

Mitteilungsvorlage

Beantwortung einer Einwohneranfrage zu den Gebäuden Klauser Delle 6 und 8 (Drs. 16/1573)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	29.09.2021	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur

Beteiligte Stellen

1.20 Kämmerei
1.28 Gebäudemanagement

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

keine Produktrelevanz

Klima-Check

entfällt

Zeit- und Personalkostenaufwand

entfällt

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwohnerfrage (Drs. 16/1573) umfasst folgende Fragestellungen:

1. Gibt es inzwischen ein Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsrechnung?
2. Werden Arbeiten an der Substanz durchgeführt oder wie sieht die Alternative dazu aus?

Beide Fragen werden zusammenfassend wie folgt beantwortet:

Bei den zwei bestehenden Gebäuden Klausur Delle Hausnr. 6 und Hausnr. 8 handelt es sich um dreigeschossige Übergangswohnheime mit Satteldach, Laubengang und außenliegendem Treppenhaus. Die Gebäude sind unterkellert und stammen aus dem Jahre 1964. Ende der 1990er-Jahre ist im Hausnr. 6 im Erdgeschoss und im halben 1. Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung für zwei Gruppen eingerichtet worden.

Es besteht Handlungsbedarf, da die Kindertageseinrichtung, wenngleich in den zurückliegenden Jahrzehnten mehrfach umgebaut, absehbar den Standards und Anforderungen nicht mehr entsprechen wird. Dazu zählt auch die erforderliche Erweiterung der Einrichtung von zwei auf vier Gruppen, der im Bestand aufgrund baulich konstruktiver Probleme nicht verwirklicht werden kann.

Die Gebäude sind sog. „Einfachbauten“, die energetisch aber auch statisch den heutigen Anforderungen nicht entsprechen. So müssten im Zuge einer grundhaften Sanierung insbesondere alle Geschossdecken auf Statik und Schallschutz untersucht werden. Dabei sind Bauten in der Ausformung des Laubengangtyps generell nur schwierig energetisch zu modernisieren. Das gegenüber dem Eingangsniveau höher liegende Erdgeschoss kann nur sehr aufwendig barrierefrei erschlossen werden.

2018 wurden für beide Gebäude im Zuge einer EPIQR-Prüfung der erforderliche Sanierungsbedarf für die Hülle und den Innenbereich ermittelt. Wesentliche Maßnahmen für die Sanierung der Hülle sind demnach:

- Wärmedämmung der Fassade
- Erneuerung der Festverglasungen
- Einbau von Isolierverglasung
- Sanierung der äußeren Fensterbänke
- Sanierung der Regenfallrohre
- Dachsanierung (inkl. Kaminköpfe und Dachabschlüssen)
- Sanierung des Eingangsbereiches
- Sanierung der Laubengänge
- Ersatz der äußeren Blitzschutzanlage infolge der Dachsanierung

Zzgl. der Honorare, Nebenkosten und Umsatzsteuer belief sich der damit verbundene Aufwand in 2018 auf 1.038.300 Euro. Unter Berücksichtigung des Baukostenindexes entspricht dies einem aktuellen Wert in Höhe von 1.133.000 Euro.

Wesentliche Maßnahmen für die Sanierung des Innenbereiches sind demnach:

- Kindertageseinrichtung:
 - Teilsanierung von Fußböden, Wänden und Decken, Erneuerung der Beleuchtungstechnik
- Wohnungen:
 - Teilsanierung von Fußböden, Wänden und Decken
 - Komplettsanierung der Treppenhäuser
 - Teilsanierung von Entwässerungsleitungen
 - Erneuerung der zentralen Warmwasseraufbereitungen
 - Teilerneuerung von Elektrounterverteilungen

