

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2020/126		
Aktenzeichen: Federführung:	880.290.063 Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft,			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	29.04.2020

Pr. Nr. 10

Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben - Erweiterung des Baubeschlusses um Fassadensanierung und Ergänzung von IT-Anschlüssen - Vorberatung Vorlage: 2020/126
--

Empfehlung: (Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0)

1. Der Erweiterung des beschlossenen Planungskonzepts zur Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben mit Büroeinheit für den Gutachterausschuss und Klimatisierung der Büroeinheiten im OG und DG um die Fassadensanierung nach Maßnahmenpaket 1 von insgesamt brutto ca. 187.800,00 € und Ergänzung von IT-Anschlüssen von insgesamt brutto ca. 32.900,00 €

und damit den neuen Gesamtkosten in Höhe
von brutto

3.383.700,00 €

sowie der für die Kostenermittlungsstufe Entwurfsplanung üblichen Bandbreite wird zugestimmt.

2. Mittel hierfür stehen im Haushaltsplan 2020 unter dem Investitionsauftrag I11240007037ii in ausreichender Höhe zur Verfügung.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	26.02.2014
Gemeinderat	19.03.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	11.07.2018
Gemeinderat	25.07.2018
Gemeinderat	13.02.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2019
Gemeinderat	02.10.2019

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2020	I11240007037	Umbau/Verb. Kirchenplatz 1-3	78710000	Ausz. Hoch- baumaßn.	Kirchenplatz 1-3 Generalsanie- rung	-	2.593.500,-

Folgekosten

Die voraussichtlichen durchschnittlichen jährlichen Kosten des Gebäudes Kirchenplatz 1 - 3, in Verbindung mit der Sanierung **01. Variante „klein“** mit der Erweiterung um eine Büroeinheit für den Gutachterausschuss und der **Fassadensanierung nach Maßnahmenpaket 1 und Ergänzung von IT-Anschlüssen** ergeben:

	Stand 02.10.2019	Erweiterung Fassadensanierung V1
IH-Budget	127.599 €/Jahr	127.599 €/Jahr (unverändert)
AfA lt. Anlagebuchhaltung	64.913 €/Jahr	68.669 €/Jahr (+3.756 €/Jahr)
Verzinsung des Anlagekapital	31.253 €/Jahr	33.061 €/Jahr (+1.808 €/Jahr)
Overheadkosten	28.084 €/Jahr	28.084 €/Jahr (unverändert)
Betriebskosten	73.000 €/Jahr	73.000 €/Jahr (unverändert)

Diese durchschnittlichen jährlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 330.413 €/Jahr sind im Ergebnishaushalt der Folgejahre zu erwirtschaften. Die vorgesehenen Investitionen führen zu einer Erhöhung des Restbuchwerts. Die AfA lt. Anlagebuchhaltung (+3.756 €/Jahr) und Verzinsung des Anlagekapital (+1.808 €) steigt damit durchschnittlich jährlich **um 5.564 €/Jahr (eigentliche Steigerung)**.

Die Berechnung erfolgte aufgrund einer Gesamtbetrachtung der Lebenszykluskosten. Ausgangswert sind die jeweiligen Gesamtkosten, BGF und NGF. Die angegebenen Werte sind durchschnittliche jährliche Kosten. Das voraussichtliche IH-Budget berücksichtigt ausschließlich das Gebäude und nicht die Außenanlage. In der Berechnung sind keine Preisanpassungen (Tarifsteigerungen, Baupreissteigerungen, etc.) eingerechnet. Als Einnahmen aus Vermietung (einschl. Betriebskosten) wurden in 2017 ca. 114.000 Euro eingenommen.

