

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

Palais Graimberg, Kornmarkt 5
- Erneuerung der Haustechnik und
Umsetzung des Brandschutzkonzeptes
- Erweiterung der
Ausführungsgenehmigung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	14.11.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Erneuerung der Haustechnik und Umsetzung des Brandschutzkonzeptes für das Verwaltungsgebäude Palais Graimberg um die energetischen Maßnahmen sowie die Herstellung eines barriereerleichternden Zugangs um 805.000 € auf 4.534.000 €.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2013/2014 bereitgestellt.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Erdgeschoss
A 03	Ansicht West

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:

Abgehandelt mit Drucksache: 0283/2012/BV

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Am 25.07.2012 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung für die Erneuerung der Haustechnik und die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes einschließlich der Fassadensanierung für das Verwaltungsgebäude „Palais Graimberg“ erteilt. In der Vorlage der Verwaltung wurde unter Ziffer 2.2 darauf hingewiesen, dass die Untersuchung von energetischen Maßnahmen noch erfolgt und die dafür erforderlichen Kosten noch nachgereicht werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie die Kosten liegen inszwischen vor und werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

2. Mögliche Energetische Maßnahmen

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen scheidet eine umfängliche Außendämmung aus. Maßnahmen im Innern sind nicht nur energetisch sondern auch bauphysikalisch zu bewerten, um mögliche Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Einzelmaßnahmen denkbar:

2.1. Dämmung des Dachbodens

Durch Aufbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung von 10 cm mit einer begehbaren Oberfläche, kann der Dämmwert des Dachbodens verdoppelt werden. Diese Maßnahme ist energetisch sinnvoll und unproblematisch.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 28.500 €

2.2. Dämmung Dachschräge und Abseite

Eine Dämmung der Dachfläche von außen scheidet aus, da die Neueindeckung des Daches noch nicht allzu lange zurück liegt. Vorgesehen ist deshalb eine Dämmung zur Raumseite mit 12 cm Mineralwolle mit Gipskarton-Schale und Dampfsperre. Zusätzlich sollten die Dachabseiten ebenfalls gedämmt werden.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 86.000 €

2.3. Dämmung Innenwand Erd- und Obergeschoss

Bauphysikalisch und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vertretbar ist eine ca. 4 cm starke Innendämmung in den meisten Räumen im Erd- und Obergeschoss.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 135.800 €

2.4. Dämmung Brüstung Heizungsniischen

Betroffen hiervon sind insgesamt 70 Heizungsniischen, die ebenfalls durch eine Innendämmung energetisch optimiert werden können.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 12.400 €

2.5. Außendämmung Süden/Gartenseite

Die Gartenseite nach Süden kann bis zum angrenzenden Nachbargrundstück mit einem Wärmedämmverbundsystem ergänzt werden.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 12.400 €

2.6. Außendämmung Durchfahrt

Hier ergibt sich ebenfalls die Möglichkeit ein Wärmedämmverbundsystem aufzubringen.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 16.700 €

2.7. Erneuerung der Fenster

Die Fenster im Verwaltungsgebäude stammen aus unterschiedlichen Bauzeiten und weisen demzufolge unterschiedliche Qualitäten auf.

Einfache Dachflächenfenster können durch Energiesparfenster ersetzt werden.

Bei den historischen Einscheibenfenstern besteht die Möglichkeit diese um isolierverglaste Kastenfenster zu ergänzen. Nicht historische Einfachfenster und die bestehenden Verbundfenster sollen durch neue, energetisch optimierte Fenster ersetzt werden.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 440.000 €

2.8 Herstellung barriereerleichternder Zugang

Das Palais Graimberg ist bisher für behinderte Personen nicht erschlossen. Nach Forderung des Beirates für Menschen mit Behinderung und des Baurechtsamtes soll zumindest ein barriereerleichternder Zugang für Behinderte bis zum Besprechungsraum 0.01 im EG geschaffen werden. Im Rahmen einer Recherche durch das Baurechtsamt wurde festgestellt, dass sich in der Westfassade Burgweg ein Kiosk befand. Die 3-teilige Öffnung lässt sich heute noch im Putz der Fassade ablesen, so dass es sich anbietet, die Öffnung wieder herzustellen. Hinter dieser Öffnung befinden sich die nachträglich eingebauten WC – Anlagen, die in diesem Zusammenhang neu geordnet werden können.

Im Bereich der bestehenden Toilettenanlage im Westflügel des EG ist das Höhenniveau des Fußbodens im Innern nahezu identisch mit dem Höhenniveau des Gehweges im Burgweg, so dass hier in idealer Weise der geforderte barriereerleichternde Zugang geschaffen werden kann.

Die vorhandene Toilettenanlage mit Putzraum ist vollständig abzubauen und mit neuem Grundriss als Flur mit angeschlossener barrierefreier Toilette und Damentoilette neu aufzubauen. Das Fenster der ehemaligen Herrentoilette soll zur behindertengerechten Eingangstür mit Oberlicht erweitert werden. Hierzu muss baulich die Brüstung herausgebrochen und das Gewände ergänzt werden.

Der Putzraum soll in Raum 0.08 EG und die Herrentoilette in Raum 0.23 EG verlegt werden.

Der Niveauunterschied zwischen dem Boden des Flures im EG und dem Boden des Vorraumes von Besprechungszimmer 0.01 kann mit mobilen Rampen problemlos überbrückt werden.

Kosten einschließlich Baunebenkosten: 73.200 €

3. Wirtschaftlichkeit der energetischen Maßnahmen

Das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie hat die Entwicklung der Heiz- und Gesamtkosten bei Realisierung der energetischen Maßnahmen mit der zur Zeit bestehenden Situation verglichen.

Bei Umsetzung aller zuvor genannten energetischen Maßnahmen könnten die jährlichen Heizkosten fast halbiert werden. Beim Vergleich der Gesamtkosten (Investitionen zuzüglich Energiekosten über einen Zeitraum von 40 Jahren) lässt sich jedoch die energetische Sanierung, wegen der hohen Kosten für die Optimierung oder Erneuerung der Fenster, nur ohne diese Maßnahme wirtschaftlich darstellen. Ohne die Optimierung oder Erneuerung der Fenster bewirkt die energetische Sanierung eine jährliche Heizkosteneinsparung von fast 10.000 € über den Betrachtungszeitraum von 40 Jahren. Dies würde jedoch bedeuten, dass man die alten Fenster belässt, den steigenden Aufwand für Reparatur und Wartung und den Austausch der Fenster (und damit wieder eine größere Baumaßnahme) spätestens in 10 Jahren in Kauf nimmt.

Aus baufachlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht wird deshalb empfohlen, die bestehenden nicht historischen Fenster bereits jetzt durch neue, energetisch optimierte Fenster zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der Restlebensdauer und des Unterhaltungsaufwandes liegen die Vorteile für einen sofortigen Austausch der Fenster deutlich über der Erneuerung zu einem späteren Zeitpunkt.

4. Kosten

Für die zuvor beschriebenen energetischen Maßnahmen sowie den barriereerleichternden Zugang werden somit zusätzlich 731.800 € bzw. 73.200 €, also insgesamt 805.000 € erforderlich. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme erhöhen sich von 3.729.000 € auf 4.534.000 €. Die zusätzlichen Mittel werden im Haushalt 2013/2014 bereitgestellt.

gezeichnet

Bernd Stadel