

AZ: 60.2.0 Hillebrand/Schnittker

**Drucksache Nr.: 0783/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.09.2016	Ö	Kenntnisnahme
Schul-, Kultur- und Sportaus- schuss	15.09.2016	Ö	Vorberatung
Finanz- und Rechnungsprü- fungsausschuss	21.09.2016	Ö	Vorberatung
Planungs- und Umweltaus- schuss	22.09.2016	Ö	Vorberatung
Bau- und Vergabeausschuss		Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.09.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Kommunalinvestitionsförderungsgesetz**

**A n t r a g :**

1. Die Ratsversammlung stimmt dem Konzept für den Neubau der Grundschule an der Schwale – wie unter Punkt 1 beschrieben - zu.
2. Die Erläuterungen zu den Grundlagen für die Energetische Sanierung – wie unter Punkt 2 beschrieben - werden zur Kenntnis genommen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

eigene und externe Planungskosten bis zur Lph. 4 der HOAI

## **Begründung:**

### **Zu 1. Konzept für den Neubau der Grundschule an der Schwale**

Die Ratsversammlung hat die Verwaltung mit Beschluss vom 12.07.2016 beauftragt, bis zur nächsten Ratsversammlung ein Konzept für den Neubau der Grundschule an der Schwale vorzulegen, dass die Offene Ganztagschule planerisch berücksichtigt.

#### **Raumprogramm**

Für den Neubau der Grundschule an der Schwale als Offene Ganztagschule ist entsprechend der Zuständigkeitsordnung eine Beschlussvorlage für den Schul-, Kultur- und Sportausschuss am 15.09.2016 erstellt worden (0779/2013/DS).

Die Ausschussvorlage beinhaltet das Raumprogramm für eine Grundschule mit Mensa und offenem Ganztagsbereich.

#### **Konzeptionelle Anforderungen an die Planung**

Für die konzeptionellen Überlegungen und die laufenden Planungen geht die Bauverwaltung davon aus, dass das Raumprogramm im Schul-, Kultur-, und Sportausschuss am 15.09.2016 im Wesentlichen so beschlossen wird.

Auf Basis dieses Raumprogramms - *Grundschule mit Mensa und offenem Ganztagsbereich* - erfolgt zurzeit eine Standortfindung auf dem Grundstück der Grundschule an der Schwale.

Es wird eine Entwurfsplanung mit 2 Bauabschnitten entwickelt. Der 1. Bauabschnitt wird den Neubau der zu ersetzenden Räumlichkeiten beinhalten. Entsprechend den bisherigen Planungen wird eine Fertigstellung des 1. Bauabschnitts bis Ende 2018 angestrebt. Der 2. Bauabschnitt, der die Offene Ganztagschule und Mensa beinhalten soll, kann in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen werden. Abhängig von der Beschlusslage könnte der Neubau im Sommer 2019 begonnen werden.

Nach den aktuellen Überlegungen, den Abschätzungen der Dimensionen der Baukörper und der Prüfung der Rahmenbedingungen, soll der 1. Bauabschnitt auf den vorhandenen Freiflächen der Schule errichtet werden. Das Bestandsgebäude soll bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnitts erhalten und genutzt werden. Mit Bezug des Neubaus soll das Bestandsgebäude abgebrochen werden. Der Offene Ganztagsbereich würde dann im 2. Bauabschnitt auf den Flächen des freigeräumten Bestandsgebäudes errichtet werden können.

#### **Planungsstand 08.08.2016**

Nach dem bisherigen Planungsstand geht die Verwaltung davon aus, dass sich diese Vorgehensweise auf dem Grundstück realisieren lässt. Erste Planungsskizzen sind erstellt und werden nach den Sommerferien (ab 05.09.2016) mit der Schulverwaltung und der Schulleitung abgestimmt.

Die dann vorliegenden Planungsskizzen und die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche können mündlich vorgestellt werden im Schul-, Kultur- und Sportausschuss (15.09.2016) und Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (22.09.2016) oder im neu gebildeten Bau- und Vergabeausschuss.

### **Entwurfsplanung und weiteres Vorgehen**

Abgeleitet aus der HOAI sind für die Erstellung der Vorentwurfsplanung ca. 13 Wochen Bearbeitungsdauer erforderlich.

Mitte Oktober 2016 sollte die Entwurfsplanung dann abgeschlossen sein.

Die Verwaltung beabsichtigt den Bauantrag wegen des engen Terminplans bereits vor dem Baubeschluss der Ratsversammlung (Freigabe der Planung) zu stellen.

Für die Bearbeitung des Bauantrages müssen die Fachingenieure für Brandschutz (Brand-schutzgutachten) und Standsicherheit (Statik) mit Teilleistungen beauftragt werden.

Unter Berücksichtigung der Ladungsfristen könnte die Entwurfsplanung in den Fachausschüssen im Januar 2017 vorberaten werden.

**In der ersten Sitzung in 2017 könnte die Ratsversammlung die Planung beschließen (Baubeschluss).**

### **Zu 2. Erläuterungen zu den Grundlagen für die Energ. Sanierung**

Lt. Beschluss der Ratsversammlung vom 12.07.2016 ist die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen für die Energetische Sanierung transparent und vollständig darzulegen.

Der Beantwortung dieses Antrages ist vorweg zu stellen, dass die Ratsversammlung die Verwaltung am 26.04.2016 beauftragt hat, eine komplette aussagefähige Planungsliste für Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von über 7 Mio. Euro bis zur Ratsversammlung im Juli 2016 vorzulegen.

