

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung der Technikzentrale im
Bürgerhaus Emmertsgrund, Forum 1
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	02.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung der Technikzentrale im Bürgerhaus Emmertsgrund zu Gesamtkosten in Höhe von 1.338.000 €.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit der Anpassung der Technik an den tatsächlichen Bedarf werden die laufenden Kosten reduziert.
UM 1	+	Ziel/e: Umweltsituation verbessern
UM 2	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Nach der Sanierung kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO ₂ -Belastung

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Zustand

Die Technikzentrale des Bürgerhauses Emmertsgrund befindet sich in der Ebene –2 und in der Ebene –3 des Bauteils C, unterhalb des ehemaligen Schwimmbads, zum Tal hin orientiert. Die haustechnischen Anlagen sind alle ca. 35 Jahre alt, der optische Eindruck der Anlagen bringt dies auch deutlich zu Ausdruck.

Die Rohrleitungen zeigen einen starken Korrosionsbefall, so dass in der Vergangenheit bereits zahlreiche Reparaturen vorgenommen werden mussten.

Darüber hinaus haben die Anlagen drei Hauptprobleme:

Verkeimung

Von den Hauptversorgungsleitungen in der Technikzentrale werden weit entfernt liegende Verbraucherstellen mit eigenen Rohrleitungen angefahren. Teilweise sind die Verbraucherstellen ungenutzt. Der hygienisch erforderliche Wasseraustausch wird nicht erreicht. Das Wasser verkeimt und verunreinigt das gesamte Rohrnetz.

Die beiden viel zu großen Warmwasserbereiter stellen eine Brutstätte für Legionellen dar.

Energieverbrauch

Aufgrund der nicht mehr funktionierenden Regelung sowie der veralteten und überdimensionierten Anlagenkomponenten liegt der Energieverbrauch um fast 100% über dem üblichen Standard.

Standicherheit

Die Versorgungssicherheit des gesamten Gebäudekomplexes ist nicht mehr gewährleistet. Beispiele hierfür sind die korrodierten Wasserverteiler, die Schaltschränke und korrodierte Rohrleitungen

2. Bauliche Maßnahmen / Technische Ausrüstung

Bisher wurden im Zuge von Baumaßnahmen folgende aus der Technikzentrale versorgten Bauteile saniert:

- Grundschule
- Obere Sporthalle
- Ehemaliges Restaurant mit Küche

Dabei wurden die zugehörigen Versorgungsleitungen bis zur Technikzentrale erneuert. Eine Erneuerung der Versorgungseinrichtungen (Heizungsverteiler, Lüftungsgeräte usw.) hat nur teilweise stattgefunden.

Vorgesehen sind nun folgende Maßnahmen:

Gas-, Wasser- und Abwasseranlagen:

- Das Leitungsnetz der Abwasseranlagen innerhalb der Zentrale ist aus Eternit und wird vollständig ausgetauscht.
- Gleichfalls ausgetauscht wird das Trinkwassernetz, die defekten Grundleitungen und die Wandhydranten entsprechend einem Brandschutzkonzept.

Wärmeversorgungsanlagen:

- Aufbau einer neuen Übergabestation mit Anpassung an den tatsächlichen Leistungsbedarf
- Erneuerung der Heizverteiler einschließlich der Regelkomponenten
- Reduzierung der Warmwassermenge
- Einbindung der vorhandenen Anlagenteile in eine neue Gebäudeautomation
- Austausch der Rohrleitungen innerhalb der Technikzentrale

Lüftungstechnische Anlagen:

- Rückbau der nicht mehr funktionsfähigen Lüftungsanlage im ehemaligen Schwimmbad sowie der ungenutzten Anlage in den Umkleiden.
- Umbau der Zu- und Abluftanlage in der Sporthalle, um ein unkontrolliertes Überströmen der Luft zu vermeiden.
- Anpassungen an der Zu- und Abluftanlage der Küche
Überarbeiten und Nachrüsten einer Wärmedämmung der Anlage für den Großen Saal

Bauliche Notwendigkeiten:

Für die Sanierung der Technikzentrale sind zum einen die baulichen Maßnahmen notwendig, die in direktem Zusammenhang mit der Techniksanieierung stehen und zum anderen Maßnahmen zur brandschutztechnischen Aufrüstung des Bereichs entsprechend den geltenden Vorschriften.

Im Einzelnen handelt es sich um

- Abbruch von Gerätesockeln
- Öffnen und Schließen des Bodens für die Verlegung von Grundleitungen
- Brandschutztechnische Aufrüstung des Technikschrachts
- Erneuerung der defekten Treppe im Technikschracht
- Brandschutztechnische Aufrüstung der Rippendecke im unteren Teilbereich der Technik gemäß Brandschutzanforderungen
- Absturzsicherung auf der Zwischenebene

3. Kosten

Für die Sanierung der Technikzentrale wurde folgende Kosten ermittelt:

300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	71.300
330	Mauerarbeiten	€	6.200	
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	4.000	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	11.800	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	29.300	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	3.300	
391	Baustelleneinrichtung	€	6.200	
394	Abbruchmaßnahmen	€	9.500	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	1.000	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	1.015.500
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	204.000	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	285.500	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	21.500	
440	Starkstromanlagen	€	89.500	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	8.500	
480	Gebäudeautomation	€	227.700	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	178.800	
700	Baunebenkosten (ca. 23 %)		ca. €	251.200
	Insgesamt		ca. €	1.338.000

Die Zuständigkeit für das Bürgerhaus Emmertsgrund wechselt zum 01.01.2009 vom Liegenschaftsamt zum Schulverwaltungsamt. Da es sich bei der Sanierung der Technikzentrale nicht um eine originäre Schulsanierungsmaßnahme handelt, gehen die hierfür benötigten Mittel nicht zu Lasten des Schulsanierungsetats in Höhe von 15 Mio. €/Jahr in den Jahren 2009 und 2010. Für die Maßnahme sind im Haushaltsplanentwurf 2009/2010 auf Basis der ursprünglichen Kostenschätzung 1.120.000 € enthalten. Der Mittelmehrbedarf in Höhe von 218.000 € wird über das Änderungsblatt der Verwaltung in den Haushaltsplanentwurf aufgenommen.

4. Termine

Die Ausführung der Arbeiten ist in der Zeit von Juni bis Oktober 2009 vorgesehen.

gez.

Bernd Stadel