

V - Immobilienmanagement

19. November 2021

Sachbearbeitung: Ariane Krug von Nidda

Alte Schloss-Schule, Gräfenhausen, Umnutzung in eine dreigruppige Kita mit Jugendraum

Drucksache 11/0062/1, Änderungsantrag der SPD-Fraktion, Stellungnahme des Fachbereichs V – Immobilienmanagement

Die zu bearbeitenden Punkte des Änderungsantrags der SPD zur Drucks. 11/0062/1 beantwortet der Fachbereich V - Immobilienmanagement wie folgt:

1. Die Drucksache 11/0062/1 verbleibt im Ausschuss.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Ende Juni aktuelle Förderprogramme für Gebäudesanierungen und die Schaffung von neuen Kita-Plätzen aus dem europäischen Corona-Aufbaufonds angekündigt wurden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, diese Förderprogramme bezogen auf das Kitaprojekt in der Schlossgasse abzuklären, die Entwurfsplanung auf die Fördervoraussetzungen hin zu prüfen und ggf. fortzuschreiben sowie die erforderlichen Antragstellungen durchzuführen.

Nach Rücksprache mit der KfW und dem RP Kassel sind folgende Förderprogramme aus Landes- und Bundesmitteln grundsätzlich kombinier- und auf die Maßnahme anwendbar:

- a) Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020 – 2024“ (s. Anlage 1)

Die Fördermittel in Höhe von 300.000 Euro für insgesamt drei Kita-Gruppen wurden bereits in 2019 beantragt. Der Förderantrag befindet sich in der Prüfung durch das RP Kassel und hat gute Chancen auf Bewilligung. Die Förderstelle bittet möglichst bis Dezember 2021 um Rückmeldung, ob die Maßnahme zur Ausführung kommt.

- b) Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Kommunen (KfW-Programm), Nichtwohngebäude (NWG) - Zuschuss 463 (s. Anlage 2)

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) vergibt die KfW Investitionszuschüsse für energetische Sanierungen an Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verbesserung der Energieeffizienz. Für Baudenkmale und für Gebäude, die als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft sind, gelten vereinfachte Förderbedingungen. Neben einer energetischen Komplettsanierung zum Effizienzhaus können auch Einzelmaßnahmen, z.B. der Austausch von Fenstern, gefördert werden. Bei der Effizienzhaus-Stufe Denkmal darf der Jahres-Primärenergiebedarf maximal 160 % des Wertes betragen, der für ein vergleichbares Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt. Das Standardprojekt ohne den Einsatz erneuerbarer Energien wird mit 25 % der förderfähigen Kosten bezuschusst, bei Erreichen der Erneuerbare Energien Klasse (EE) bzw. Nachhaltigkeitsklasse (NH) mit 30 %. Die energetische Fachplanung und Baubegleitung ist mit bis zu 50 % der Honorarkosten anteilig förderfähig.

Die Förderung hat nichts mit den angekündigten Corona-Aufbaufonds zu tun (s. Anlage 3), zu denen es aktuell noch keine Förderprogramme im Bau- und Kitabereich gibt.

Da die Antragstellung mit einem erhöhten Planungsaufwand verbunden ist, ist zunächst zu klären, ob das Projekt grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.

c) Denkmalschutz-Sonderprogramm:

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist die Anmeldung der „Alten Schloss-Schule“ im Denkmalschutz-Sonderprogramm wenig erfolgversprechend, da es sich um kein „Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung“ handelt.

4. Die pandemie- und exportbedingten Engpässe in einigen Gewerken mit Preissteigerungen von 20 - 50 % (siehe Drucksache 0060/1) sind projektbezogen einzuschätzen und zu berichten.

Aktuell sind für die Rohstoffe Holz, Stahl, Kupfer und Styrol Preissteigerungen von 20-50 % möglich. Da bisher seitens der Stadtverordnetenversammlung keine Freigabe zur Einreichung des Bauantrages vorliegt, kann dies frühestens im Januar 2022 erfolgen. Mit Prüffristen der Bauaufsicht von 9-12 Monaten ist zu rechnen.