Mit der Unterbringung des Gutachterausschusses werden ebenfalls Mieteinnahmen erzielt werden, deren Höhe momentan noch nicht beziffert werden können. Je nach Ausbaustandard und Ausstattung sind 13,00 bis 16,00 €/m² zu erwarten. Eine anteilige Verrechnung ist vorgesehen. Die aufgeführten Baukosten amortisieren sich unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Förderung in ca. 12,8 Jahren.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Erweiterung des beschlossenen Planungskonzepts zur Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben mit Büroeinheit für den Gutachterausschuss und Klimatisierung der Büroeinheiten im OG und DG um die Fassadensanierung nach Maßnahmenpaket 1 von insgesamt brutto ca. 187.800,00 € und Ergänzung von IT-Anschlüssen von insgesamt brutto ca. 32.900,00 €

und damit den neuen Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.383.700,00 €

sowie der für die Kostenermittlungsstufe Entwurfsplanung üblichen Bandbreite wird zugestimmt.

2. Mittel hierfür stehen im Haushaltsplan 2020 unter dem Investitionsauftrag I11240007037 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Erläuterungstext

1. Sachstand

Machbarkeitsstudie - Planungsbeschluss:

Mit dem Beschluss der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.07.2018, R. Pr. Nr. 66, wurde die Umsetzung der Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben, in der 02. Variante „mittel“ beschlossen und das Architekturbüro Thomas Fabrinsky, Karlsruhe, mit der weiteren Planung (LP 3) beauftragt.

Entwurfsplanung - Baubeschluss:

Mit dem Beschluss der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.02.2019, R. Pr. Nr. 7, wurde dem Planungskonzept nach der optimierten Entwurfsplanung zur Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben nach der 01. Variante „klein“ NEU mit insgesamt brutto ca. 2.757.000,- € und der für die Kostenermittlungsstufe Entwurfsplanung üblichen Bandbreite zugestimmt.

Entwurfsplanung – Erweiterung Baubeschluss:

Mit dem Beschluss der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.10.2019, R. Pr. Nr. 99, wurde der Erweiterung des beschlossenen Planungskonzepts nach der optimierten Entwurfsplanung zur Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben, nach der 01. Variante „klein“ NEU mit insgesamt brutto ca. 2.757.000,- € um eine zusätzliche Büroeinheit für den Gutachterausschuss im Dachgeschoss und Klimatisierung der Büroeinheiten im OG und DG von insgesamt brutto ca. 406.000,00 € (zusätzliche Maßnahmen) und damit den neuen Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.163.000,00 € sowie der für die Kostenermittlungsstufe Entwurfsplanung üblichen Bandbreite, zugestimmt.

In keiner der o. g. Beschlussvarianten waren in der KG 300 Kosten für eine energetische Sanierung des Gebäudes enthalten, d. h. es waren keine Fassaden-, Fenster-, und Dacharbeiten (außer den unter zusätzlichen Maßnahmen beschriebenen) vorgesehen.

Ausgangslage/Motivation

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2019, R. Pr. Nr. 123, den Entwurf des Einzelhandelskonzepts „Praxisorientierteres Einzelhandelskonzept Ettlingen“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Ettlingen wurde im Februar 2019 ein städtebaulicher Kurz-Check in Form einer Vor-Ort-Begehung durch die imakomm AKADEMIE durchgeführt. Da bei vielen Gebäuden bereits renovierungsbedarf erkennbar war und dadurch auch eine Minderung der Aufenthaltsqualität einhergeht, wurde unter den zentralen Empfehlungen zur Innenstadtentwicklung auch die Modernisierung/Attraktivierung von Immobilien (z. B. Fassadengestaltung) empfohlen. Um der Vorbildfunktion der Stadt Ettlingen gerecht zu werden, wurde ein Konzept zur Fassadensanierung, kombiniert mit energetischen Maßnahmen erarbeitet.

2. Energetischer Ist - Zustand

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Nichtwohngebäude mit derzeitiger Nutzung als Verwaltungsgebäude, Gaststätte und Kleider-Boutique aus dem Jahre 1974. Das Gebäude besteht aus 2 beheizten Vollgeschossen und einem teilweise beheizten Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Kellergeschoss ist unbeheizt. Es werden 100 % der Gebäudelfläche zu Nichtwohnzwecken genutzt.

