

Aktenzeichen

Verfasser/in

Schlötterer,
Wolfgang

Beratung

Datum

Bauausschuss

25.04.2022

öffentlich

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss

26.04.2022

öffentlich

Stadtrat

03.05.2022

öffentlich

Betreff

Luitpoldschule -

Energetische Sanierung Gebäudehülle Erweiterungsbau -

Sachstand / Entscheidung Finanzierung

Sachverhalt:

In den 1970er Jahren wurde die Luitpoldschule um einen Erweiterungsbau mit ca. 1.800 m² BGF vergrößert. Im Erweiterungsbau befinden sich Klassen- und Verwaltungsräume.

Aufgrund der zur Bauzeit (1974) üblichen Bauweise - als es noch keine Wärmeschutzverordnung gab (1. WärmeschutzV erst 1977) - sowie des Alters der Bauteile genügen die Bauteile der thermischen Hülle des Erweiterungsbauwerks den heutigen Anforderungen an Wärme- und Feuchteschutz sowie an die thermische Behaglichkeit nicht mehr. Diverse Bauschäden, aufgrund von mangelndem Feuchte- und Wärmeschutz, sowie wegen Ausführungsmängeln und mangelndem Bauunterhalt, sind ebenfalls vorhanden.

KIP-S Fenster, Änderung Löschwassereinspeisung, Schallschutz:

2018 wurden im Rahmen einer KIP-S Fördermittelbeantragung Fördergelder für Austausch der Aluminiumfenster, Schallschutzmaßnahmen und Änderung Löschwasser-einspeisung beantragt. Von der Regierung von Mittelfranken wurde ein Zuschuss in Höhe von 467.800,- € bewilligt. Die Löschwassereinspeisung und die Schallschutzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Die Fenster wurden bislang nicht ausgetauscht, da dies nur mit Einsatzfensterelementen, die in die vorhandenen alten Aluminiumfensterrahmen eingesetzt würden, baulich machbar gewesen wäre. Bauphysikalisch wäre dies jedoch höchst problematisch, da dann die Luftfeuchtigkeit der Raumluft an den alten, kalten, in der Fensteröffnung verbleibenden Aluminiumrahmen kondensieren und zu Feuchte- und Schimmelschäden im Fensterbereich führen würde.

Um der Entstehung neuer Bauschäden durch den Einbau neuer Fenster - ohne weitere thermische Maßnahmen an der Gebäudehülle - keinen Vorschub zu leisten, macht es nur Sinn die gesamte thermische Hülle des Gebäudes zu sanieren.

KIP-S geförderte Maßnahmen müssen bis zum 31.12.2023 fertig gestellt und bis zum 31.12.2024 abgerechnet sein.

Energetische Sanierung der Gebäudehülle:

Die Bestandsfassade ist eine vorgehängte Fassade mit Fensterbändern aus gekoppelten Aluminiumelementen und Brüstungselementen aus vorgehängten Sandsteinplatten. Das Dach ist ein bekiestes Flachdach mit bituminöser Abdichtung. Die bestehende Ausführung von Fassade, Fenstern und Dach erfüllt bei weitem nicht die Vorgaben der DIN 4108-2 (Mindestwärmeschutz) und DIN 4108-7 (Gebäudedichtheit).

Im Frühjahr 2021 wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, um einen Objektplaner für die Durchführung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Wand, Fassade) zu gewinnen. Im Sommer 2021 konnte das Architekturbüro C. Pfister, aus 91567 Herrieden, mit der Planung beauftragt werden. Des Weiteren wurden noch ein Ingenieurbüro mit einer orientierenden Schadstoffuntersuchung und ein Energieberater mit der Energieplanung beauftragt.

Die thermische Hülle des Erweiterungsbaues muss nach den Förderrichtlinien des KIP-S Förderprogrammes mindestens den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Darüber hinaus wird eine BAFA-Förderung entsprechend dem Programm BEG-EM Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen angestrebt.

Der Entwurf mit Kostenschätzung für die energetische Sanierung der Gebäudehülle Erweiterungsbau (Dach, Wand, Fenster) liegt seit Ende 2021 vor. Die Sandsteinfassadenplatten, die Fenster und die Dachhaut sollen abgebrochen werden. Im Zuge der Sanierung soll eine gedämmte Fassade, Holz-Aluminiumfenster und ein neuer Flachdachaufbau mit Folienabdichtung realisiert werden.

Die Kosten der Maßnahme belaufen sich nach Kostenschätzung (Stand: 27.08.2021) auf ca. 1.480.000.- € brutto.

Haushalt / Kosten:

Die Kosten der Maßnahme 02.2152.9401 betragen ca. 1.480.000.-€. Im Haushalt sind für die Maßnahme insgesamt trotz entsprechend höherer Anmeldung durch das Fachamt nur 800.000.- € (400.000.-€ / 2021, 250.000.- € / 2022 und 150.000.- € / 2023) eingeplant. Aktuell stehen unter der Voraussetzung übertragener Haushaltsresten von 2021 in 2022 ca. 646.000.- für die Maßnahme zur Verfügung. Da das Haushaltsrecht die Ausschreibung von Bauleistungen nicht erlaubt, wenn die Finanzierung der Maßnahme nicht vollumfänglich gesichert ist, muss derzeit von einer Ausschreibung abgesehen werden. Nach Bereitstellung ausreichender Finanzierung kann die Maßnahme realisiert werden.