Der Baubeginn verschiebt sich somit ins Jahr 2023. Ob der Zustand der Materialverknappung oder Verteuerung bis Ende 2022 andauert, ist aktuell schwer vorhersehbar.

Daher wird empfohlen, den bislang kalkulierten Sicherheitspuffer in Höhe von 10 % für die Kostengruppen 300 und 400 beizubehalten, zumal sich die kalkulierten Einheitspreise an aktuellen Bauprojekten und Angeboten orientieren.

5. Die vorliegende Entwurfsplanung ist im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu bewerten und ggf. fortzuschreiben (z.B. Heizkörperverkleidungen, altes Heizrohrsystem)

Für Baudenkmale ist im Rahmen des Bauantrags bislang kein Wärmeschutznachweis erforderlich. Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung wurde in Bezug auf förderfähige Maßnahmen im Sinne des KfW-Programms „BEG“ untersucht und fortgeschrieben (s. Anlagen 4-13). Diese sind in unten stehender Tabelle aufgelistet. Es wird hierbei differenziert zwischen Maßnahmen, die für die Kita-Nutzung zwingend erforderlich sind (gelb), und solche, deren Ausführung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz sinnvoll ist (grün).

Förderfähige Maßnahmen	Kostenberechnung	Förderhöhe (25 %)
Gerüst & Zubehör (Fassade)	32.268,55	8.087,14
Dämmung der obersten Geschossdecke	28.886,00	7.221,50
Fenstertüren	13.262,50	3.315,63
Vorbereitende Maßnahmen, Fenster	6.750,00	1.687,50
Fensterelemente neu	201.550,00	50.387,50
Sommerlicher Wärmeschutz	62.665,00	15.666,25
Fensterbänke innen	8.165,00	2.041,25
Fenster Sockelzone	9.480,00	2.370,00
Außentüren	16.090,00	4.022,50
Innendämmung Heizkörpernischen	8.400,00	2.100,00
Erneuerung Heizkörper und Heizungsrohrleitungen	75.111,50	18.777,88
Demontage Heizungsinst.	5.250,00	1.312,50
Lufttechnische Anlagen	24.534,08	6.133,52
Abbruch Langfeldleuchten	3.250,00	812,50
Beleuchtungsanlagen LED	24.400,00	6.100,00
Gesamtkosten (€ netto)	520.062,63	130.015,66
+ 19% MwSt.	98.811,90	24.702,97
Gesamtkosten (€ brutto)	618.874,53	154.718,63
Für Kita-Betrieb unerlässlich	192.597,43	48.149,36
Klimaschutz, Nachhaltigkeit	426.277,10	106.569,27

6. Aufgrund der gravierenden Kostenentwicklung von 2,25 Mio. € (2019) auf vorläufig bis zu 3,34 Mio. € (ohne pandemiebedingte Auswirkungen) wird auf den Umbau und die Sanierung des nicht kitarelevanten Nebengebäudes (früher „Klohäuschen“, heute Atelier- und Werkstattgebäude) verzichtet. Das Gebäude ist abzubrechen.“

Das Bestandsgebäude der „Abortanlage“ von 1940 ist lt. Planangaben zumindest teilweise unterkellert (s. Anlage 14). Es könnte sich hierbei um eine ehemalige „Grube“ handeln.

Von den beiden Schachtbauwerken aus ist der Hohlraum unter der Bodenplatte leider nicht zerstörungsfrei einsehbar.

Die Einfriedungsmauer schließt von beiden Seiten L-förmig an das Toilettenhaus an. Die Rückwand des Bestandsgebäudes bildet die Verbindung zwischen der alten, stark sanierungsbedürftigen Klinkermauer und der neuen Kalksandsteineinfriedung. Mit Abriss des Toilettenhauses ist dieser Mauerschluss neu herzustellen (s. Anlage 15).

