

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 171/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	21.09.09			
Gemeinderat	ja	28.09.09			

### Jugendkunstschule - energetische Fassadensanierung Entwurf und Kostenberechnung Finanzierung Konjunkturprogrammprojekte

#### I. Beschlussantrag

1. Der dargestellten Entwurfsplanung wird zugestimmt.
2. Der Kostenberechnung mit Kosten in Höhe von 610.000,-- € wird zugestimmt.
3. Zusätzlich wird an der Süd-, Ost- und Westseite ein Sonnenschutz eingebaut mit Kosten in Höhe von 36.500,-- €.
4. Die Finanzierung der insgesamt 646.500,-- € erfolgt wie dargestellt: Im Jahr 2009 werden überplanmäßig 50.000,-- € auf HH-Stelle 2.3450.940000.9-100 bereitgestellt. Die Deckung ist gewährleistet durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Die Finanzierung der weiteren Mittel in Höhe von 596.500,-- € erfolgt im HH-Plan 2010.
5. Mit den weiteren Planungsleistungen wird das in Biberach ansässige Büro Gurland + Seher Architekten BDA beauftragt.
6. Es wird eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe des 2010 erforderlichen Haushaltsansatzes, das sind 596.500,-- €, für das Jahr 2009 bereitgestellt. Die Deckung dafür ist gewährleistet durch Reduzierung der VE für den Neubau der Realschule (HH-Stelle 2.2210.940000.1-105) in gleicher Höhe, da diese in 2009 nicht mehr benötigt wird.
7. Auch für die Maßnahme Sanierung der alten PG-Sporthalle (siehe DS 120/2009) wird eine VE 2009 in Höhe des 2010 erforderlichen HH-Ansatzes, 1.415.000,-- €, bereitgestellt. Die erforderliche Deckung ist durch Reduzierung der VE bei der Sanierung Pflugschule (HH-Stelle 2.2700.941000.1-100), die dieses Jahr nicht mehr benötigt wird, in gleicher Höhe gewährleistet.

## **II. Begründung**

### **1. Grundlagen**

Die energetische Fassadensanierung der Jugendkunstschule wurde gemäß DS 60/2009 und 60/2009-1 (beschlossen vom Gemeinderat am 30. März und 27. April 2009) im Rahmen der Bildungspauschale neben anderen Projekten zum Konjunkturprogramm II angemeldet.

Das Gebäude Hindenburgstraße 34 war von der Stadt Biberach 2002 erworben worden, um dort die Jugendkunstschule und Nutzungen der Volkshochschule unterzubringen. Das zuvor gewerblich genutzte Gebäude mit seinem erheblichen Bauvolumen war einige Zeit leer geblieben und die Aussicht auf eine anderweitige Folgenutzung bestand nicht. Insofern wurde mit dem Erwerb und der lebendigen Nutzung durch die Jugendkunstschule eine nachhaltige Aufwertung des südlichen Zugangs zur Altstadt, verbunden mit einer zusätzlichen Frequenz, die auch dem Einzelhandel zugute kommt, erreicht.

Eine energetische Sanierung war seinerzeit nicht ins Auge gefasst worden, lediglich Maßnahmen an der Heizung und der Austausch von schadhaften Fenstern an der Westseite (die damit bereits einen guten Wärmedämmwert haben und jetzt natürlich erhalten werden). In gleicher Weise waren energetische Sanierungen seinerzeit auch bei anderen vergleichbaren Objekten der Stadt Biberach noch kein Thema mit der Bedeutung, wie es das heute hat. Hier hat erst in den letzten paar Jahren nach Energiepreiserhöhungen und den Anzeichen des Klimawandels ein weiteres Umdenken stattgefunden. Dies ist die Erklärung dafür, dass 2002 beim Erwerb des Gebäudes eine energetische Außensanierung nicht ins Auge gefasst wurde, die jetzt durchgeführt wird. (Bezug: Anfrage von Stadtrat Funk im Gemeinderat am 30. März 2009)

### **2. Entwurfsplanung**

Das Büro Gurland + Seher Architekten BDA beschreibt den Entwurf für die energetische Fassadensanierung wie folgt:

Energie:

Folgende Bauteile werden gemäß Anforderungen der EnEV 2009 energetisch aufgewertet:

2.1 Außenwände (aus Mauerwerk und Stahlbeton, ohne UG):

Aufwertung mit Wärmedämmverbundsystem in mineralischer Ausführung mit Deckputz.

## 2.2 Fensterflächen (Baujahr 1965)

Aufwertung durch neue Rahmen, Flügel mit Dreifachverglasung

### Gestaltung:

Die energetische Sanierung des Gebäudes bietet die Gelegenheit, das Erscheinungsbild des Hauses zu überprüfen und zeitgerecht zu sanieren. Es wird – in Abstimmung mit der JUKS - ein neues und gleichzeitig neutrales Erscheinungsbild angestrebt, das den Rahmen für die Aktivitäten der JUKS bildet und auch späteren Nutzungsänderungen Rechnung tragen kann.

Das bestehende Gebäude (Nägele-Haus) ist in den 1960er Jahren entstanden und weist die für diese Zeit typischen gestalterischen Merkmale auf. Aus architektonischer Sicht handelt es sich um einen funktionalen Zweckbau, ein „Zeitzeuge“ im städtischen Kontext.

Das Gebäude besteht aus einem 4-geschossigen Haupthaus mit Zeltdach und den beiden 3-geschossigen Anbauten mit Flachdach im Osten und im Westen.

Diese strukturell bereits vorhandene Gliederung der Baumassen soll durch den Entwurf verstärkt werden.

Hierfür werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Unterschiedliche dezente Farbgebung der Gebäudeteile

Unterschiedliche Ausbildung der Fenster an Haupthaus und Anbauten.

#### **Haupthaus:**

Ausbildung einer Lochfassade

Innen bündige Fenster ohne Unterteilung mit tiefer Leibung, einseitig schräg geschnitten

#### **Anbauten:**

Ausbildung von Bandfassaden

Die Fenster und die Stützenverkleidungen werden optisch zu einheitlichen Elementen zusammengefasst

#### **Verglasung im Erdgeschoss:**

Die großflächigen Schaufenster sind für die Präsentation der Schule sehr wichtig.

Die neue Isolierverglasung soll mit möglichst großen Formaten und gestoßenen Fugen ausgeführt werden.

### 3. Kostenberechnung

Die Kostenberechnung der Architekten gliedert sich wie folgt:

100	Baugrundstück	0,-- €
200	Herrichten und Erschließen	0,-- €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	521.390,-- €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	7.000,-- €
500	Außenanlagen	5.000,-- €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,-- €
700	Baunebenkosten	69.340,-- €
	Zwischensumme	602.730,-- €
	Unvorhergesehenes	7.270,-- €
	<b>Summe (ohne Sonnenschutz)</b>	<b>610.000,-- €</b>
	Zuzüglich Sonnenschutz	36.500,-- €
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>646.500,-- €</b>

Der Einbau des Sonnenschutzes an Ost-, Süd- und Westseite wird von der Verwaltung empfohlen im Hinblick auf den Immobilienwert unabhängig von der Nutzung durch die Jugendkunstschule. Der Einbau des Vollwärmeschutzes erfordert die Integration des Sonnenschutzes, ein nachträglicher Einbau wäre mit ganz erheblichem Mehraufwand und großen Eingriffen in die Fassade verbunden.

### 4. Finanzierung der geplanten Maßnahmen JUKS und Sanierung PG-Sporthalle

Insgesamt sind bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen für die energetische Sanierung der JUKS zu finanzieren 646.500,-- €. Davon sind im laufenden Jahr 50.000,-- € erforderlich für die Planung, die mit dieser Vorlage überplanmäßig beantragt werden. Die Deckung ist gewähr-

leistet durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Die weiter erforderlichen Mittel in Höhe von 596.500,-- € werden im HH 2010 beantragt.