In der Vorlage wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Kürze der Zeit und mit den verfügbaren Daten ausschließlich Einschätzungen und Hochrechnungen vorgenommen werden. Diese Einschätzungen und Hochrechnungen sind in die Anlage zur Drucksache eingeflossen, um der Selbstverwaltung eine Entscheidungsgrundlage zu liefern und die Prioritätenbildung der Verwaltung transparent darzustellen.

**Die Grundlagen der Darstellung der Energetischen Sanierung werden im Nachfolgenden erläutert:**

Die in der Anlage zur Drucksache dargestellten Aufstellungen zu Flächen, Kosten und Energiebedarf der städtischen Liegenschaften basieren auf 2 unterschiedlichen Flächenberechnungsgrundlagen. Zum einen auf der Bruttogrundfläche nach DIN 276 und zum anderen auf der beheizbaren Bruttogrundfläche.

Die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 276 ist vereinfacht die Fläche, die sich aus den Gebäudeaußenabmessungen je Etage, einschließlich Keller, Dachgeschoss und überdachten Balkonen und Terrassen usw. ergibt. Die BGF ist die maßgebliche Größe für die Ermittlung und den Vergleich von Baukosten. Die BGF der städtischen Liegenschaften ist auf Basis der einzelnen Gebäude, Etagen und Räumen erfasst.

Die beheizbare Bruttogrundfläche unterscheidet sich grundlegend von der BGF. Sie berücksichtigt nur die beheizten Grundflächen eines Gebäudes. Sie dient ausschließlich der Ermittlung von Vergleichswerten für die Einschätzung des Heiz-/Energiebedarfes von Liegenschaften. Für die Gebäude der Stadt Neumünster ist sie analog der vorhandenen Verbrauchszählerstruktur auf Ebene der Liegenschaften erfasst.

Die Ermittlung der beheizbaren Bruttogrundfläche ist in sich schon ein Näherungswert. Sie ergibt sich aus den Nutzflächen, multipliziert mit einem Faktor für Konstruktionsflächen, also Innenwände, Außenwände, Installationsschächte usw.

Beide Werte beschreiben das gleiche Gebäude, geben jedoch unterschiedliche Aspekte wieder und sind grundsätzlich nicht vergleichbar. Der Anteil der beheizten Grundflächen der zur Sanierung vorgeschlagenen Liegenschaften liegt abhängig von der Gebäudestruktur und der Gebäudenutzung zwischen 50 und 90 % der Bruttogrundfläche.

Als Grundlage für die Erstellung der Drucksache waren die unterschiedlichen Flächenwerte zusammen zu bringen, um über die Bruttogrundfläche eine Einschätzung der Sanierungskosten und über die beheizbare Bruttogrundfläche eine Einschätzung der potentiellen Energieeinsparungen darzustellen zu können.

Die Verbrauchszähler erfassen den Verbrauch überwiegend nicht für die einzelnen Gebäude einer Liegenschaft sondern für die gesamte Liegenschaft. Zum Teil stimmen die Zählerstrukturen auch nicht mit den Gebäudestrukturen überein. Dies ist grundsätzlich darauf zurückzuführen, dass die Energieverbrauchserfassung in den zurückliegenden Jahrzehnten bei den Planungen eine untergeordnete Rolle gespielt hat.

Für die langfristige Betrachtung der Verbrauchsentwicklung der Liegenschaften sind die Durchschnittswerte grundsätzlich ausreichend.

Da für das Kommunalinvestitionsförderungsprogramm jedoch einzelne Gebäude zur Sanierung vorgeschlagen wurden, mussten die durchschnittlichen Verbrauchskennzahlen der Liegenschaft auf die Gebäudeebene umgerechnet werden. Da dieses Verfahren für einzelne Liegenschaften keine hinreichend schlüssigen Werte erbrachte, wurde für diese Liegenschaften eine Abschätzung der Verbrauchsreduzierung über Korrekturfaktoren der BGF vorgenommen.

Der Verwaltung ist bewusst, dass es sich hierbei um eine starke Vereinfachung handelt. Da hier aber grundsätzlich "nur" eine erste Einschätzung der zu erwartenden Energieeinsparung und Baukosten angestrebt war, wird das Verfahren für den Zweck als ausreichend erachtet.

Eine weitergehende Transparenz der Datengrundlage kann auf dieser ersten Ebene der Prüfung mit der vorhandenen Datenbasis nicht geliefert werden. Die Stadt Neumünster unterscheidet sich dabei allerdings nicht von anderen Kommunen in Deutschland. Hochrechnungen, mit der damit verbundenen Vereinfachung, sind auf dieser Untersuchungsebene kein ungewöhnlicher Standard. (Siehe z. B. „Klimaschutzkonzept 2050 kommunale Gebäude“ Europa Universität Flensburg 2015 oder „Einsparung durch Energieverbrauchcontrolling im kommunalen Gebäudebestand“ Deutscher Städtetag.)

Für die Antragsstellung zum Kommunalen Investitionsförderungsprogramm, werden für jede einzelne Sanierungsmaßnahme detaillierte Berechnungen der Energieeinsparung erforderlich.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass mit der Einrichtung einer zusätzlichen Planstelle für das Energiemanagement nun die Möglichkeit besteht, eine gemeinsame Datengrundlage zu schaffen. Dazu sind ca. 10.000 Datensätze zu untersuchen und anzupassen.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