Als Entscheidungsgrundlage für den Erhalt oder den Abbruch der alten Abortanlage werden die reinen Bau- und Ersatzbeschaffungskosten wie folgt gegenübergestellt:

Maßnahme	Abbruch + Ersatz (€ brutto)	Erhalt (€ brutto)
Abbruch + Verfüllen „Grube“	42.840,00	
Ergänzen Pflasterfläche inkl. Unterbau	6.545,00	
Ergänzen Mauerstück	4.055,00	
Müllplatz (offene Einzäunung)	3.330,00	
Spielgerätehütte	5.355,00	
Rückbau Sanitärinstallation		5.000,00
Instandsetzen Außenputz		5.500,00
Erneuern Fenster (5 Stk. Hofseite)		3.750,00
Zumauern Fenster (5 Stk. Rückseite)		1.250,00
Dach + Spenglerarbeiten		2.500,00
Erneuerung Stahlblechtüren		3.500,00
Summe (Euro brutto)	62.125,00	21.500,00

Das Immobilienmanagement schlägt vor, das Toilettengebäude zu erhalten und die vom Hof aus gesehen rechte Gebäudehälfte als Mülleinhausung, den linken Teil als Lager für Außenspielgeräte (Fahrräder, Bobby-Cars, etc.) zu nutzen.

Im Innenraum würden die Sanitärinstallation und die WC-Trennwände zurückgebaut und die Innenoberflächen gereinigt (5.000,- Euro brutto). Wie in der Tabelle dargestellt, hat die Gebäudehülle für die nötigsten Maßnahmen einen Instandsetzungsbedarf von rd. 16.500,- Euro brutto. Das Rohbaumaß der Bestandstüren müsste nicht geändert werden. Die Tür zur zukünftigen Mülleinhausung hat bereits eine lichte Breite von 0,90 m. Nach Rücksprache mit dem Hausmeister wäre es für die Kita-Nutzung ausreichend, mehrere Tonnen mit einem Fassungsvermögen von je 240 l bereitzustellen.

Mit Umnutzung des Toilettenhauses in eine Mülleinhausung mit Spielgerätelager könnten die Kosten der zunächst kalkulierten Spielgerätehütte und des eingezäunten Müllplatzes für zusammen rd. 8.700,- Euro brutto eingespart werden.

Instandsetzungsbedarf Einfriedungsmauer:

Der alte, von der Hofseite aus auf der linken Seite des Toilettenhauses befindliche Teil der Einfriedungsmauer ist rückseitig in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand (s. Anlage 16). Das Klinker-Sichtmauerwerk ist schadhaft. Die Fugen sanden ab und sind ausgewaschen. Für die reinen Instandsetzungsarbeiten fallen in Kostengruppe 500 zusätzlich 22.040,- Euro brutto an.

Anlagen:

- A1: Ergänzende Richtlinie zur Förderung von Investitionen im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2018-2020 in Verbindung mit dem Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung 2020 – 2024“
- A2: Bundesförderung für effiziente Gebäude, Infoblatt
- A3: Schreiben des BMWI vom 17.11.21
- A4: Entwurfsbericht Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, Architekturbüro 10/Blaupause
- A5: Erläuterungsbericht zur Sanierung, Sockel und Fassade, Architekturbüro 10/Blaupause
- A6: Alte Schloss-Schule, Kostenberechnung, Variante 4 inkl. Sanierung Sockel und Fassade
- A7: Entwurfsbericht Technische Gebäudeausrüstung, HLS, itg
- A8: Kostenberechnung Technische Gebäudeausrüstung, HLS, itg
- A9: Entwurfsbericht Technische Gebäudeausrüstung, ELT, ibb
- A10: Kostenberechnung Technische Gebäudeausrüstung, ELT, ibb
- A11: Brandschutzkonzept, IB fpc Stockum vom 26.05.2021
- A12: Statikpläne, IB Neiss
- A13: Schriftverkehr Denkmalschutz, IfS, Denkmalschutzrechtliche Genehmigung Sockelsanierung
- A14: Abortanlage, Planunterlage von 1940
- A15: Rückansicht Toilettenhaus
- A16: Einfriedungsmauer, Klinker-Sichtmauerwerk, Rückseite