

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0271/11	Datum 06.07.2011
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	04.10.2011	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Jugendhilfeausschuss	27.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.11.2011	öffentlich	Beratung
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	15.11.2011	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	16.11.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	01.12.2011	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 51, Amt 61, FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	

Kurztitel

Vorplanung für die Sanierung des "Gröninger Bades", Gröninger Straße 2 in 39122 Magdeburg im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt"

Beschlussvorschlag:

1. Bestätigung der Vorplanung für die Sanierung der Fenster und Fassade sowie die Modernisierung der Heizungs- und Elektroanlage des „Gröninger Bades“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die EW-Bau zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN	
---------------------	--	-----------------------	----	--	------	--

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan		Vermögensplan		

Erfolgsplan 20..

Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				

Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..

Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..

Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				

Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiterin: Frau Siebert (Tel.: 5674) Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich Unterschrift:

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	6161	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		x		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2011	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

TH 5 / DK Afa u. DK Sopo

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	1.808,51	51510200	57111100	x	
2013	10.851,06	51510200	57111100	x	
2014-2058	488.297,87	51510200	57111100		x
2059	9.042,56	51510200	57111100		x
Summe:	510.000,00				

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	1.205,67	51510200	45312020	x	
2013	7.234,04	51510200	45312020	x	
2014-2058	325.531,92	51510200	45312020		x
2059	6.028,37	51510200	45312020		x
Summe:	340.000,00				

Gröninger Bad

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I116161029

Investitionsgruppe:

Wohnsozst

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	44.000	51510200	09611012	x	
2012	466.000	51510200	09611012	x	
Summe:	510.000				

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	29.400	51510200	23111182	x	
2012	310.600	51510200	23111182	x	
Summe:	340.000				

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2011	14.600	51510200	23111112	x	
2012	155.400	51510200	23111112	x	
Summe:	170.000				

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
2012	466.000	51510200	09611012		
für					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input checked="" type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr. 1529-52(IV)07 v. 5.7.07
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Anlagennummer:

ANL00401940

Buchwert in €

332.078,31

Datum Inbetriebnahme:

01.11.2012

Anlage neu

Nein x

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2012	510.000	51510214	03211012	x	

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiterin: Frau Siebert (Tel.: 5674)	Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich	Unterschrift:

Termin für die Beschlusskontrolle | 01.11.2012

Begründung:

Mit der DS 0123/07 Beschluss-Nr. 1529-52(IV)07 vom 05. 07. 2007 hat der Stadtrat den präzisierten Vorhaben-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan im Förderprogramm „Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ mit dem Stadtteil Magdeburg Südost (Fermersleben - Salbke - Westerhüsen) beschlossen.

Mit dem Bewilligungsbescheid des Landesverwaltungsamtes vom 15. 08. 2008 stehen der Maßnahme „Sanierung Gröninger Bad“ aus dem Bund-Länder-Programm „Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ in den Haushaltsjahren 2011 bis 2012 - 510.000 EUR - zur Verfügung.

Bereits in den 90-er Jahren wurde an die Süd-West Fassade des Gebäudes eine Stahltreppe als Fluchttreppe angebaut. Weiterhin wurde das Dach gedämmt und die Fenster im kleineren Gebäudeteil erneuert. Brandschutztüren wurden damals eingebaut.

Die Einzelmaßnahmen der Sanierung, die im nächsten Jahr durchgeführt werden sollen, wurden mit den Nutzern und Planern erarbeitet.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es verfügt über 3 Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich Büroräume, ein Saal, sanitäre Anlagen sowie der Heizungsraum, der von der Hofseite erschlossen wird. Im 1. Obergeschoss stehen momentan 3 Proberäume, Abstellräume, ein Aufnahmeraum sowie ein Cafe zur Verfügung. Ein Mehrzweckraum, Studios sowie weitere sanitäre Anlagen befinden sich im 2. Obergeschoss. Es ist geplant, im Erdgeschoss einen Pausenraum für die Mitarbeiter einzurichten. Der Fußboden im Bereich der Büroräume ist ungedämmt. Dieser soll aufgenommen und unter Beachtung der Forderungen der EnEV erneuert werden. Der Gebäudeteil des 1. Obergeschosses, indem sich momentan das Cafe befindet, soll zu einem Aufnahmeraum und zwei Regieräumen umgebaut werden. Die derzeit zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten für Aufnahmen sind zu klein und das Cafe wird nur noch selten genutzt. An den Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss soll nichts geändert werden.

Weiterhin ist geplant, den alten überdimensionierten Heizkessel zu demontieren. Die neue Kesselanlage wird von den SWM aufgestellt und betrieben. Die Kosten für den Heizkessel entfallen somit in der geplanten Investition. Die Forderungen einer teilweisen regenerativen Wärmeerzeugung gemäß EEWärmeG wird ebenfalls durch die SWM erfüllt. Von den SWM wird favorisiert, über die Biogasanlage in Diesdorf einen 25 %igen Anteil dem Gas-Stadtnetz zuzumischen. Der Schornstein soll verrohrt werden. Die alten Trinkwasserleitungen sind ebenfalls überdimensioniert und sollen durch Neue ersetzt werden. Die vorhandenen Sanitärobjekte bleiben dabei erhalten. Die innenliegende Dachentwässerung soll isoliert werden. Weiterhin soll die Elektroinstallation im kleineren Gebäudeteil erneuert werden. Die Elektroinstallation in den Flucht- und Rettungswegen muss aus brandschutztechnischen Gründen ebenfalls erneuert werden.

