

Sitzungsvorlage Nr. VII/720
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss 11.12.2008**Schul- und Bildungsausschuss** 17.12.2008

Betreff: Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen und Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Festlegung der Brennstoffart für die Grundschule Darfeld für das Haushaltsjahr 2009

FB/Az.: I/10.211.21

Produkt: 10/01.015 Gebäudemanagement

Bezug: PLBUA, 28.08.2008, TOP 3 ö.S., SV VII/693

Finanzierung:Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: 266.500 € für 2009

Finanzierung durch Mittel bei Produkt: 10/01.015 – Gebäudemanagement

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss:

1. Den vorgesehenen baulichen Maßnahmen entsprechend der Sitzungsvorlage VII/720 wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Für die Erneuerung der Heizungsanlage wird die Brennstoffart „Pellet“ (*alternativ: „Gas“*) festgelegt (*alternativ: empfohlen*).
3. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen im kommenden Jahr ist die Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2009.

Beschlussvorschlag für den Schul- und Bildungsausschuss:

1. Den vorgesehenen schulbautechnischen Maßnahmen (Schaffung einer Aula und Umbau der ehemaligen Dachgeschosswohnung zu schulischen Zwecken) entsprechend der Sitzungsvorlage VII/720 wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen im kommenden Jahr ist die Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2009.

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

1. Im Zuge der Schaffung der Räumlichkeiten für die Offene Ganztagsgrundschule (OGS) in Darfeld war im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Aufstellung eines Brandschutzkonzeptes für die **gesamte** Grundschule Darfeld notwendig. Hierbei zeigte sich, dass die bisher genutzte Aula im Dachgeschoss des Nord-Südtraktes nicht über einen zweiten Fluchtweg verfügt und damit für schulische Maßnahmen mit mehr als 30 Kindern nicht mehr genutzt werden darf.

Die Schaffung eines zweiten Fluchtweges ist in diesem Bereich nur über einen Dachaustritt mit Außentreppe möglich und wäre demzufolge mit enormen Kosten verbunden. Darüber hinaus wären in der Aula erhebliche Wärmedämmmaßnahmen notwendig, um eine dauerhafte Lösung für eine optimale schulische Nutzung zu schaffen.

Als sinnvolle Alternative wurde mit der Schulleitung der Grundschule Darfeld erörtert, den Eingangsbereich der Grundschule um einen Klassenraum zu erweitern, um damit ein Forum für alle größeren schulischen Veranstaltungen im Erdgeschoss zu schaffen. Ein kleiner Teil des heutigen Klassenraumes (eine Außenfenster-Breite) könnte dabei als Nebenraum (u.a. für Stuhllager) dienen. Diese Lösung ist brandschutztechnisch problemlos. Mit dieser Maßnahme wäre eine vergleichbare Situation geschaffen, wie sie auch in den Grundschulen Holtwick (Aula) und Osterwick (Forum) vorhanden ist.

Oberhalb des Klassenraumes, der dem Eingangsbereich zur Nutzung als Aula zugeschlagen werden soll, befindet sich die ehemalige letzte Mietwohnung im Dachgeschoss der Grundschule, die nunmehr seit einigen Monaten leer steht. Seitens der Grundschule ist beabsichtigt, als Ersatz für den aufzugebenden Klassenraum, diese Wohnung als multifunktionalen Schulraum auszubauen. Eine Beibehaltung der bisherigen Mietwohnung (nach Renovierung) kann zudem aus schulischer Sicht nicht empfohlen werden.

Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist, dass auch zeitgleich der Kamin der jetzigen Heizung, der durch den aufzugebenden Klassenraum und durch die bisherige Wohnung führt, aufgegeben und abgebrochen wird.

Die Umnutzung der ehemaligen Wohnung zu Schulzwecken geht einher mit den notwendigen Wärmedämmmaßnahmen des Dachgeschosses, verbunden mit der Erneuerung des dringend reparaturbedürftigen Daches (Dachziegel) oberhalb der Wohnung, wie dies auch seinerzeit angrenzend bei der Baumaßnahme „OGS“ durchgeführt wurde.

