sanierung der Elektroverteilung.

Die geplante Pelletanlage lässt sich nicht wie zunächst vorgesehen ohne sehr großen baulichen Aufwand im jetzigen Heizraum unterbringen, der Alternativstandort ist aufwändig (Neukonzeptionierung des Zuschnittes Kellergeschosses, Umkleide Gymnastikhalle, Geräte- u. Lagerräume). Außerdem verlangt die Bauaufsicht angesichts der umfassenden Sanierung und der damit verbundenen langen Zweckbindung die Umsetzung weiterer Brandschutzmaßnahmen. Im Gebäude fehlt bisher ein baulicher zweiter Rettungsweg. Wegen der geringen Ausdehnung und in Ermangelung einer erhöhten konkreten Gefahr konnte dies bisher im Rahmen des Bestandsschutzes akzeptiert werden. Nun wären aber 3 neue Zugänge über Außentreppe anzulegen. Bei der detaillierten Entwurfsplanung und Kostenberechnung haben sich außerdem deutliche Mehrkosten durch Massenerhöhung ergeben.

Bei Umsetzung der für eine Förderung notwendigen Maßnahmen sind Gesamtkosten von 750.000 € zu erwarten. Die erwartete Einsparung von Energiekosten beträgt nach Abzug aller Mehrkosten für Wartung und Betrieb 7.485 €/a. Eine erhöhte Förderung ist ausgeschlossen, da in dem Programm keine weiteren Mittel zur Verfügung stehen. Für eine Realisierung sind statt geplant 125.000 € nun 396.500 € Eigenmittel erforderlich. Diese müssten durch Zurückstellung dringend notwendiger Bauunterhaltungsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Angesichts der sehr hohen Baukosten wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Der Variante I „Sanierung nach Vorgaben I- Pakt“ wurde eine Variante II gegenübergestellt, bei der nur die Maßnahmen eingestellt wurden, die nach Meinung der Verwaltung zur Sanierung der Außenhülle für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren sinnvoll sind. Berücksichtigt wurden auch die Brandschutzmaßnahmen. Die Gesamtkosten der Variante II belaufen sich auf 273.420 €. Die Einsparung beträgt 2.830 €/a, die aber wegen versetzter Ausführung der Baumaßnahmen erst 2018 in voller Höhe eintreten. Fördermittel werden nicht gewährt.

Bei beiden Varianten amortisieren sich die eingesetzten Investitionen nicht annähernd. Das Ergebnis ändert sich auch bei deutlich höheren Energiekosten nicht. Die Betriebskosteneinsparungen sind verhältnismäßig gering. Dies gilt auch bei Abzug der Fördermittel. Die Variante I schneidet mit einer Barwertdifferenz bei 20 jähriger Laufzeit von rd. 111.000 € deutlich schlechter ab als die Variante II.

Die bisher geplante Sanierung auf den Standard I- Pakt ist daher nach Auffassung der Verwaltung nicht zu vertreten, zumal die benötigten zusätzlichen Eigenmittel zu Lasten anderer dringend erforderlicher Bauunterhaltungsmaßnahmen umgeschichtet werden müssten, was bei dem in 2010 erheblich reduzierten Budget für die allgemeine Bauunterhaltung dazu führen würde, das weitere als die bisher durchgeführten BU Maßnahmen in 2010 nicht mehr ausgeführt werden können. Mit der Förderung wäre eine erneute langfristige Zweckbindung (20 Jahre) verbunden. Angesichts der aktuellen Geburtenzahlen (Geburtenzahlen 2009 und 2010 erheblich unter der Prognose) und der daraus herzuleitenden mittel- und langfristigen Entwicklung der Schülerzahlen ist eine langfristige Nutzung als Schulgebäude jedoch aus heutiger Sicht nicht sichergestellt. Bei einer Aufgabe der öffentlichen Nutzung wären die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Maßnahme nicht durchzuführen, die Fördermittel nicht in Anspruch zu nehmen und die freien Eigenmittel für dringende Bauunterhaltungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt Energieeinsparung einzusetzen. An der Martin-Luther-Grundschule sind die notwendigen laufenden Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen, weitere Brandschutzmaßnahmen sind dann wegen des Bestandsschutzes und in Ermangelung einer konkreten erhöhten Gefährdung nicht erforderlich.

Maßnahmenvorschlag zur Verwendung des ersparten Eigenanteils:

Martin-Luther-Schule

1. Dämmung der obersten Geschosdecke im Bereich des Klassentraktes, Kosten ca. 5.000 € (kurzfristige Amortisation!)

2. Flachdachsanierung im Bereich des Verwaltungstraktes / OGGS, Kosten ca. 16.000 €
3. Fassadensanierung am Westgiebel des Hauptgebäudes wg. bauphysikalischer Probleme, Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, im Sockelbereich verstärkt durch Klinkerriemchen, darüber als Putzfläche, Kosten ca. 18.000 €

Turnhalle ehem. Jakobischule

1. Sanierung der Hallendecke inkl. des Einbaus einer Deckenstrahlheizung, Kosten ca. 53.000 €
2. Austausch der Hallenbeleuchtung mit Integration in die neue Hallendecke und Installation einer modernen Regeltechnik (Bewegungsmelder u. tageslichtabhängige Regelung der Beleuchtungsintensität) Kosten ca. 12.000 €