Bisherige wärmetechnische Investitionen

- Fernwärmeanschluss Baujahr ca. 2001.

2.1 Endenergiebedarf

Der berechnete Endenergiebedarf, der von einem genormten Wert für die Innentemperatur, einer genormten Luftwechselrate, einem pauschalen Wärmebrückenzuschlag und einem genormten Außenklima gemäß DIN 18599 ausgeht, beträgt ca. 626.150 kWh pro Jahr. Dies entspricht einem jährlichen Normverbrauch von ca. 556.486 kWh Fernwärme und ca. 69.665 kWh Strom für die Belüftung, Beleuchtung und Hilfsenergie.

2.2 Endenergieverbrauch

Der tatsächliche Endenergieverbrauch für Heizwärme lag gemäß Heizkostenabrechnung im Mittel bei ca. 257.927 kWh/a für Fernwärme. Bei einem Fernwärmegrundpreis von ca. 6.930 €/Jahr und einem Arbeitspreis von ca. 8,1 Cent/kWh sind dies Heizkosten in Höhe von ca. 27.822 €/Jahr. Der nach DIN 18599 ermittelte Strombedarf für Lüftung, Beleuchtung und Hilfsenergie liegt bei ca. 69.665 kWh/a. Bei einem Stromgrundpreis von ca. 50 €/Jahr und einem Arbeitspreis von ca. 27,0 Cent/kWh wären dies Stromkosten in Höhe von ca. 18.809 €/Jahr. Somit liegen die ermittelten Energiekosten für Heizung, Lüftung, Beleuchtung und Hilfsenergie für dieses Gebäude bei insgesamt ca. 46.658 €/Jahr.

2.3 Energetische Einstufung des Gebäudes im Ist - Zustand

Zur Energetischen Einstufung des Gebäudes wird der nach EnEV berechnete/nutzungsunabhängige Primärenergiebedarf bezogen auf einen Quadratmeter Nutzfläche mit verschiedenen Baustandards verglichen.

Der rechnerisch ermittelte Primärenergiebedarf für das vorliegende Objekt beträgt:

$q_p = 278,70 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Der Höchstwert Referenzgebäude (EnEV) beträgt:

$q_p = 254,76 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und ist damit um 9 % überschritten

3. Fassadensanierung kombiniert mit energetischen Maßnahmen

3.1 Maßnahmenpaket 1 [Bruttoangaben inkl. Nebenkosten]

In der Ausführungsvariante sind folgende Einzel-Maßnahmen enthalten:

- Gerüstbau-, Putz-, Maler- und Natursteinarbeiten (inkl. Balkonsanierung) am kompletten Gebäude Kirchenplatz 1 - 3 + 127.000,00 €
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage + 13.500,00 €
- Dämmung des Daches über den neuen Verwaltungsräumen mit 14 + 3 cm Mineralwolle WLG 032 von innen (U-Wert = 0,23 W/m²K) + der obersten Geschossdecke mit 16 + 3 cm Mineralwolle WLG 032 von innen (U-Wert = 0,21 W/m²K) + Dämmung des Flachdaches mit 10 cm PUR-Hartschaumplatten WLG 023 von außen (U-Wert = 0,22 W/m²K). Die Kosten für diese Einzel-Maßnahme ist bereits in der beschlossener Variante enthalten +/- 0,00 €
- Austausch der Fenster durch 2-fach Wärmeschutzfenster (U_w=1,30 W/m²K) im Bereich der Gaststätte (10 Stück) und der Dachgauben (enthalten), + 16.000,00 €
- Einbau einer Lüftungsanlage mit mind. 80 % WRG. Auch die Kosten sind bereits in der beschlossener Variante enthalten +/- 0,00 €

