

Drucksache Nr.
Drucksache 5/2007-1

Beschlussvorlage

Datum	Abteilung/Dienst	Aktenzeichen	Beschlussverteiler
17.09.2008	11.2 Gebäude und Technik	kb-lo	11, 14,12,

Gremium	Sitzungsdatum	Beschluss	Bemerkung
Kreisausschuss	2007-01-10 00:00:00	zugestimmt	mit Änderung der Summe
Kreistag	2007-01-29 00:00:00	zugestimmt	
Bauen und Gebäudemanagement	2007-01-22 00:00:00	zugestimmt	
Haupt-, Finanz- und Organisationsausschuss	2007-01-25 00:00:00	zugestimmt	

Die Mittel stehen im Budget haushaltsrechtlich zur Verfügung
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenstelle/CO-Auftrag

Anlagen

Sanierung des Dienstgebäudes A der Kreisverwaltung Karl-Kellner-Ring 51, Wetzlar

1 BESCHLUSS

- 1.1 Die Fensterfassaden und haustechnische Sanierung des Dienstgebäudes A Karl-Kellner-Ring 51 in Wetzlar mit einem voraussichtlichen Gesamtkostenaufwand in Höhe von 1.850.000 € wird durchgeführt.
- 1.2 Der Sperrvermerk für die in den Wirtschaftsplänen 2004, 2005 und 2006 für die Sanierung des ehemaligen Gesundheitsamtes eingestellten Mittel wird aufgehoben.

2 ALTERNATIVEN UND KONSEQUENZEN

2.1 Alternative/n zum Beschluss/Entscheidungsvorschlag

Keine

Eine zeitgemäße Herstellung des Gebäudes ist aus bautechnischen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen unabdingbar.

2.2 Finanzielle Auswirkungen/Folgekostenbelastungen:

Die Sanierungsmaßnahme verursacht einen Gesamtaufwand in Höhe von 1.850.000 €. Für die Finanzierung dieser Maßnahme müssen im Teilhaushalt 11.2 zur Verfügung stehende Rückstellungen und allgemeine Sanierungsmittel herangezogen werden. Zusätzlich sollen die mit einer Haushaltssperre belegten Sanierungsmittel für das ehemalige Gesundheitsamt im Philosophenweg, das zwischenzeitlich veräußert wurde, für diese Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Durch die Optimierung der Heiz- und Kühltechnik sowie eine zeitgemäße Fassadendämmung nach den Vorgaben der Energiesparverordnung (EnEV) sollen die künftigen Energieaufwendungen reduziert werden.

2.3 Auswirkungen, die Frauen anders oder in stärkerem Maße als Männer betreffen

keine

2.4 Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

keine

2.5 Befristung der Regelung/en

keine

3 BEGRÜNDUNG

Im Jahr 1995 erwarb der Lahn-Dill-Kreis den früheren Hauptsitz der Sparkasse Wetzlar. Anschließend wurde das Gebäude zum Verwaltungsgebäude umgebaut. Diese Maßnahme wurde durch die innerfraktionelle Arbeitsgruppe des Kreistages begleitet und unter Federführung des Architekturbüros Dern, Braunfels, durchgeführt.

Bereits zum Zeitpunkt des Kaufes war ausweislich des Grundsatzbeschlusses des Kreisausschusses vom 16.11.1993 bekannt, dass das Gebäude einen beträchtlichen Sanierungsbedarf aufwies, der in den Folgejahren zu entsprechenden Aufwendungen führen würde. Im Zuge des Umbaus zum Verwaltungsgebäude zeigte der beauftragte Architekt auf, dass es sinnvoll sei, die Fensterelemente auszutauschen. Ebenso empfahl er aus energietechnischen Erwägungen die Fassade zu sanieren. Diese vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen wurden aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgenommen.

Durch die Einfachverglasung der Fenster und die mangelhaft gedämmte Fassade entsteht ein übermäßig hoher Energieaufwand durch hohe Heizenergieverluste bzw. eine hohe Kühllast. Ziel der anstehenden Sanierung ist es, das Gebäude im Bereich Wärmedämmung sowie Kühl- u. Heiztechnik in den Stand der heutigen Technik zu versetzen. Durch die Optimierung der Heiz- und Kühltechnik nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sollen die künftigen Betriebskosten des Gebäudes reduziert werden. Außerdem sollen Brandschutzmängel im Bereich der Brüstung und der Treppenhäuser beseitigt werden.

Das beauftragte Architekturbüro Bremer und Bremer, Wetzlar, sowie das Ing.-Büro für effiziente Energienutzung und Contracting (ibec), Gießen, haben eine detaillierte Bestandsaufnahme des Gebäudes und deren technischen Ausstattung erstellt. Hierzu wurde die Brüstung an zwei Stellen geöffnet sowie die Fassade mit einer Wärmebildkamera fotografiert. Die thermografische Untersuchung der Fassade zeigt erhebliche energetische Schwachstellen auf. Die bestehenden Bauteile wurden erfasst und zeichnerisch und fotografisch dargestellt. Zudem wurde ein Kataster der bestehenden erhaltenswerten Bauteile erstellt.