Der städtische Anteil an der Finanzierung reduziert sich um den bewilligten Zuschuss aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes (Bildungspauschale) in Höhe von 401.500,-- €, er beträgt somit insgesamt 245.000,-- €.

Um noch in diesem Jahr ausschreiben zu können (siehe dazu 7. Terminplan) wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe des 2010 erforderlichen Ansatzes, das sind 596.500,-- €, für das Jahr 2009 erforderlich. Die Deckung dafür ist gewährleistet durch Reduzierung der VE für den Neubau der Realschule (HH-Stelle 2.2210.940000.1-105) in gleicher Höhe, da diese in 2009 nicht mehr benötigt wird.

Als weiteres Projekt im Rahmen des Konjunkturprogramms II soll auch die Sanierung der alten PG-Sporthalle (siehe DS 120/2009) noch in diesem Jahr ausgeschrieben werden. Auch für diese Maßnahme wird daher eine VE 2009 in Höhe des 2010 erforderlichen HH-Ansatzes, 1.415.000,-- €, benötigt. Die erforderliche Deckung ist durch Verringerung der VE bei der Sanierung Pflugschule (HH-Stelle 2.2700.941000.1-100), die dieses Jahr nicht mehr benötigt wird, in gleicher Höhe gewährleistet. Der erforderliche Beschluss soll mit dieser Vorlage nachgeholt werden.

## **5. Nicht in der Planung enthaltene Maßnahmen**

- Sanierung Zeltdach (Wohnung im 3. OG/DG)
- Sanierung Dachterrassen (Wohnung im 3. OG)
- Sanierung Fenster im Bereich der Dachterrassen (Wohnung im 3. OG)
- Wärmedämmungen im Untergeschoss

(nicht enthaltene Maßnahmen gemäß Vorlage vom 27.04.2009 -Drucksache Nr. 60/2009-1)

Damit werden die effizientesten Maßnahmen im Hinblick auf Energieeinsparungen bei der Jugendkunstschule realisiert. Eine Komplettsanierung hätte ca. 1 Mio. € gekostet, was bezogen auf die Zusammenstellung der verschiedenen Maßnahmen im Konjunkturprogramm II nicht finanzierbar war. Ausgeklammert wurden im Hinblick auf die Kosten-/ Nutzen-Relation Innendämmungen in den Untergeschossen sowie die energetische Sanierung der Wohnung im 3. OG und DG, über deren langfristige Nutzung nicht entschieden ist.

Bei späterer Umgestaltung der Hindenburgstraße und Pflasterung des Bereichs der Arkaden der Jugendkunstschule werden parallel zur Straßenbaumaßnahme für Dämmung und Abdichtung über dem Untergeschoss Aufwendungen in Höhe von 25.000,-- € erforderlich. Diese Straßenbaumaßnahmen sind im Haushaltsplanentwurf 2010 jedoch nicht enthalten.

## **6. Beauftragung der Architektenleistungen**

Mit dem ortsansässigen Büro Gurland + Seher Architekten BDA hat die Stadt Biberach bereits erfolgreich zusammengearbeitet.

Als beispielhafte Referenz für die gestellte Aufgabe wäre hier unter anderem der Umbau des ehemaligen Kaufhaus X zum Landratsamt zu nennen.

Die Architekten haben – unter dem Zeitdruck der Antragstellung zum Konjunkturprogramm II soweit in Verwaltungszuständigkeit vorab beauftragt – Entwurf und Kostenberechnung erstellt. Es wird beantragt, das Büro mit den weiteren Architektenleistungen zu beauftragen.

## **7. Terminplan**

Die Bauzeit ist von April 2010 – Juli 2010 vorgesehen.

Die Maßnahme ist seitens des Hochbauamts inhaltlich und bezüglich der Termine mit den beiden betroffenen Nachbarn abgestimmt.

Die Baumaßnahme muss zwingend – mit Ausnahme des Hofbereichs – vor dem Schützenfest fertiggestellt werden.

Die Verwaltung hofft, bei einer Ausschreibung noch vor dem Winter günstige Preise für das kommende Jahr zu erzielen.

Kopf

Anlagen (bitte extra ausdrucken)