Damit ergeben sich Kosten in Höhe von gesamt brutto ca. 156.500,00 €

Risikobandbreite von 20 % 31.300,00 €

Gesamtkosten Ausführungsvariante: Maßnahmenpaket 187.800,00 €

Die Gebäudeheizlast reduziert sich durch die o. g. Maßnahmen von derzeit 330 KW auf 235 KW. Nach Umsetzung der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich der Endenergiebedarf des Gebäudes um 17 %. Der derzeitige Endenergiebedarf von 626150 kWh/Jahr reduziert sich auf 517950 kWh/Jahr. Es ergibt sich somit eine Einsparung von 108201 kWh/Jahr, bei gleichem Nutzverhalten und gleichen Klimabedingungen. Die CO₂-Emissionen werden um 13582 kg CO₂/Jahr reduziert. Dies wirkt sich positiv auf den Treib-hauseffekt aus und hilft, unser Klima zu schützen.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen dieser Variante sinkt der Primärenergiebedarf des Gebäudes auf 240 kWh/m² pro Jahr. Die Anforderungen der EnEV sind mit der Durchführung des o. g. Maßnahmenpakets erfüllt.

3.2 Maßnahmenpaket 2 "KfW-Effizienzhaus 100" Niveau

Um ein "KfW-Effizienzhaus 100" Niveau zu erreichen müsste man folgende zusätzliche Maßnahmen ergreifen:

- Dämmung der Außenwände mit 12 cm Mineralwolle WLG 035 (U-Wert = 0,23 W/m²K)
- Dämmung des gesamten Dachs mit 14 + 3 cm Mineralwolle WLG 032 von innen (U-Wert = 0,23 W/m²K) + der obersten Geschossdecke mit 16 + 3 cm Mineralwolle WLG 032 von innen (U-Wert = 0,21 W/m²K) + Dämmung des Flachdaches mit 10 cm PUR-Hartschaumplatten WLG 023 von außen (U-Wert = 0,22 W/m²K)
- Austausch der gesamten Fenster durch 2-fach Wärmeschutzfenster (U_w=1,30 /m²K)
- Dämmung der Bodenplatte + Kellerdecke mit mind. 4 cm PUR WLG 024 (U-Wert = 0,45 W/m²K)

Mit der Durchführung der o. g. Maßnahmen wird das "KfW-Effizienzhaus 100" Niveau erreicht.

3.3 Maßnahmenpaket 3 "KfW-Effizienzhaus 70" Niveau

Um ein "KfW-Effizienzhaus 70" Niveau zu erreichen müsste man folgende zusätzliche Maßnahmen (Gegenüber dem Maßnahmenpaket 1) ergreifen:

- Wie Maßnahmenpaket 2
- Montage einer Photovoltaik-Anlage mit mind. 30 Kw peak

Mit der Durchführung der o. g. Maßnahmen wird das "KfW-Effizienzhaus 70" Niveau erreicht. Finanzielle Mittel stehen nur für das Maßnahmenpaket 1 (Anmeldung bereits über die Nachschubliste erfolgt) im Haushaltsplan 2020 unter dem Investitionsauftrag I11240007037 in ausreichender Höhe zur Verfügung. D. h. für die weitergehenden energetischen Sanierungsüberlegungen in den Maßnahmenpaketen 2 und 3 müssten finanzielle Mittel nachfinanziert werden.

4. Ergänzung von IT-Anschlüssen im Kirchenplatz 1-3

Im Zuge der Elektrosanierungsarbeiten im Kirchenplatz 1-3 bietet es sich an, zusätzlich Netzwerkdosen für PC-Arbeitsplätze, aktive Netzwerkkomponenten und Schließanlagen im Bereich der Personalabteilung, der Organisation und der Hausdruckerei zu setzen. Der Bestand entspricht weder in Qualität noch Quantität dem aktuellen Stand der Technik. Dieser Zustand und zusätzlich die aktuelle Fördermöglichkeit sprechen für eine Umsetzung im Zuge der geplanten Baumaßnahme.