2. Dem energetischen Gutachten des Ingenieurbüros IDEE-SEEGER, Hessisch Lichtenau, zum Sanierungsbedarf der Heizungsanlagen der Grundschulen und Sporthallen in Darfeld und Holtwick und der Feuerwehrgerätehäuser, das im Entwurf dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 18. August 2008 vorgestellt und mit Schreiben vom 30. Oktober 2008 den Mitgliedern des Gemeinderates Rosendahl übersandt wurde, ist zu entnehmen, dass die Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizungsverteilung an der Grundschule Darfeld erste Priorität

tät hat und dringend notwendig ist. Der Heizungskeller befindet sich direkt unterhalb des Klassenraumes, der zum Zwecke der Schaffung einer Aula dem Foyer zugeordnet werden soll. Insoweit ist es problemlos möglich, im Zuge der Erneuerung der Heizungsanlage den vorhandenen Kamin vom Kellergeschoss bis zum Dachaustritt abzutragen und einen neuen Kamin aus Edelstahl an der Außenwand zu erstellen.

3. Die zuvor beschriebenen Maßnahmen machen deutlich, dass es wirtschaftlich nur Sinn macht, **alle vier Teilmaßnahmen**, und zwar

- Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Wärmeverteilung
- Vergrößerung des Eingangsbereiches (Foyer) um einen Klassenraum zu einer Aula
- Umbau der ehemaligen und inzwischen leerstehenden Wohnung zu schulischen Zwecken und
- Erneuerung des Daches (Dachziegel) in diesem Teilabschnitt

im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme durchzuführen, zumal alle betroffenen Gebäudeabschnitte (Heizungskeller, Klassenraum Erdgeschoss, ehemalige Wohnung Dachgeschoss und Erneuerung des Teil-Daches) unmittelbar übereinander gelegen sind.

II. Festlegung der Brennstoffart

In dem Gutachten des Ingenieurbüros IDEE-SEEGER zur Erneuerung der Heizungsanlage an der Grundschule Darfeld wird neben einer Gasheizung als Erneuerung im Bestand der Bau einer Pelletheizung in Erwägung gezogen. Während die Kosten für die Erneuerung der Heizung im Bestand (Gasheizung) rd. 88.000 € betragen werden, würden bei einer Pelletheizung Gesamtkosten von rd. 151.500 € entstehen. Das komplette Gutachten ist als **Anlage I** der Sitzungsvorlage beigelegt. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Seiten 6 (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) und 7 (Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit der Brennstoffkostensteigerung).

Die Frage, ob es sich bei der Erneuerung der Heizungsanlage um laufenden Aufwand oder um eine Investitionsmaßnahme handelt, wurde eingehend durch den Kämmerer geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass fest installierte elektro- und maschinentechnische Anlagen, wie z.B. Heizungsanlagen, Bestandteil des Gebäudes – weil nicht selbständig nutzbar – sind. Dies hat zur Konsequenz, dass alle erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen, aber auch Teil- oder Vollerneuerungen, an derartigen Anlagen während des gesamten Nutzungszeitraumes **grundsätzlich** (Unterhaltungs-)Aufwand darstellen. Jedoch vor dem Hintergrund der Erstbewertung des Grundschulgebäudes im Rahmen der Aufstellung der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2006, bei der ein pauschaler Abschlag für eine Wertminderung wegen mangelnder Unterhaltung vorgenommen wurde, kann die Erneuerung der Heizungsanlage als Investition betrachtet und veranschlagt werden. Bereits anzumerken ist an dieser Stelle, dass diese Betrachtungsweise auch für die Erneuerung der Heizungsanlagen an den übrigen gemeindlichen Gebäuden gelten kann, sofern diese ebenfalls noch **relativ zeitnah** zur Eröffnungsbilanz am 01. Januar 2006 realisiert werden.

Ausgehend von einer Investitionsmaßnahme für die Erneuerung der Heizungsanlage ist die durch das Ingenieurbüro IDEE-SEEGER vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. Seite 6 des Gutachtens) die richtige Ausgangslage für die Entscheidungsfindung zur Brennstoffart. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von heutigen Brennstoffkosten die betriebswirtschaftlichen Jahreskosten

- bei der Brennstoffart „Gas“ bei rd. 27.000 € und

- bei der Brennstoffart „Pellet“ bei rd. 29.900 €

liegen. Bei einem angenommenen gleichmäßigen Anstieg der Brennstoffkosten für Gas und Pellet um rd. 20 v.H. würde sich eine Kostenneutralität ergeben.