Förderung:

bereits laufend

1. KIP-S-Förderung (90/10%) für Fenster und Sonnenschutz. Zuschuss in Höhe von 467.800.- € bereits zugesagt.
 - (hiervon ca. 72.000.-€ für Änderung Löschwassereinspeisung bereits verausgabt).

noch zu beantragen

Vom Hochbauamt wurden mit der Regierung von Mittelfranken Gespräche geführt, um zusätzliche Fördermittel zu generieren und die Maßnahme vorabgestimmt. Eine

zügige ergebnisorientierte Prüfung wurde im Vorfeld von der Regierung schon signalisiert und eine Förderung bei Erfüllung der Förderkriterien in Aussicht gestellt.

2. FAG-Förderung (60%/40%) für Fassade und Dach (ohne Fenster). Zuschuss in Höhe von ca. 550.000.- € realistisch erwartbar.

Vom Hochbauamt wurden die Förderprogramme der Bafa und KfW geprüft, um zusätzliche Fördermittel zu generieren.

3. Bafa Bundesförderung energieeffiziente Gebäude BEG EM (20/80%) für Fassade und Dach (ohne Fenster). Zuschuss in Höhe von ca. 183.000.- € sind möglich, wenn die FAG-Förderung nicht voll angerechnet wird (eingeschränktes Kumulierungsverbot)

Fazit:

- Eine umfassende Sanierung von Dach, Wand und Fenster des Erweiterungsbaues muss aufgrund der vorhandenen Mängel und Schäden die ohnehin erfolgen.
- Ein Austausch nur der Fenster wie im KIP-S- Programm beantragt, wäre ohne weitere Maßnahmen an der Gebäudehülle nicht nachhaltig und bautechnisch sowie bauphysikalisch planungsmangelbehaftet.
- Ein Austausch der Fenster im Zusammenhang mit einer Sanierung der thermischen Gebäudehülle (Dach, Wand) ist nachhaltig und sinnvoll. Die Kosten für die Beheizung des Erweiterungsbaues werden sich deutlich reduzieren. Die thermische Behaglichkeit in den Räumen wird erhöht.
- Die Finanzierung der Maßnahme „Energetische Sanierung der Gebäudehülle“ ist derzeit nicht gesichert, da die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 1.480.000.- (Stand 08/2021) die eingeplanten Haushaltsmittel in Höhe von 800.000.-€ übersteigen.
- Der **Eigenkapitaleinsatz** auf der Basis des Kostenstandes von 08/2021 (Kosten ca. 1.480.000.- € abzgl. ca. 1.200.800,-€ Fördermittel) **von 279.200.- €** wird sich in Zukunft nicht mehr realisieren lassen. KIP-S muss bis 31.12.2023 abgeschlossen sein.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

☐	Keine finanziellen Auswirkungen	
☐	Gesamteinnahmen in Höhe von	€
☒	Gesamtausgaben in Höhe von	- 1480000 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)	1480000 €
	davon - Sachausgaben	1480000 €
	- Personalausgaben	€

☐	im	Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle: Budget Nr.:
☐	einmalig	☐	laufend
☐	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
☐	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets		
☐	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		

☒	im	Vermögenshaushalt	Haushaltsstelle: 02.2152.9401																				
☒	einmalig	☐	laufend																				
☐	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung																						
☐																							
Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung																							
Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2022 ☐ enthalten ☐ nicht enthalten <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">☐ Folgeeinnahmen in Höhe von</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">€</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>☐ Folgeausgaben in Höhe von</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">davon - Sachausgaben</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">- Personalausgaben</td> <td style="text-align: right;">€</td> <td></td> </tr> </table> im Verwaltungshaushalt Haushaltsstelle: Budget Nr.: ☐ einmalig ☐ laufend ☐ Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung ☐ Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.				☐ Folgeeinnahmen in Höhe von		€		☐ Folgeausgaben in Höhe von	-	€		Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€		davon - Sachausgaben		€		- Personalausgaben		€	
☐ Folgeeinnahmen in Höhe von		€																					
☐ Folgeausgaben in Höhe von	-	€																					
Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€																					
davon - Sachausgaben		€																					
- Personalausgaben		€																					

Die <u>Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln</u> erfolgt durch	
Bereitstellung von	☐ überplanmäßigen ☐ außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.
Deren Deckung erfolgt durch	
☐	Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
☐	Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
☐	Entnahme aus der Allgemeine Rücklage
☒	Verbindliche Einplanung in die Haushalte 2023 und 2024

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem HFWA, dem Stadtrat folgenden Beschluss zu empfehlen:

Unter Beachtung der aufgeführten technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte soll die energetische Sanierung der Gebäudehülle des Erweiterungsbaues (Dach, Wand, Fenster) der Luitpoldschule durchgeführt werden.

Die Maßnahme, ausschließlich die Fenster auszutauschen, wird aus den Gründen von Planungsmängeln nicht weiterverfolgt.

Für die Gesamtfinanzierung der Maßnahme in Höhe von 1.480.000 € werden in den Haushalten 2023 und 2024 insgesamt 855.000 € verbindlich bereitgestellt.

Potenzielle Preisveränderungen (derzeitig Steigerungen, aber ggf. auch wieder Preisrückgänge) sind nicht prognostiziert und somit nicht enthalten.