Nach der durchgeführten Bestandsaufnahme des Gebäudes und seiner technischen Ausstattung wurden mehrere Alternativen erarbeitet und technisch als auch kostenmäßig gegenüber gestellt. Wesentliche Punkte des Sanierungskonzeptes sind:

- Zur Verbesserung des Wärmeschutzes soll eine zusätzliche Dämmung der Brüstungsbereiche inkl. Dampfsperre eingebaut werden, die den erforderlichen Bestimmungen im Wärmeschutz, Brandschutz und Schallschutz genügt. Die Fenster sollen erneuert werden. Der Austausch der Verglasung gegen Sonnenschutzreflektionsglas mit einem entsprechenden Rahmen, das Wärme- und Schallschutz gem. EnEV und DIN 4109 gewährleistet, ist vorgesehen.
- Mit neuen Außenjalousien soll die Kühllast und die Blendung verringert und der Wärmeschutz verbessert werden. Eine zentrale Steuerung ermöglicht die tageszeitabhängige Verschattung und den nächtlichen Wärmeschutz mit manueller Regulierung. Im Erdgeschoss wird eine Brüstung mit neuer Verglasung erstellt. Die Unterseite der Auskragung im 1. OG wird neu gedämmt und verkleidet.
- Die Raumklimatisierung wird durch eine Kühldecke realisiert, bei der die Kühllasten nahezu ausschließlich über die Decke abgezogen werden. Der hierfür benötigte Luftwechsel ist so klein, dass keine Zugerscheinungen mehr auftreten.

Diesem vorstehenden Konzept wurde durch den Kreisausschuss am 27.09.2006 zugestimmt. In der anschließenden Beratung im Ausschuss Bauen und Gebäudemanagement sowie Haupt-, Finanz- und Organisationsausschuss wurden weitergehende Prüfaufträge erteilt, sodass die Vorlage von Landrat Dr. Ihmels zurückgezogen wurde.

Zur Klärung des notwendigen Schallschutzes wurde Herr Prof. Schleif, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bau- und Raumakustik, hinzugezogen. Innerhalb und außerhalb des Gebäudes wurden Lärmmessungen durchgeführt und ein Lärmkataster des Gebäudes erstellt.

Für das Gebäude wurde der gemessene Lärmpegelbereich IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)/Tabelle 8 DIN 4109) zugrunde gelegt. Bei Büronutzung muss das resultierende Schalldämmmaß der Fenster und Brüstungen 35 dB betragen. Die vorgesehenen Fenster (Schallschutzklasse III) und Brüstungen erreichen überwiegend diese Werte. Allerdings gibt es auch einzelne Büros mit einer höheren Lärmbelastung, bei denen mit Fenster der Schallschutzklasse III die vorgeschriebenen Werte nicht erreicht werden. Für die notwendigen Verbesserungen sind Mittel in Höhe von 62.500 € erforderlich.

Durch die neuen Fenster und die Ertüchtigung der Brüstungselemente kommt es zu einer Verringerung des Grundgeräuschpegels. Folge davon wird eine größere Störung zwischen den Büros sein. Prof. Schleif empfiehlt deshalb die Erneuerung der Anschlussschwerter an die Fassade im Bereich der Trennwände und den Einbau einer Dämmung im Bereich der Kabelkanäle. Hierdurch ergeben sich Mehrkosten von ca. 25.000 € netto.

Mit der Fa. eon Mitte Wärme GmbH wurde über ein Contracting zur Kältelieferung in Zusammenhang mit dem bestehenden BHKW verhandelt. eon Mitte hat uns mitgeteilt, dass eine Kälteerzeugung mittels einer Absorptionskälteanlage unter den vorhandenen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich sei. Es wurde aber ein Angebot für eine Kältelieferung mit einer Kälteerzeugung über eine Kompressionskälteanlage avisiert. Über das Ergebnis wird im zuständigen Fachausschuss berichtet.

Nach der durchgeführten Bestandsaufnahme des Gebäudes und seiner technischen Ausstattung und unter Berücksichtigung der Mehrkosten durch die Umsatzsteuererhöhung, den erhöhten Schallschutz sowie eine Preissteigerung im Bereich Fensterglas wurde durch das Architekturbüro Bremer und Bremer eine Kostenberechnung für die Sanierungsmaßnahme erarbeitet. Erwartet werden Gesamtkosten in Höhe von 1.850.000 €.

Finanziert werden soll die Sanierungsmaßnahme durch im Teilhaushalt 11.2 aus den Vorjahren zur Verfügung stehenden Rückstellungen sowie Mittelreservierungen aus den Jahren 2005 und 2006 in Höhe von 1.171.548 € und die für die Sanierung des ehemaligen Gesundheitsamtes im Philosophenweg, derzeit mit einem Haushaltssperrvermerk versehenen Mittel, in Höhe von 611.000 €. Das ehemalige Gesundheitsamt wurde zwischenzeitlich an einen privaten Investor verkauft. Die vorgesehenen Mittel könnten damit herangezogen werden. Im Haushalt 2007 sind im Teilhaushalt 11.2 auf dem Konto „sonstige Gebäudeinstandhaltung“ für das Gebäude A insgesamt 135.000 € vorgesehen. Diese Mittel müssen zum Teil ebenfalls zur Finanzierung herangezogen werden.

Roland Wegricht
Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter