

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Hochbau

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0150/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	24.04.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt A 16

Energetische Sanierung der Hausmeisterhäuser an der IGP

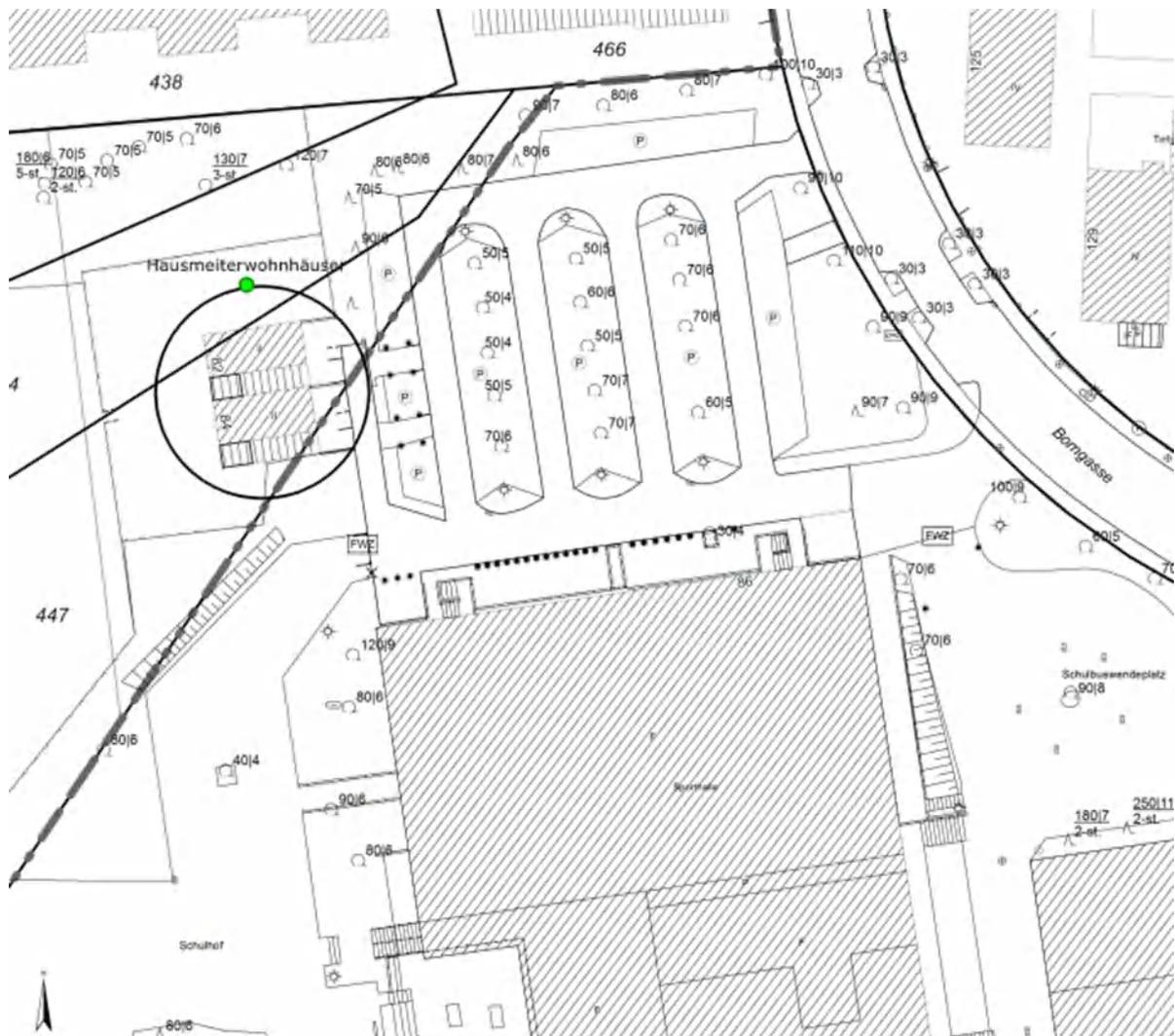
Beschlussvorschlag:

Der energetischen Sanierung der beiden Hausmeisterwohnhäuser an der Integrierten Gesamtschule Paffrath wird zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu der Schulanlage der Integrierten Gesamtschule Paffrath (Gemarkung Paffrath, Flur 4 und 5, Flurstücke 444, 447, 5848; gesamten Grundstücksfläche von ca. 37.537 qm) gehören zwei Hausmeisterwohnhäuser (Borngasse 82 und 84), die auf dem nördlichen Schulgelände im Zuge des Schulbaus ca. 1975 (Baugenehmigung 1972) errichtet wurden. Das Gelände ist im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54/1.

