

Punkt 7

FB Vorstand und Verwaltung
2987/VII

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 23.06.2020

Sanierung Gebäude Ringstr. 28

Sachverhalt:

Gemäß der Beschlussempfehlung des Sanierungsausschusses Rathaus vom 09.03.2020 legt der Vorstand folgenden Sachverhalt zur Entscheidung vor:

Für den Verwaltungsbereich der Stadtbetriebe Siegburg AöR bietet sich sowohl als Übergangs- als auch als endgültige Bürolösung die Sanierung des gesellschaftseigenen, derzeit maroden Wohngebäudes in der Ringstraße 28 an. Aktuell sind dort 3 Familien wohnungsmäßig untergebracht. Die Mietverträge wurden zum 31.08.2020 gekündigt, die SBS hat den Familien ihre Hilfe bei der Wohnungssuche zugesagt.

Das Raumangebot des Gebäudes eignet sich im Sinne einer Büronutzung für bis zu 30 Personen. Die ersten Grobkostenschätzungen einer Sanierung aus März 2019 ergaben Kosten von rund netto 2,3 Mio. €. Diese wurden seinerzeit aus Brutto-Rauminhalt (Kubikmeter) und Bruttogeschossfläche (Quadratmeter) ermittelt. Nunmehr liegt eine detailliertere Kostenberechnung des Architekturbüros m2p aus Köln vor. Diese schließt mit einer Summe für die geplanten GU-Bauleistungen der Kostengruppen KG 200 bis KG 400 - einschließlich der fachgerechten Beseitigung von Schadstoffen - in Höhe von rund netto 2.475.000 € ab. Dieser Kostenzuwachs von der Kostenschätzung aus 2019 hin zur aktuellen Kostenberechnung ist zum einen dem jetzt detaillierteren Planungsstand und somit den konkreteren Massenansätzen und zum anderen der aktuellen Marktsituation geschuldet.

Hinzuzurechnen wären zu den Kosten der GU-Bauleistungen noch die Baunebenkosten für Architekten, Planer Haustechnik, Vermesser, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Statiker und sonstiges in Höhe von rund netto 485 T€. Somit wären mit dieser Sanierungsmaßnahme - aufgrund partieller Vorsteuerabzüge - Bruttokosten von rund 3.354.000 € zu erwarten.

Der Umfang der erforderlichen Sanierung kann nach Rücksprache mit der dhpG Dr. Harzem & Partner mbB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatergesellschaft investiv veranschlagt werden.

Die Investitionskosten in Höhe von brutto 3,354 Mio. € dürften auf SBS-Seite jährliche Zinsaufwendungen in Höhe von 13.400 € und 16.700 € (bei einem Zinssatz zwischen 0,4 % und 0,5 % und einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren mit einer Zinsbindung von ebenfalls 30 Jahren) betragen. Hinzu kämen jährliche Aufwendungen aus Abschreibungen in Höhe von 55.800 € (bei einer Nutzungsdauer von 60 Jahren).

Bei der Sanierung des Gebäudes stehen nachhaltige, Ressourcen schonende und energieeffiziente Planungen im Vordergrund. Die Bausubstanz, wie Tragstruktur, Treppenläufe, Aufzugsschacht, alle nichttragenden Außenwände und Dachstuhl sollen erhalten bleiben. Hierdurch wird der CO₂-Fußabdruck der Konstruktion wesentlich gegenüber einem Totalabriss und Neubau verbessert, da Umwelteinwirkungen für die Verwendung neuer Baustoffe in viel geringerem Umfang anfallen, als bei einem Neubau. Ursache dafür ist, dass Bauteile wie

Gründung, Decken, tragende Außenwände, Stützen usw. den überwiegenden Teil der Gebäudemasse ausmachen und insbesondere Beton eine hohe Umweltwirkung in der Herstellung hat.

