

|                                                                |               |                                            |                            |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Landeshauptstadt Magdeburg</b><br>– Der Oberbürgermeister – |               | <b>Drucksache</b><br><b>DS0033/12</b>      | <b>Datum</b><br>03.02.2012 |
| <b>Eigenbetrieb OB</b>                                         | <b>EB KGM</b> | <b>Öffentlichkeitsstatus</b><br>öffentlich |                            |

| <b>Beratungsfolge</b>                          | <b>Sitzung</b><br><b>Tag</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister                          | 21.02.2012                   | nicht öffentlich  | Kenntnisnahme        |
| Jugendhilfeausschuss                           | 01.03.2012                   | öffentlich        | Beratung             |
| Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement | 13.03.2012                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr     | 29.03.2012                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss für Umwelt und Energie               | 03.04.2012                   | öffentlich        | Beratung             |
| Finanz- und Grundstücksausschuss               | 11.04.2012                   | öffentlich        | Beratung             |
| Stadtrat                                       | 12.04.2012                   | öffentlich        | Beschlussfassung     |

| <b>Beteiligungen</b><br><b>Amt 51,Amt 61,FB 02</b> | <b>Beteiligung des</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|                                                    | <b>RPA</b>             |           | X           |
|                                                    | <b>KFP</b>             | X         |             |
|                                                    | <b>BFP</b>             | X         |             |

#### **Kurztitel**

**EW-Bau 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 EW-Bau für die Sanierung der Fenster sowie die Teilmodernisierung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlage des „Gröninger Bades“
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des „Gröninger Bades“ durchzuführen.

## 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:<br>veranschlagt | Mehr- bzw.<br>Minderertrag  |
|                  |             |     |                        |                             |
|                  |             |     |                        |                             |
|                  |             |     |                        |                             |
| Summe:           |             |     |                        |                             |
| Aufwand          |             |     |                        |                             |
| Sachkonto        | Bezeichnung | EUR | davon:<br>veranschlagt | Mehr- bzw.<br>Minderaufwand |
|                  |             |     |                        |                             |
|                  |             |     |                        |                             |
|                  |             |     |                        |                             |
| Summe:           |             |     |                        |                             |

|                                           |           |             |     |                       |                            |
|-------------------------------------------|-----------|-------------|-----|-----------------------|----------------------------|
| Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20.. |           |             |     |                       |                            |
| Ertrag                                    |           |             |     |                       |                            |
| Jahr                                      | Sachkonto | Bezeichnung | EUR | davon<br>veranschlagt | Mehr-bzw.<br>Minderertrag  |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| Summe:                                    |           |             |     |                       |                            |
| Aufwand                                   |           |             |     |                       |                            |
| Jahr                                      | Sachkonto | Bezeichnung | EUR | davon<br>veranschlagt | Mehr-bzw.<br>Minderaufwand |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| 20..                                      |           |             |     |                       |                            |
| Summe:                                    |           |             |     |                       |                            |

|                    |             |     |                        |                               |
|--------------------|-------------|-----|------------------------|-------------------------------|
| Vermögensplan 20.. |             |     |                        |                               |
| Einnahmen          |             |     |                        |                               |
| Sachkonto          | Bezeichnung | EUR | davon:<br>veranschlagt | Mehr- bzw.<br>Mindereinnahmen |
|                    |             |     |                        |                               |
| Summe:             |             |     |                        |                               |
| Ausgaben           |             |     |                        |                               |
| Sachkonto          | Bezeichnung | EUR | davon:<br>veranschlagt | Mehr- bzw.<br>Minderausgaben  |
|                    |             |     |                        |                               |
|                    |             |     |                        |                               |
|                    |             |     |                        |                               |
| Summe:             |             |     |                        |                               |

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

|                                              |                                                              |               |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Federführender Eigenbetrieb:</b>          | Sachbearbeiterin:<br>Frau Siebert (Tel.: 5674) Unterschrift: |               |
| <b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b> | 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            |        |
| <b>Summe:</b>            | <b>170.000</b> |              |           |              |        |

| IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE) |      |              |           |              |        |
|---------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                       |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
|                                       |      |              |           |              |        |
|                                       |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>                         |      |              |           |              |        |

| 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 €:

325.187,13

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               |        |

|                                              |                                                |               |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|
| <b>Federführender Eigenbetrieb:</b>          | Sachbearbeiterin:<br>Frau Siebert (Tel.: 5674) | Unterschrift: |
| <b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b> | Herr Ulrich                                    | Unterschrift: |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|------------|

## **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. Die Drucksache zur Vorplanung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr am 01.12.2011 beschlossen und die EW-Bau in Auftrag gegeben.

