

Sitzungsvorlage DS 2008/141

Amt für Architektur und Gebäude-
management
Dirk Bastin
(Stand: **31.03.2008**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung
Architekturbüro Wurm

Aktenzeichen: 07RV010

Gemeinderat

öffentlich am 07.04.2008

**Energieeffiziente Sanierung Jugendhaus Mitte
Außensanierung unter energetischen Aspekten
- Sachbeschlüsse**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der energetischen Sanierung Jugendhaus Mitte zu.

Die Gesamtkosten belaufen sich einschl. Baunebenkosten voraussichtlich auf **590.000,00 Euro**. Die Maßnahmen gehen zu Lasten der Finanzposition: 2.4990.9400.000-0020 (Haushaltsplan 2008 Seite 253).
2. Die neuen Baukosten bringen gegenüber der Haushaltsplanung (veranschlagt sind bislang 430.000 €) eine Deckungslücke von bis zu 97.000 € (Baukosten und städtischer Sanierungsanteil). Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erfolgt die abschließende Finanzierung im Zusammenhang mit dem Vergabebeschluss unter Berücksichtigung der Kassenrate und möglicher Umschichtungen innerhalb der Sanierung „Nordstadt“ (Nachtragsplan).
3. Der Sperrvermerk im Haushaltsplan wird erst nach Vorliegen der Kreditzusage der KfW aus dem zinsverbilligten Sonderprogramm „energetische Gebäudesanierung“ durch Beschluss aufgehoben.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Die energetische Sanierung des Jugendhauses ist im Haushaltsplan 2008 mit einem Ausgabeansatz von 430.000 € finanziert (versehen mit einem Sperrvermerk bis zur Zusage von KfW-Mitteln).

2. Sachstand

Das Gebäude in der Möttelinstr. 34 wurde im Jahre 1924 als Fabrikvilla erbaut, in der vom Jahr 1924 an eine Gardinenfirma betrieben wurde. Beide Gebäudeteile (Villa und Fabrikteil) haben nicht wie zuerst vermutet unterschiedliche Baujahre, sondern sind im gleichen Jahr erstellt worden. Bereits 1931 wurde das Gebäude von der Stadt Ravensburg erworben und wurde dann in der Folge bis zum Jahr 1953 als Schule betrieben. Daher stammt auch der heute noch bekannte Name Möttelinschule. In den Jahren 1934-1940 wurde das Gebäude vorübergehend von der Hitlerjugend und dem Bund deutscher Mädchen als Jugendheim umgenutzt. Nach fünf Jahren Leerstand in den 50er-Jahren wurden von 1958 – 1976 zumindest im Gebäudeteil "Villa" Wohnungen vermietet. Seit 1974 nutzt die Stadt Ravensburg die Räumlichkeiten als Jugendhaus.

Insgesamt weist das Jugendhaus Mitte einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die meisten Bauteile, Fenster, Türen, Wände und Dächer sind im Altbaustandard ausgeführt und haben entsprechende U-Werte.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt, die Anlage ist von den Stadtwerken modernisiert worden und wird auch von diesen betrieben.

2006 hatte das Gebäude einen Wärmebezug von ca. 140.000 kWh was einem Wärmebedarf von 165 kWh pro m² und Jahr entspricht. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Jugendhäusern anderer Kommunen sicher ein negativer Spitzenwert.

Das Jugendhaus ist an etwa 30 Stunden in der Woche geöffnet und wird von etwa 14.000 Jugendlichen im Jahr genutzt.

3. Zielsetzungen

Das Gebäude soll umfassend saniert werden. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Substanzerhaltung, Trockenlegung und Abdichtung der Kellerwände (bisher in den geplanten Kosten von 430.000 Euro noch nicht enthalten)
- Abriss des bestehenden Bunkers (in den Kosten bisher ebenfalls nicht enthalten)
- Außenwand- und Dachdämmung mit mind. 12cm WDVS
- Austausch der gesamten Fenster und Türen (neuer U-Wert <1,1)
- Absenkung der Vorlauftemperatur (neu max. 50°C)
- Optimierung der Regelung (angepasst an die Belegung von 30 Wochenstunden.)

Insgesamt soll ein Wärmeverbrauch von deutlich unter 80kWh pro m² und Jahr realisiert werden. Das entspricht einer Halbierung des Referenzwertes aus dem Jahr 2006.

Darüber hinaus wird bei diesem Gebäude exemplarisch die Vorstellung des neuen Gebäudemanagements verwirklicht. Das heißt, dass die derzeitige kalkulatorische Raumkostenverrechnung, der zukünftigen Raumkostenverrechnung gegenübergestellt wird und somit der Mehrwert durch die energetische Sanierung für die Stadt Ravensburg und die Nutzer verdeutlicht wird. Diese Ergebnisse werden nach Abschluss der Maßnahme noch in diesem Jahr den Gremien vorgestellt.

4. Finanzierung / Förderungen

Die Sanierung des Jugendhauses Mitte wird über die Sanierungsmaßnahme "Nordstadt" anteilig bezuschusst. Dort sind bei der Finanzposition 2.4990.3620.000 – 0020 Mittel von derzeit 240.000,- €, davon Bundes- und Landeszuschüsse von 144.000,- € (60%) bereitgestellt. Dieser Mittelansatz muss aufgrund der aktuellen, fortgeschriebenen Kostenberechnung des Architekturbüros Wurm aufgestockt werden.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Vermögenshaushalt unter der Fipo 2.4990.9400.000 - 0020 (Maßnahmen am Jugendhaus). Hier sind bislang saldiert 190.000,- Euro im Haushalt finanziert. Der Zuschuss aus Sanierungsmitteln berechnet sich wie folgt:

Geschätzte Gesamtkosten:	ca. 590.000,- Euro
abzüglich nicht förderfähige Kosten:	- ca. 15.000,- Euro
Summe förderfähige Baukosten:	575.000,- Euro
davon Zuschuss für städtische Gebäude 60%:	345.000,- Euro
davon Bundes-/ Landeszuschuss 60%:	207.000,- Euro

Diese Beträge unterstellt, erhöht sich die Nettobelastung der Stadt auf rund 245.000,- Euro netto, damit rund **55.000,- Euro** mehr als veranschlagt.

Der städtische Anteil an den Sanierungskosten (40 %) beträgt demnach rund 138.000,- Euro. Dies sind rund **42.000,- Euro** mehr als im Haushalt bislang unter 2.6150/0001 als Stadtanteil finanziert sind.

Die neuen Baukosten bringen damit gegenüber der Haushaltsplanung eine Deckungslücke von bis zu **97.000,- Euro** (Baukosten und Sanierungsanteil). Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erfolgt die abschließende Finanzierung im Zusammenhang mit dem Vergabebeschluss unter Berücksichtigung der Kassenrate 2008 und möglichen Umschichtungen innerhalb der Sanierung „Nordstadt“ (Nachtragsplan 2008).

Über das hinaus wird für dieses Projekt ein zinsgünstiger Kredit aus dem KfW-Programm in Höhe von mind. 180.000,- Euro erwartet mit einem Zinssatz von etwa 3%. Bis zur Kreditzusage ist die Maßnahme mit einem Sperrvermerk versehen, welcher durch Beschluss aufzuheben ist.

5. Bauausführung:

Der Beginn der Bauausführung ist für Ende Juli des laufenden Jahres geplant.
Mit der Fertigstellung ist bis Ende Oktober zu rechnen.