Die Fassade stellt sich momentan so dar, dass die Fenster des Saales im Erdgeschoss zugemauert wurden. Die vorhandenen Fenster des größeren Gebäudeteils wurden vor 1989 getauscht und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an den Wärmeschutz und auch nicht der vom Architekten geplanten Gliederung. Es ist geplant, die Fenster zu erneuern und die ursprüngliche Dreiteiligkeit der Fenster wieder aufzunehmen. Die zugemauerten Fenster im Erdgeschoss sollen aufgebrochen werden und festverglaste 3-teilige Aluminium-Schallschutzfenster eingebaut werden. Ebenfalls 3-teilige Aluminium-Schallschutzfenster sollen die Proberäume sowie der geplante Aufnahmeraum im 1. Obergeschoss erhalten. Alle anderen Räume des größeren Gebäudeteils sollen mit 3-teiligen Fenstern mit einem mittigen Öffnungsflügel ausgestattet werden. Die Fenster am Treppenhaus sollen ebenfalls erneuert werden. Die verputzten Fensterlaibungen, an denen stellenweise bereits die Bewehrung zu sehen ist, soll im gleichen Zuge saniert werden. Außerdem ist geplant, die Klinkerfassade zu reinigen.

Der vor Jahren angedachte Anbau in Richtung Nord-West als Mehrzweckraum und damit die Integration des Sülzefreiraumes sowie ein barrierefreier Ausbau des „Gröninger Bades“ sind bei dem engen Kostenrahmen nicht zu realisieren.

Gemäß dem Beschluss-Nr. 946-36 (V)11 vom 27. 06. 2011 wurde eine zukünftige Betreuung einer Photovoltaikanlage geprüft. Die Lage, die Dachausbildung (Bitumen-Flachdach) sowie die nahezu freie Dachausrichtung (keine Abschattung z.B. durch Bäume, Schornsteine oder Gebäude) und die nutzbare Dachfläche lassen das Sanierungsobjekt Gröninger Bad als Standort für eine Photovoltaikanlage zunächst geeignet erscheinen. Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Gegenüberstellung von erforderlichen Aufwendungen und Einspeisevergütungen vorgenommen.

Innerhalb der Aufwendungen wurden neben den Material- und Montagekosten für die Grundkomponenten, wie Photovoltaikmodule, Wechselrichter, Leitungsnetz etc. , Aufwendungen für die Planung, Versicherung, Wartung und Reinigung der Anlage berücksichtigt. Zusätzlich wird vor Belegung der Dachfläche mit der Photovoltaikanlage die Erneuerung der Oberlage der Bitumendachdeckung erforderlich. Für eine in 2012 errichtete Anlage ist eine Vergütung von 24,43 Cent/kWh vorgesehen - dieser Wert fließt in die vorliegende Betrachtung ein. Die durch die Hersteller der Photovoltaikmodule ausgewiesenen Alterungseckwerte wurden berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bezieht sich auf die Einspeisung in das Netz. Eine Betrachtung als Eigenverbrauchsanlage wurde nicht vorgenommen, da bedingt durch das Betriebsregime des Objektes ein nennenswerter Eigenverbrauch in den Haupteinstrahlzeiten nicht gegeben ist. Die Kosten für die Installation einschließlich Planung einer Photovoltaikanlage belaufen sich auf ca. 52.800 EUR. Bei einer Vergütung von 24,43 Cent/kWh (ab 2012) amortisiert sich die Anlage in 18 Jahren (bei Bereitstellung von Eigenmitteln, ohne Finanzierung).

Die Kostenschätzung, die die Errichtung einer Photovoltaikanlage nicht beinhaltet, hält den zur Verfügung gestellten Kostenrahmen von 510.000 EUR ein.

Mit dem Verein - Aktion Musik -, den Nutzern des Gebäudes, wurde besprochen, dass die baulichen Maßnahmen während des Betriebes erfolgen sollen.

Der derzeitige Terminplan sieht eine Bauausführung ab III. Quartal 2012 vor.

Anlagen:

1.	Stadtratsbeschluss - Nr. 1529-52(IV)07	2 Seiten
2.	Kostenschätzung nach DIN 276	1 Seite
3.	Baunutzungskostenberechnung IST 2010	1 Seite
4.	Baunutzungskostenberechnung nach Sanierung	1 Seite
5.	Terminplan	1 Seite
6.	Bauzeichnungen	9 Seiten
7.	Wirtschaftlichkeitsberechnung Photovoltaikanlage	8 Seiten