Die Einzelmaßnahmen der Sanierung, die in diesem Jahr durchgeführt werden sollen, wurden auf Grundlage der Vorplanung mit den Nutzern und Planern weiterentwickelt. Insbesondere der Einbau eines Behinderten-WC's wurde in die Planung aufgenommen.

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 Aufnahmerraum sowie ein Café zur Verfügung. Ein Mehrzweckraum, Studios sowie weitere sanitäre Anlagen befinden sich im 2. Obergeschoss.

Der Haupteingang des Gebäudes soll zukünftig barrierefrei erreichbar sein. Um das zu erreichen, ist die Errichtung einer Rampe notwendig. Überbrückt werden ca. 20 cm. Der Fußboden im Bereich der Büroräume im Erdgeschoss ist bislang ungedämmt. Dieser soll aufgenommen und unter Beachtung der Forderungen der EnEV erneuert werden.

Es ist geplant, ein Behinderten-WC im Erdgeschoss zu integrieren. Dafür soll die vorhandene Herren-Toilette zurückgebaut werden, denn die erforderliche Fläche, um ein Behinderten-WC einzubauen, steht ansonsten im Erdgeschoss nicht zur Verfügung. Da es keinen Aufzug gibt, muss das Behinderten-WC zwingend im Erdgeschoss installiert werden. Die Fläche der derzeitigen Herren-Toilette reicht für den Einbau einer Behindertentoilette und einer Duschanlage, die von den Nutzern gewünscht wird, aus. Eine neue Herren-Toilette soll im 1. Obergeschoss, im Bereich der ehemaligen Küche installiert werden. Die Küche sowie das Café im 1. Obergeschoss werden nur noch sehr selten genutzt. Der Bereich des Café's soll zu einem Aufnahmerraum und zwei Regieräumen umgebaut werden. Die derzeit zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten für Aufnahmen sind zu klein. Am Grundriss des 2. Obergeschoss soll nichts geändert werden.

Weiterhin ist geplant, den alten überdimensionierten Heizkessel zu demontieren. Der neue Brennkessel 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 werden 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 Leitungen ersetzt werden. Die vorhandenen Sanitärobjekte bleiben dabei, bis auf die Objekte im neuen Behinderten-WC und in der neuen Herren-Toilette, erhalten. Die innenliegende Dachentwässerung soll gegen Schwitzwasser 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 auf-

zunehmen. Die zugemauerten Fenster im Erdgeschoss sollen aufgebrochen werden und festverglaste 3-teilige Aluminium-Schallschutzfenster eingebaut werden. Ebenfalls 3-teilige Aluminium-Schallschutzfenster sollen die Proberäume 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.

Bereits in der Vorplanungsphase wurde gemäß dem Beschluss-Nr. 946-36(V)11 vom 27.06.2011 eine zukünftige Betreibung 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. Die Minderung der Einspeisevergütungssätze wird durch den Gesetzgeber auf Grundlage des Marktwachstums angepasst. So ist für eine in 2012 errichtete Anlage 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.

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage müssten zusätzliche finanzielle Mittel bereitgestellt werden. Aufgrund der unzureichenden Wirtschaftlichkeit wird die Errichtung dieser Anlage nicht empfohlen. Die Kostenberechnung, 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. | Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung<br>Bau und Verkehr – Nr.StBV237-28(V)/11 | 1 Seite  |
| 2. | Kostenberechnung 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. | Prüfung der Behindertenfreundlichkeit                                                   | 3 Seiten |
| 8. | Kinderfreundlichkeitsprüfung                                                            | 3 Seiten |
| 9. | Wirtschaftlichkeitsberechnung Photovoltaikanlage                                        | 8 Seiten |