

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 14.12.2015

Drucksache Nr. **2015/235**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Stefan Lontzek
Stand 01.12.2015
Aktenzeichen 333.21
Mitwirkung

Jugendmusikschule, Umnutzung und Teilsanierung des Gebäudes Bahnhofplatz 2 (GEG-Gebäude) - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt die Umnutzung und Teilsanierung des Gebäudes Bahnhofplatz 2 (GEG-Gebäude) entsprechend dem vorgelegten Sanierungskonzept zu planen, auszuschreiben und auszuführen. Hierbei sollen der Westflügel und der Mittelbau bis Achse 3 für eine dauerhafte Nutzung durch Teile der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle umgenutzt und saniert werden.
- 2) Die Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen entsprechend der Finanzierbarkeit im städtischen Haushalt und zeitlich abgestimmt auf andere städtische Bauprojekte aufgeteilt und in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

Sachdarstellung

In seiner Sitzung vom 20.07.2015 hat der Gemeinderat dem vorgelegten Sanierungskonzept für das ehemalige GEG-Gebäude im Grundsatz zugestimmt. Zur Vorbereitung des Baubeschlusses sollten noch folgende Themen detailliert werden:

- 1) Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten
An den Randbedingungen für eine Förderung der Baumaßnahme hat sich im Vergleich zur letzten Sitzungsvorlage nichts Wesentliches geändert. Die Finanzierung basiert hiernach auf folgendem Fördermix:
 - Denkmalförderung; Förderung denkmalbedingter Mehrkosten ca. 190.000 bis 200.000 €
 - Städtebauförderung im Rahmen des Stadtumbaus West, Stadtkern III - Bel Adler, 85 % zuwendungsfähig, hiervon werden 60 % gefördert, es stehen aber nur noch ca. 1.000.000 € in diesem Fördertopf zur Verfügung.
 - sonstige Zuschüsse, BAFA, Klimaschutz-Plus CO2-Einsparung, die Förderhöhe kann derzeit nicht beziffert werden, da das Programm erst im Frühjahr 2016 wieder geöffnet wird.

Die voraussichtliche Gesamtförderhöhe beläuft sich somit auf ca. 1.200.000 €. Doppelförderungen werden hierbei vermieden.

2) Varianten der Wärmeversorgung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Ingenieurbüros Burr, Leutkirch, liegt vor, siehe Anlage. Näher untersucht wurden die Varianten „Gas-Brennwertkessel und Solaranlage“, „Pellet-Kessel“, „Gas-Brennwertkessel und BHKW“ und „Anschluss an die städtische Nahwärmeversorgung“.

Die Variante „Gas-Brennwertkessel und Solaranlage“ ist mit 26.414,43 € Brutto-Jahresbetriebskosten (Anlage S. 23) zwar auf den ersten Blick die wirtschaftlichste Variante, eine Solaranlage ist aber aus Denkmalschutzgründen nicht möglich. Außerdem spricht der jährliche CO₂-Ausstoß von 65,90 t gegen diese Variante.

Die Varianten „Pelletanlage“ und „Anschluss an die städtische Nahwärmeversorgung“ liegen bezüglich der Brutto-Jahresbetriebskosten und des CO₂-Ausstoßes nah beieinander. Bei der Variante „Nahwärmeversorgung“ stehen den sehr niedrigen Investitionskosten von netto 19.600 € die höheren jährlichen verbrauchsgebundenen Kosten von brutto 28.897,96 € gegenüber.

	Pellet-Kessel	Nahwärmeversorgung
Investitionskosten inklusive Planungskosten	netto 136.612,00 €	netto 19.600,00 €
CO ₂ -Emission pro Jahr	9,15 t	15,93 t
verbrauchsgebundene Kosten pro Jahr	brutto 14.929,71 €	brutto 28.897,96 €
Gesamtbetriebskosten pro Jahr	brutto 30.619,86 €	brutto 30.354,52 €

Aus Sicht der Verwaltung sind beide Varianten denkbar und empfehlenswert. Der Anschluss an die städtische Nahwärmeversorgung bietet allerdings mehr Flexibilität. Durch das Nachrüsten eines zusätzlichen Wärmetauschers ist es später ohne großen Aufwand möglich, derzeit ungenutzte Bereiche des GEG-Gebäudes mit Wärme zu versorgen.