III. Ermittlung der Gesamtkosten

Für die Durchführung **aller** Maßnahmen in **einem Paket** entstehen nach überschlägigen Berechnungen folgende Kosten:

1. Vergrößerung der Aula		
• Rohbauarbeiten, Abbruch Mauerwerk und Schornstein, Abbruch Fußbodenbelag, Einbau Stahlstützen und –träger	=	40.000 €
• Einbau Fußböden, Fenster, Türen, Wärmdämm-, Heizungs-, Trockenbau- und Elektroarbeiten, Akustikdecke	=	30.000 €
2. Umbau der ehemaligen Wohnung im Dachgeschoss (1 großer Schulraum, 2 Toiletten und 1 Abstellraum); nur Materialkosten (Ausführung durch Bauhof analog OGS)	=	30.000 €
3. Erneuerung der Dacheindeckung über der ehemaligen Wohnung	=	15.000 €
Kosten insgesamt (Aufwand)	=	115.000 €
4. Erneuerung der Heizungsanlage mit Pellet	=	151.500 €
Nachrichtlich: Erneuerung mit Gas	=	<u>(88.000 €)</u>
Finanzaufwand insgesamt (bei <u>Pelletheizung</u>)	=	266.500 €
Finanzaufwand insgesamt (bei <u>Gasheizung</u>)	=	203.000 €

IV. Mittelbereitstellung im Haushalt 2009

Im Haushaltsplanentwurf 2009 werden die notwendigen Finanzmittel für die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Investitionskosten für den Einbau einer **Pelletheizung** berücksichtigt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Maßnahmenpaket in den zuständigen Fachausschüssen vorzuberaten und die **abschließende** Entscheidung – gegebenenfalls auch zur Festlegung der Brennstoffart (Pellet oder Gas) im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2009 zu treffen.

Spätestens mit der Verabschiedung des Haushalts 2009 sind die notwendigen Planungs- und Ausschreibungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen, um das Gesamtprojekt weitgehend ohne besondere Beeinträchtigungen für den Schulbetrieb innerhalb der Sommerferien 2009 abwickeln zu können.

V. Zuständigkeiten

1. Nach § 4 Ziffer 4 der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung obliegt dem Schul- und Bildungsausschuss die Vorberatung schulischer Baumaßnahmen in Verbindung mit dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss. Die Zuständigkeit des Schul- und Bildungsausschusses bezieht sich im Wesentlichen auf die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Erdgeschoss (Schaffung einer Aula) und Dachgeschoss (Umbau der ehemaligen Wohnung zu Schulzwecken).
2. Nach § 3 Ziffer 13 der Zuständigkeitsordnung entscheidet der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss u.a. über Neu- und Umbauten gemeindlicher Gebäude und Einrichtungen, ggf. unter Berücksichtigung der Vorberatung anderer Ausschüsse. Die Zuständigkeit des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses bezieht sich grundsätzlich auf alle vorgesehenen baulichen Maßnahmen, im Wesentlichen jedoch auf die (Vorberatung zur) Festlegung der Brennstoffart für die Erneuerung der Heizungsanlage (Pellet oder Gas).

VI. Vorstellung des Gutachtens durch das Ingenieurbüro IDEE-SEEGER im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Herr Seeger vom Ing.-Büro IDEE-SEEGER wird in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 11. Dezember 2008 das vorliegende Gutachten erläutern und für ergänzende Fragen zur Verfügung stehen.

VII. Besichtigung der Grundschule Darfeld durch den Schul- und Bildungsausschuss

Vor der Sitzung des Schul- und Bildungsausschusses am 17. Dezember 2008 ist eine Besichtigung der Grundschule Darfeld vorgesehen.

In Vertretung:

Gottheil
Allgemeiner Vertreter

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I - energetisches Gutachten des Ingenieurbüros IDEE-SEEGER