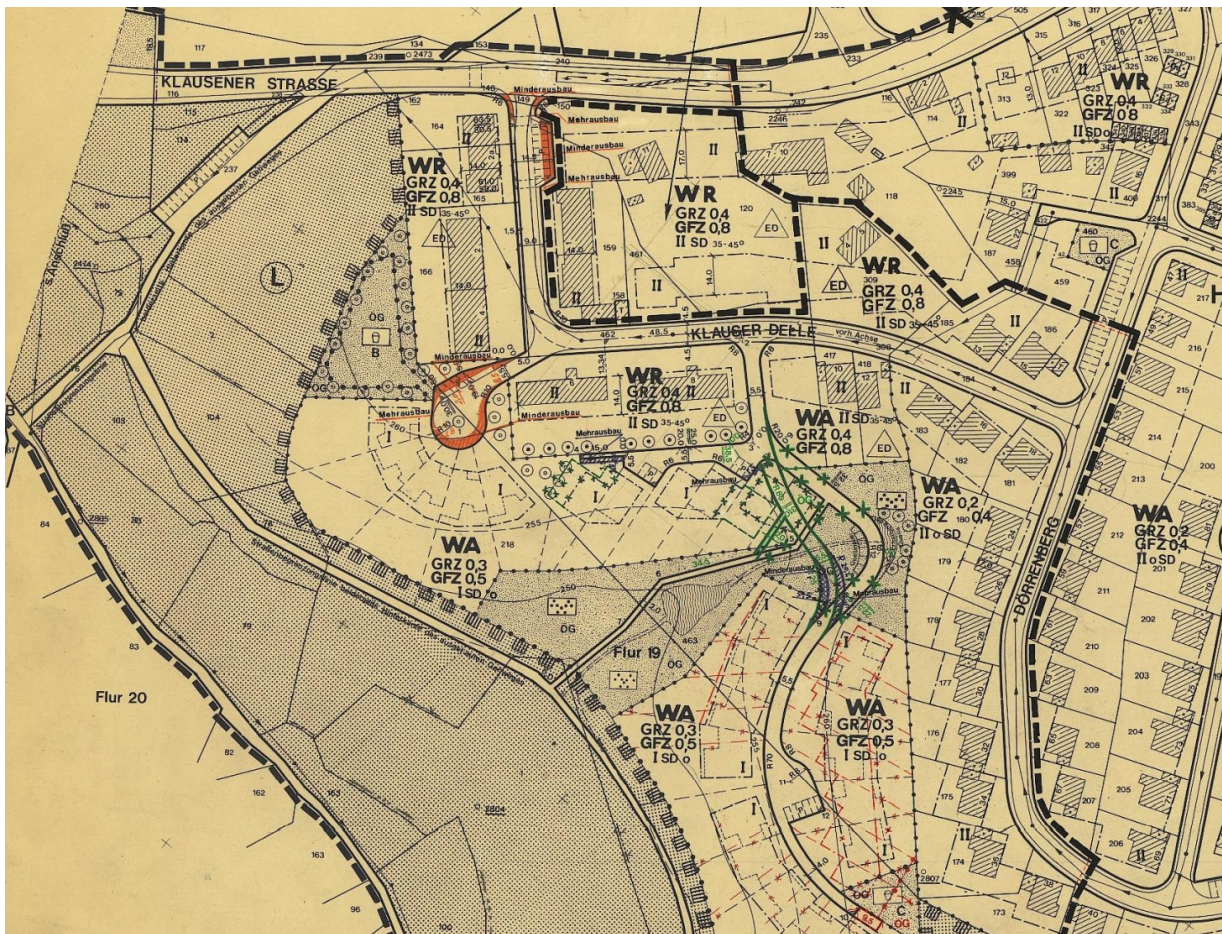
Zzgl. der Honorare, Nebenkosten und Umsatzsteuer belief sich der damit verbundene Aufwand in 2018 auf 360.000 Euro. Unter Berücksichtigung des Baukostenindexes entspricht dies einem aktuellen Wert in Höhe von 403.200 Euro. Darin nicht berücksichtigt sind die zwischenzeitlich weiteren Sanierungserfordernisse.

Der bestehende Bedarf eines Ausbaus der Kindertageseinrichtung von zwei auf vier Gruppen kann im Bestandsgebäude nicht verwirklicht werden.

Aus diesem Grunde hat sich die Verwaltung entschlossen, dem Rat einen ersatzweisen Neubau als Grundsatzbeschluss im Rahmen der Beschlussfassung zum Doppelhaushalt 2021/2022 vorzuschlagen. Die Vorgehensweise wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf vorab erörtert. Im Doppelhaushalt 2021/2022 wurde für die Jahre 2024 und 2025 jeweils ein Betrag in Höhe von 2,2 Mio. Euro für die Investitionsmaßnahme im Gesamtvolumen von 4,4 Mio. Euro veranschlagt.

Der Neubau wird die aktuellen energetischen Anforderungen erfüllen, die bestehenden strukturellen Mängel des Bestandsgebäudes beseitigen und den Einzug einer viergruppigen Kindertageseinrichtung ermöglichen. Das neu geschaffene Gebäude fügt sich nach Art und Maß der Gebäude in das Umfeld ein und erfüllt die Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 377 A:



Die – dem aktuellen Planungsstand entsprechende – vorläufige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt zum Ergebnis, dass der Neubau einer Sanierung vorzuziehen ist.

Die Verwaltung verfolgt die Umsetzung des Projektes und erarbeitet derzeit die weiteren Details für eine vertiefte Wirtschaftlichkeitsrechnung, die im Zuge des vom Rat zu fassenden Durchführungsbeschlusses vorgelegt wird.

Die Bezirksvertretung Lüttringhausen wird im Verfahren beteiligt.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister