Samtgemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage	**Vorlagen-Nr.: 214**
Fachbereich: Fachbereich Bauen und Ordnung	Verfasser: Blamberg Datum: 10.02.2015

Tagesordnungspunkt

Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen am Rathaus

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Status	*Datum*	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
ö	03.03.2015	Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss					
nö	09.03.2015	Samtgemeindeausschuss					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☒	Kosten	12.500	EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt	**11180**		
Kostenstelle	**221300**	Sachkonto	4211000		
Ansatz	20.500 EUR	verfügbar	19.916,90	EUR	

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Samtgemeinde-bürgermeister:
(Blamberg)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bereitet folgenden Beschluss vor:

Der Samtgemeindeausschuss beschließt, die Ausführung der notwendigen Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen (Sanierung der nördlichen Giebelseite, Abdichtung der Dachgauben und teilweise Erneuerung von Fenstern im Dachgeschoss) für das Rathaus.

Sach- und Rechtslage:

Ausgangssituation:

Das ursprüngliche alte Rathaus in Grasleben wurde Ende der 1950er Jahre erbaut und befindet sich in einem dem Alter entsprechend, mittelmäßigen baulichen Zustand. Im Rahmen der Erweiterung des Rathauses um das ehemalige Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Grasleben in den Jahren 1999/2000, wurden am ursprünglichen alten Rathaus nur erforderliche Anpassungsarbeiten im Innenbereich (Umgestaltung Flur und Einwohnermeldeamt im Erdgeschoss, Einbau von Toiletten und Technik-Raum im Kellergeschoss) vorgenommen. In den Vergangen Jahren wurden lediglich kleinere Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten im Innen- und Außenbereich, überwiegend jedoch nur Instandhaltungsmaßnahmen, durchgeführt. Aufgrund der Fusionsverhandlungen in den vergangenen Jahren und der daraus resultierenden unsicheren Standorterhaltung des Rathauses in Grasleben, wurden nur noch zwingend erforderliche Erhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Aus vorgenannten Gründen kam es zu einem Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau im und am Gebäude Bahnhofstraße 4. Da die in den letzten Jahren geführten

Fusionsverhandlungen nicht von Erfolg gekrönt waren und absehbar mit einer Gebietsänderung nicht zu rechnen ist, muss der Verwaltungsstandort der Samtgemeinde Grasleben erhalten werden. Aus diesem Grund müssen auch die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten erledigt werden.

Erfordernisse:

Besonders im Bereich der Dachgauben des Altbaus ist zwingend erforderlich, die Bitumenabdichtung (Bitumenschweißbahn) zu erneuern, da es in diesen Bereichen in der Vergangenheit bereits zu Undichtigkeiten und somit zu Durchlass von Regenwasser in den Räumlichkeiten im Dachgeschoss gekommen ist. Auch die straßenseitigen Fenster der Dachgauben sind marode und undicht und müssen dringlich ausgetauscht werden um drohenden Wasserschäden entgegenzuwirken. Durch eine Instandsetzung der Fenster, z.B. durch das Austauschen der Wetterschenkel nebst Abschleifen und Streichen der Fensterflügel und Fensterrahmen sowie der Erneuerung der Silikonfugen sind aus Sicht des Unterzeichners keine Einsparungen zu erzielen. Die Fassade, besonders die westlichen Giebelseite (Wetterseite) bedarf ebenfalls dringlicher Reparatur. Hier ist besonders im Obergeschoss eine erhebliche Rissbildung zu erkennen. Diese Risse führen bei ungünstiger Witterungslage dazu, das Regenwasser an das Außenmauerwerk (Rohmauerwerk) gelangen kann. Auf lange Sicht kann es in diesen Bereichen zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall kommen. Dieser zeigt sich in der Regel in Form von Schwarzschimmel am Innenputz. Daraus resultiert eine erhebliche Verschlechterung der Bausubstanz die es zu verhindern gilt. Der Fachbereich empfiehlt, nach Einrüstung der Fassade, die Risse im Rauhputz und Mauerwerk zu öffnen, mit geeignetem Material zu verpressen und die Oberflächenstruktur der Füllmasse der des Fassadenputzes in einem Arbeitsgang anzupassen. Nach Abschluss der Arbeiten soll die Giebelseite einen neuen allseitig angepassten Anstrich erhalten. Die Kosten für diese Arbeiten mit Sicherheit belaufen sich auf rd. 5000 €.

Überlegungen zum Klimaschutzteilkonzept:

Bei der Erstellung des Klimaschutzteilkonzeptes durch die Ingenieurgesellschaft für Energiewirtschaft mbH (K & L) wurden neben Berechnungen zur Einsparung von Energiekosten durch die Umrüstung der Leuchtmittel von T8 auf T5 Leuchten (Ausführung in 2014 erfolgt), Abwendung von Verteilungsverlusten durch Isolierung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen im Keller zur Reduzierung der Abstrahlungswärme und dem Hydraulischen Abgleich der gesamten Heizanlage (geplante Ausführung nach der Heizperiode 2014/15) auch Berechnungen zur Erneuerung der Fensteranlagen (Austausch durch Isolierverglasung) und das Anbringen eines

Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade am Altbau erstellt. Während sich die Investitionen im Bereich Erneuerung der Leuchtmittel in Höhe von 1.300 € mit einer Gesamteinsparung in Höhe von 592,80 € jährlich bereits nach rd. 2 Jahren, die zum Hydraulischen Abgleich in Höhe von 3.300 € und einer jährlichen Gesamteinsparung in Höhe von 777,96 € bereits nach rd. 4 Jahren amortisieren, stellen sich die Berechnungen zum Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und der Isolierverglasung vollkommen anders dar. Laut Gutachten betragen die Kosten für eine neue Isolierverglasung für den Altbau rd. 24.000 €. Mit der von der K & L errechneten Einsparung in Höhe von 362,93 € jährlich ergibt dies rechnerisch einen Amortisierungszeitraum von rd. 66 Jahren. Für das fachgerechte Anbringen des WDVS entstehen geschätzte Kosten in Höhe von 40.000 €. Mit einer ermittelten Einsparung von 1.101,60 € jährlich ergibt sich rechnerisch ein Amortisierungszeitraum von rd. 36 Jahren. Von einer Ausführung nur eines der beiden möglichen Einsparmodelle ist aus fachlicher Sicht abzuraten. Bauphysikalisch ist eine erkennbare Verbesserung der U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizienten) nur durch eine ganzheitliche Sanierung, d.h. durch Austausch der Fenster durch Isolierverglasung und das Anbringen von WDVS zu erzielen. Ebenfalls ist gemäß Energieeinsparverordnung (EnEv) das Anbringen von WDVS bei Reparatur- und Malerarbeiten an der Fassade nicht zwingend vorgeschrieben. Aufgrund der hohen Baukosten und des enormen Amortisierungszeitraumes nimmt die Verwaltung von diesem Einsparmodell Abstand. Das Klimaschutzteilkonzept kann auf der Homepage der Samtgemeinde eingesehen werden.