Die vorhandene Fassadenverkleidung inklusive der Dämmung wird aufgrund von Schadstoffbelastung und des Alters wegen zurückgebaut. Die Außenhülle erhält ein neues Wärmedämm-Verbundsystem als auch neue Fenster, die in die vorhandenen Mauerwerkswände integriert werden. Die neue Fassade hat in diesem Zusammenhang deutlich bessere Werte in Bezug auf den Transmissionswärmeverlust als die bestehende Fassade. Auch das Dach, welches neu gedämmt und eingedeckt wird, wird in Zukunft weniger Energieverluste aufweisen, als das Bestandsdach. Neben der verbesserten Dämmung wird die neue Fassade zusätzlich über einen neuen außenliegenden Sonnenschutz verfügen. Dieser dient dem sommerlichen Wärmeschutz und verhindert ein Aufheizen der Innenräume bei direkter Sonneneinstrahlung. Durch die zusätzliche Dämmung der Außenfassade und dem außenliegenden Sonnenschutz kann auf eine CO₂-intensive Kühlung der Innenräume verzichtet werden. Lediglich der im Erdgeschoss befindliche Besprechungsraum verfügt über ein kleines Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, das bedarfsgerecht über CO₂-Sensoren geregelt wird.

Ansonsten sieht das Konzept zur Belüftung des Gebäudes eine wartungsarme low-tech Variante vor. Berücksichtigt wird eine zentrale Absauganlage im Dachbereich, die in erster Linie die fensterlosen WC-Räume im Gebäudekern entlüftet. Fensterfalzlüfter erfüllen den Mindestluftwechsel für das gesamte Gebäude. Die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Stoßlüftung ist durch die Fensteröffnung in den Büroräumen gegeben, jedoch zur Erhaltung des Feuchteschutzes nicht notwendig.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über reversible Luft/Wasser-Wärmepumpen der neuesten Generation. Eine Minderung des Treibhauspotentials wird durch die Verwendung des neuen Kältemittels R32, welches ein 3-fach geringeres Treibhauspotential gegenüber herkömmlichen Kältemitteln besitzt, sichergestellt.

Um die Systemtemperaturen in der Heizungstechnik gering halten zu können, erhalten alle Räume grundsätzlich eine Flächenheizung. Zur Erhöhung des thermischen Komforts besitzt die Flächenheizung auch eine Kühlfunktion zur Grundtemperierung im Sommerfall. Zur Steigerung der Nutzerakzeptanz erhalten alle Räume eine Bedieneinheit zur bedarfsgerechten Einstellung der Solltemperatur.

Die Räume werden ausschließlich mit energieeffizienten und CO₂-einsparenden LED-Leuchten ausgestattet.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann das Gebäude mit relativ geringen technischen Mitteln betrieben werden. Dadurch werden neben einem verringerten Verbrauch auch Primärenergiekosten für die Erzeugung der technischen Komponenten gespart.

Bei der Materialwahl für den geplanten Ausbau stehen neben finanziellen Überlegungen auch solche der Nachhaltigkeit, Behaglichkeit und Raumakustik im Fokus. Innerhalb der Büroräume wird auf den Einsatz von abgehängten Decken verzichtet – stattdessen werden die vorhandenen Decken lediglich neu gestrichen. Somit werden auch hier die Primärenergiekosten für die Herstellung der Baustoffe reduziert.

Auch wurde bereits Kontakt mit dem Projektteam aufgenommen, welches die Maßnahme „Sanierung Rathaus“ betreut. Hier sind in der Tat Synergien zu erwarten, wie z. B. die Mitnutzung des neuen Müllraumes und die der Fahrradabstellplätze durch die SBS. Allerdings scheidet beispielsweise eine gemeinsame Wärmeversorgung beider Häuser aus, da das Rathaus wesentlich später bezugsfertig sein wird.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsrat beschließt die Immobilie Ringstraße 28 für eine künftige Büronutzung durch die Verwaltung der Stadtbetriebe Siegburg AöR zu sanieren. Die hierfür erforderlichen Investitionskosten sind in der 1. Fortschreibung des Wirtschaftsplans 2020 in Höhe von brutto 3.354.000 € berücksichtigt. Der Verwaltungsrat ist auch damit einverstanden, dass die Wirtschaftsplanung einen 10%-igen Risikozuschlag auf die vg. Bruttosumme berücksichtigt.