Lageplan



1. Baubeschreibung und Mängel

Die zweigeschossigen, teilunterkellerten Hausmeisterwohnhäuser sind als Reihenhäuser in der Abfolge Garage-Haus-Garage-Haus als so genannte Splitlevel-Häuser konzipiert worden. Ein ursprünglich geplantes drittes Haus wurde nicht errichtet.

Die Häuser sind aus Mauerwerk mit aussteifenden Stahlbetonstützen und Stahlbetondecken errichtet.

Die Flachdächer mit bituminöser Abdichtung sind bekies. Undichtigkeiten im Bereich des Wandanschlusses Garage-Hauswand, führten zu Feuchtigkeitsflecken und Schimmel an der Innenseite der Treppenhauswand.

Unzureichende bis keine Wärmedämmung und zahlreiche Wärmebrücken sind typisch für die Bauweise der damaligen Zeit. Daraus ergibt sich eine schlechte Beheizbarkeit und es treten starke Feuchtigkeitsprobleme durch Kondensatausfall auf, wie der Schimmelbefall in Eckbereichen und Fensterlaibungen zeigt.

Der Gebäudezustand wurde von einem Energieberater untersucht und dieser hat einen Katalog von Dämmmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Energiebedarf für diese Häuser liegt erwartungsgemäß weit über den Werten energetisch sanierter Einfamilienhäuser.

2. Lösungsvorschlag

Die gesamte Gebäudehülle -Fassaden und Dächer- muss entsprechend der aktuell gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) gedämmt werden.

In Anlehnung an die Fassaden der Schule wird für Hausmeisterwohnhäuser eine vorgehängte und hinterlüftete Plattenfassade (z.B. Eternit) vorgeschlagen. Eine solche Fassade eignet sich aus bauphysikalischer Sicht und vor dem Hintergrund von möglichen Vandalismusproblemen besonders gut für die Sanierung der etwas abseits stehenden Häuser.

Alle Fenster und Rollladenkästen werden entsprechend den Anforderungen der EnEV erneuert, ebenso die Flachdächer, Attiken und Anschlüsse an aufgehende Bauteile. Von Schimmel befallene Stellen werden saniert, ein hydraulischer Abgleich der Heizung vorgenommen, die Kellerdecke und die Umfassungswände des Kellerabgangs zum Wohnraum gedämmt.

Die Sanierung erfolgt in 2 Abschnitten. Zuerst wird das derzeit unbewohnte Haus Nr. 84 saniert. Die Bewohner des Hauses Nr. 82 ziehen nach Fertigstellung dort ein und die Sanierungsmaßnahme wird mit dem zweiten Haus fortgeführt.

Durch diese gestaffelte Vorgehensweise lassen sich zusätzliche Kosten für die Anmietung einer Ersatzwohnung und für einen weiteren Umzug der Hausmeisterfamilie einsparen.

3. Kostenschätzung

KG 300 Baukonstruktion	ca. € 256.000,00
KG 400 Haustechnik	ca. € 10.500,00
KG 500 Freianlagen	ca. € 15.000,00
Zwischensumme	ca. € 281.500,00
<u>zuzügl. Nebenkosten ca. 15%</u>	<u>ca. € 42.500,00</u>
Sanierungskosten netto	ca. € 324.000,00
zuzügl. 19 % MwSt	ca. € 61.560,00
<u>zur Rundung</u>	<u>€ 440,00</u>
Sanierungskosten brutto	ca. € 386.000,00

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme ist über den Wirtschaftsplan 2013 des Immobilienbetriebes sichergestellt.

Die Mittel in Höhe von € 386.000,- sind in der Gesamtposition „I 82333600-Sonstige Hochbaukosten allgemein“ berücksichtigt.

Die zunächst vorgesehene Aufteilung des Gesamtansatzes „Sonstige Hochbaukosten allgemein“ in Höhe von € 3.770.000,00 sah für die Einzelposition „Integrierte Gesamtschule Paffrath-Hausmeisterwohnhäuser“ einen Teilansatz in Höhe von € 300.000,00 vor. Im Rahmen der Gesamtposition sind aber Mittelumverteilungen möglich, so dass die noch fehlenden € 86.000,00 aus anderen Einzelpositionen, bei denen der tatsächliche Mittelbedarf geringer als der Teilansatz ist, für die Maßnahme „Hausmeisterwohnhäuser IGP“ eingesetzt werden.

5. Termine

Mit der Planung wird unmittelbar nach Beschlussfassung begonnen.
Baubeginn für das erste Haus ist ca. Spätsommer 2013.