Der Eigenbetrieb „Nahwärmeversorgung Wangen“ prüft derzeit noch die Wirtschaftlichkeit der neu zu verlegenden Nahwärmeleitung. Diese könnte abzweigend von der Immelmanstraße entlang des Kneipp- und Bahnhofsweges verlaufen. Im Moment wird eine Interessensabfrage für den Anschluss an die Nahwärmeversorgung bei den Anwohnern im Kneippweg und in der Bahnhofstraße durchgeführt.

Sollte sich der Eigenbetrieb zum Bau der Nahwärmeleitung entschließen, empfiehlt die Verwaltung den Anschluss des GEG-Gebäudes an die Nahwärmeversorgung Wangen.

Sollte es nicht zum Bau der Nahwärmeleitung kommen, empfiehlt die Verwaltung die Erneuerung der Heizung mittels einer Pellet-Anlage.

Die derzeitige Kostenberechnung beinhaltet den Einbau einer Pellet-Anlage und kann im Falle des Anschlusses an die Nahwärmeversorgung um ca. 140.000 € brutto reduziert werden.

3) Optimierung des Denkmalschutzkonzeptes

Das Landesdenkmalamt hat den Vorschlägen der Stadtverwaltung vom 29.07.2015 (siehe Anlage) zugestimmt.

In den zu sanierenden Bereichen des Mittelbaus ist ein Ersatz der Decken über dem Untergeschoss und über dem Erdgeschoss statisch erforderlich. Bisherige Auflage der Denkmalbehörde war es, hierbei die Wände zu den Mittelfluren zu erhalten. Aus Gründen des Brandschutzes, der Bauphysik und des Bauablaufes hat die Denkmalbehörde dem Abbruch und dem Wiederaufbau dieser Wände an gleicher Stelle zugestimmt. Außerdem dürfen die Fenster aus den 50er und 60er Jahren der Westfassade erneuert werden. Derzeit wirken die großen, nicht unterteilten Glasflächen im Bezug zur Gesamtfassade unharmonisch. Die Aufteilung der neuen Holzfenster wird sich an der Situation von vor 1950 orientieren. Durch den Fensteraustausch können auch energetische und sicherheitstechnische Mängel behoben werden. Durch die Änderung des Denkmalschutzkonzeptes konnten insgesamt ca. 80.000 € eingespart werden.

Die aktualisierte Kostenberechnung des Architekturbüros Seyfried vom 27.10.2015 beläuft sich auf 3.853.344 €. Abzüglich des Förderanteils von ca. 1.200.000 € verbleiben somit 2.653.334 € als städtischer Anteil, der in den Haushaltsjahren 2016 bis 2020 bereitgestellt werden müsste.

Die Baumaßnahmen im GEG-Gebäude sollen entsprechend der Finanzierbarkeit im städtischen Haushalt und zeitlich abgestimmt auf andere städtische Bauprojekte aufgeteilt und in mehreren Abschnitten durchgeführt werden. Maßnahmen, die einen Auszug der Jugendmusikschule aus dem GEG-Gebäude erforderlich machen, sollen erst durchgeführt werden, wenn die Ausweichräume für die RNG-Altbausanierung 2018 wieder frei werden. Unabhängig hiervon können Arbeiten wie Fensteraustausch, Fassadensanierung oder Heizungserneuerung bzw. Anschluss an die Nahwärmeversorgung zum Beispiel in den Sommerferien durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Stadt **EigB Städt. Abwasserwerk** **EigB Stadtwerke**

<input checked="" type="checkbox"/> Gesamteinnahmen in Höhe von		ca. 1.200.000 €
<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtausgaben in Höhe von		3.853.334 €
davon - Sachausgaben	_____ €	
- Personalausgaben	_____ €	
Gesamtausgaben ./.		2.653.334 €

Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan** Haushaltsstelle

Einmalig Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Im **Vermögenshaushalt/Vermögensplan** Haushaltsstelle 2.8820.9400
4.8106.500201

Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung

Lfd. Haushaltsjahr

Haushaltsausgabereist

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Maßnahme ist im **Investitionsprogramm**

Enthalten

Nicht enthalten

Folgeeinnahmen in Höhe von _____ €

Folgeausgaben in Höhe von _____

ca. 7.500,00 €

Davon -Sachausgaben _____ €

-Personalausgaben _____ €

Im Verwaltungshaushalt

Haushaltsstellen

1.8820.5000

Einmalig

Laufend pro Jahr

Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung

Mittel im Rahmen des Deckungskreises

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln

muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)

Haushaltsstelle:

ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

Anlagen

- aktualisierte Kostenberechnung vom 27.10.2015
- Denkmalschutzkonzept, Vorschläge
- Heizanlage, Wirtschaftlichkeitsberechnung