Die von Fachplanern geschätzten Gesamtkosten für die zusätzlichen 51 Stück Netzwerkdosen belaufen sich auf brutto 32.900,00 €.

5. Fördermittel

Das Gebäude Kirchenplatz 1 - 3 befindet sich im Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“. Die vorläufige Fördermittelberechnung beläuft sich unter dem Vorbehalt der Abgrenzung gastrospezifischer Einbauten/Kosten, der noch ausstehenden Abstimmung des Fördermittelgebers wie folgt:

	01. Variante „klein“ mit Büros Gutachterausschuss und Klimatisierung OG+DG Kostenberechnung 09/2019	01. Variante „klein“ mit Büros Gutachterausschuss und Klimatisierung OG+DG Kostenberechnung 09/2019+ Maßnahmenpaket 1+IT Anschlüsse
Gesamt	3.162.942,70 €	3.383.642,70 €
Anteil Gastronomie	2.179.816,97 € 69 %	2.273.716,97 € 68 %
Anteil Verwaltung	983.125,73 € 31 %	1.109.925,73 € 32 %
Angenommene Förderung	-1.370.370,00 €	-1.480.540,00 €
		(+110.170,00 €)
Anteil Stadt Ettlingen Gesamt	1.792.572,70 €	1.903.160,00 €

6. Verwaltungsempfehlung/Weiteres Vorgehen

Da beim Maßnahmenpaket 2 und 3 durch die erforderliche Dämmung der Bodenplatte (nichtunterkellerte Bereiche der Gastronomieeinheit) erhebliche Umplanungen erforderlich wären und damit einhergehend ein Baustopp ausgelöst werden würde, wäre die Einhaltung des ursprünglichen Bauzeitenplans (Fertigstellung Oktober 2020) hier nicht mehr möglich. Ferner sind durch den Baustopp auch Mehrkosten durch Verzögerung zu erwarten.

Um das „KfW-Effizienzhaus 70“ Niveau zu erreichen, wäre beim Maßnahmenpaket 3 zwingend eine Photovoltaik-Anlage mit mindestens 30 Kw peak erforderlich. Die Installation einer solchen Anlage ist nicht konform mit der Altstadtsatzung, daher scheidet somit das Maßnahmenpaket 3 gänzlich aus.

Unter den vorgenannten Anmerkungen ist unter Abwägung der Vor- und Nachteile nur das Maßnahmenpaket 1 empfehlenswert.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Erweiterung des beschlossenen Planungskonzepts zur Sanierung Kirchenplatz 1 - 3, Ratsstuben mit Büroeinheit für den Gutachterausschuss und Klimatisierung der Büroeinheiten im OG und DG um die Fassadensanierung nach Maßnahmenpaket 1 von insgesamt brutto ca. 187.800,00 € und Ergänzung von IT-Anschlüssen von insgesamt brutto ca. 32.900,00 € und damit neuen Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.383.700,00 € sowie der für die Kostenermittlungsstufe Entwurfsplanung üblichen Bandbreite zuzustimmen.

Mittel hierfür stehen im Haushaltsplan 2020 unter dem Investitionsauftrag I11240007037 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Anlagen

Anlage_KommNRG-Ber Ratsstuben Ettlingen_Auszug_N

Diskussion im Gremium

Herr Rother erläutert die Vorlage per PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Saladino sieht hier ein laufendes Projekt, dem man nicht im Wege stehen wolle, weshalb die CDU-Fraktion zustimme.

Stadträtin Dittner stimmt für ihre Fraktion zu.

Für Stadtrat Schosser macht die Vorlage Sinn, weshalb die SPD-Fraktion zustimme.

Stadtrat Zähringer stimmt ebenfalls zu.

Auch Stadtrat Dr. Keydel sieht die Notwendigkeit und stimmt zu. Es wäre aber schön, wenn bei den Kosten noch etwas in Richtung Einsparungen möglich wäre.

Stadtrat Dr. Blos stimmt der Vorlage zu.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehende Empfehlung beschlossen.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister