

Beratung und Beschlussfassung über die Fortführung des Projektes
„Treffpunkt Rodensteiner – Neustadt gemeinsam gestalten“
mit den Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“

Breuberg, 09.11.2022

Agenda

1. Vorstellung Projektteam ProjektStadt
2. Vorstellung des aktuellen Projektstands
 - Fördergegenstand und Fördermittel
 - Terminschiene
 - Beauftragungen und Ausschreibungen
 - Schadstoffsanierung / Entkernung
3. Vorstellung des Planungsentwurfs inkl. der denkmalschutzrelevanten Punkte
4. Vorstellung möglicher Heizungssysteme
5. Vorstellung der aktualisierten Kostenschätzung zum Planungsentwurf



1. Vorstellung Projektteam ProjektStadt

Anna-Theresa Richter
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

*Gesamtprojektleitung
Bauherrenvertretung & Projektkoordination*



Christian Krämmer
M.Sc. Architektur

*Stellvertretende Projektleitung
Projektkoordination*



Peter Foißner
Dipl. Geograph

Fördermittelmanagement



2. Vorstellung des aktuellen Projektstands

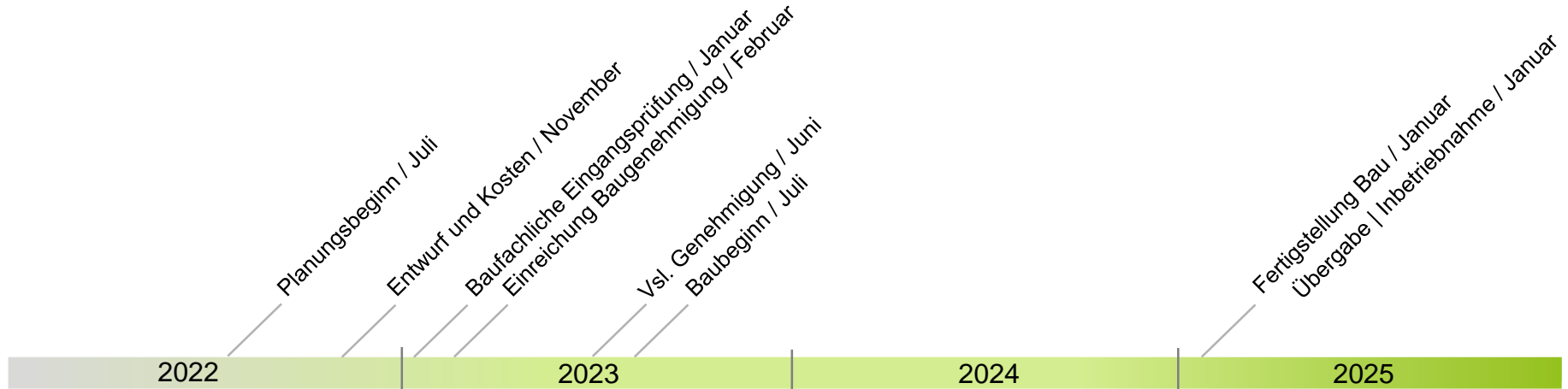
Fördergegenstand und Fördermittel

- Fördergegenstand gem. Änderungsantrag der Stadt Breuberg vom 24.01.2022 / Änderungsbescheid vom 09.02.2022:
Vollständige Sanierung und Umbau des Alten Rodensteiners, Ausschluss des Wachthäuschens
- Bewilligte Fördermittel gem. Bescheid der WI-Bank vom 20.11.2019:
Höhe 1.945.000 EUR, davon 90% Bund/Land (=1.750.200 EUR), Rest kommunaler Eigenanteil
- Mittelbereitstellung und Mittelabruf (Frist 1.12.):

verfügbar bis	Jahresscheibe	Bund/Land-Anteil	kom.EAT	zu verausgaben	verausgabt bis 1.12.
2022	2019	84.000 €	9.333 €	93.333 €	102.000 €
2023	2020	435.000 €	48.333 €	483.333 €	
	2021	528.000 €	58.667 €	586.667 €	
2024	2022	441.000 €	49.000 €	490.000 €	
2025	2023	262.200 €	29.133 €	291.333 €	
Summe		1.750.200 €	194.467 €	1.944.667 €	

Terminschiene (Gesamtprojekt)

Die dargestellte Terminschiene stellt einen reibungslosen Projektverlauf dar. Verzögerungen in einzelnen Projektphasen können diese Termine beeinflussen und führen zu entsprechenden Abweichungen im Gesamtablauf.



Beauftragungen und Ausschreibungen

Planungsleistungen

Projektkoordination /
Fördermittelmanagement
Architekten
Statik/Bauphysik
HLS
ELT
Schadstoffgutachten
Brandschutz

ProjektStadt, Frankfurt

grüningerarchitekten | BDA, Darmstadt
IB Mauß GmbH, Otzberg
ESF Ingenieure, Groß-Umstadt
Becker & Partner Ingenieure PartG mbB, Pfungstadt
Sakosta GmbH, Dreieich
grüningerarchitekten | BDA, Darmstadt

Ausführung

Beweissicherung
Erschütterungsmessung
Entkernung

Sakosta GmbH, Dreieich
i-SECON GmbH, Groß-Zimmern
EKSAN GmbH, Ludwigshafen

Schadstoffsanierung / Entkernung

- Sanierungsgutachten / Sanierungskonzept wurde erstellt Mai 2022
- Beauftragung der Schadstoffsanierung / Entkernung Okt 2022
- Installation von Erschütterungsmesstechnik und Beweissicherung im bzw. am Nachbargebäude Okt 2022
- Durchführung der Schadstoffsanierung / Entkernung Nov 2022

- Entkernung in 2 Abschnitten:
 - 1. Abschnitt: Sanierungs- und Entkernungsarbeiten bis zum 2. OG
 - 2. Abschnitt: Sanierungs- bzw. Entkernungsarbeiten Dachgeschoss

3. Vorstellung des Planungsentwurfs inkl. der denkmalschutzrelevanten Punkte

grüningerarchitekten | BDA

Denkmalschutz

- Klärung der denkmalpflegerischen Anforderungen im September und Oktober 2022
- Ensembleschutz: Abstimmungsbedarfe betrafen die außenliegenden Bauteile (Fassade, Dach, Kubaturen von Anbauten etc.)
- Gegenstand der Abstimmung (Kernthemen):
 - Fassadengestaltung
 - Dachgestaltung
 - Anbau Erschließungskern (2. Rettungsweg/barrierefreie Erschließung)
 - Sonstiges (Überdachung Kellerabgang, Freiraumgestaltung)



Abstimmungsergebnisse Denkmalschutz (1/2)

Fassadengestaltung

- Erneuerung Fenster nach historischem Vorbild
- Wiederherstellung der Tordurchfahrt
- Erhalt und Ausbesserung der bestehenden Sichtmauerwerkfassade zur Wertheimer Straße und der Fassade des 50er Jahre Anbaus
- Erhalt des Versatzes zwischen Bestandsgebäude und Anbau (daher nur Innendämmung möglich)
- Verputzen der rückwärtigen Fassade, Bezugnahme auf bestehende bzw. historische Öffnungen

Dachgestaltung

- Vollständige Erneuerung des Dachs unter Verwendung des roten Biberschwanzziegels
- Herstellung von 4 Gauben zur Wertheimer Straße nach historischem Vorbild, aber vergrößert gem. Arbeitsstättenrichtlinie
- Installation einer Photovoltaikanlage auf der Südseite des Dachs

Abstimmungsergebnisse Denkmalschutz (2/2)

Anbau Erschließungskern (2. Rettungsweg/barrierefreie Erschließung)

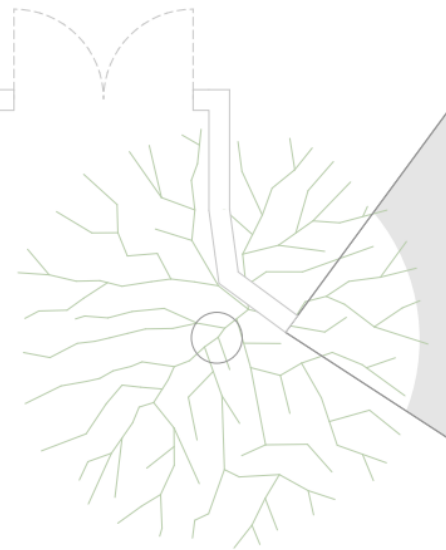
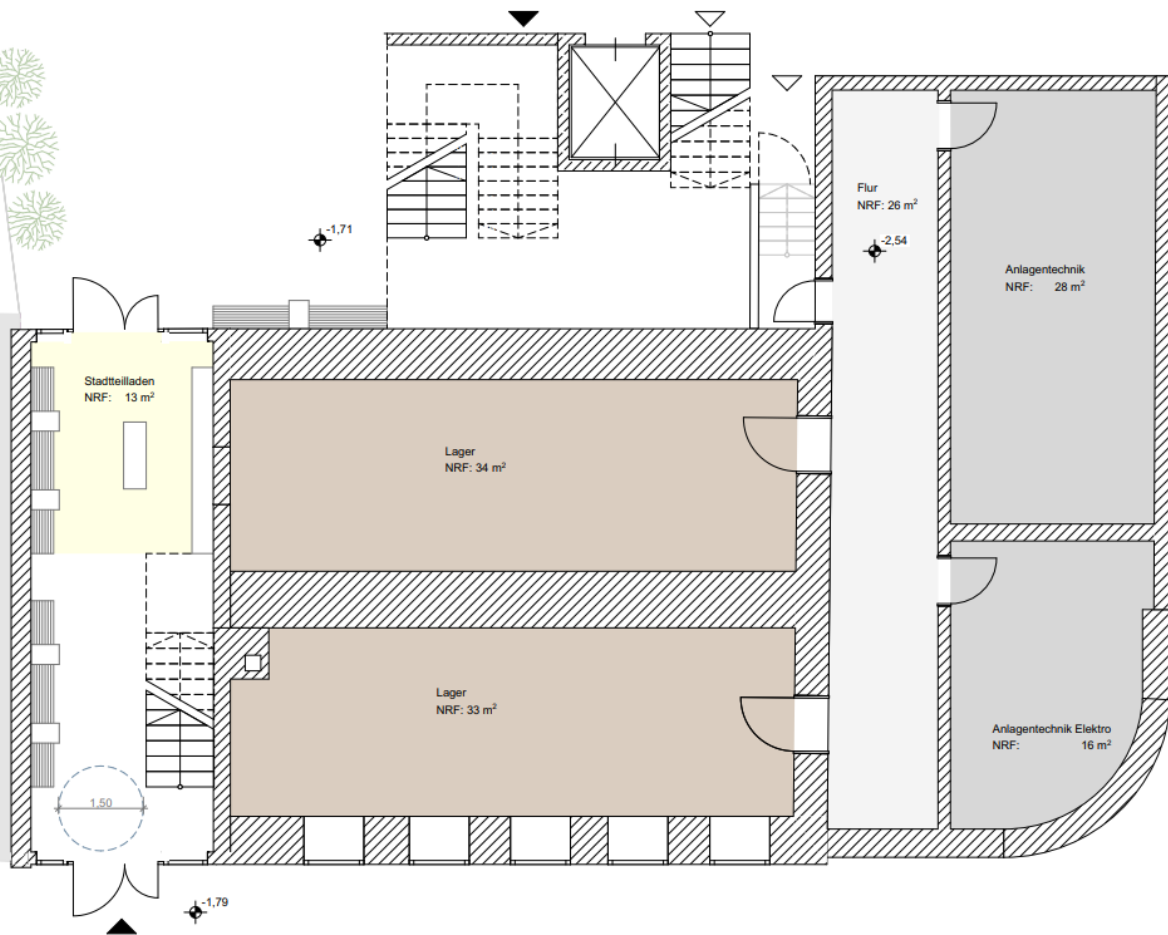
- Ausbildung einer Fuge zwischen Erschließungsanbau und 50er Jahre Anbau durch Abrücken
- Ausgestaltung des Anbaus als offenes Treppenhaus
- Ausbildung von Aufzugsschacht und Stegen zu den Geschossen
- Ausbildung einer verputzten Wand zur Südseite
- Treppenlauf aus verzinkten Gitterrosten

Sonstiges

- Einhausung des Kellerabgangs
- Beachtung des Ensembleschutzes bei der Freiraumgestaltung
- Materialvorgaben zur Freiraumgestaltung

Innenhof

Grundriss KG

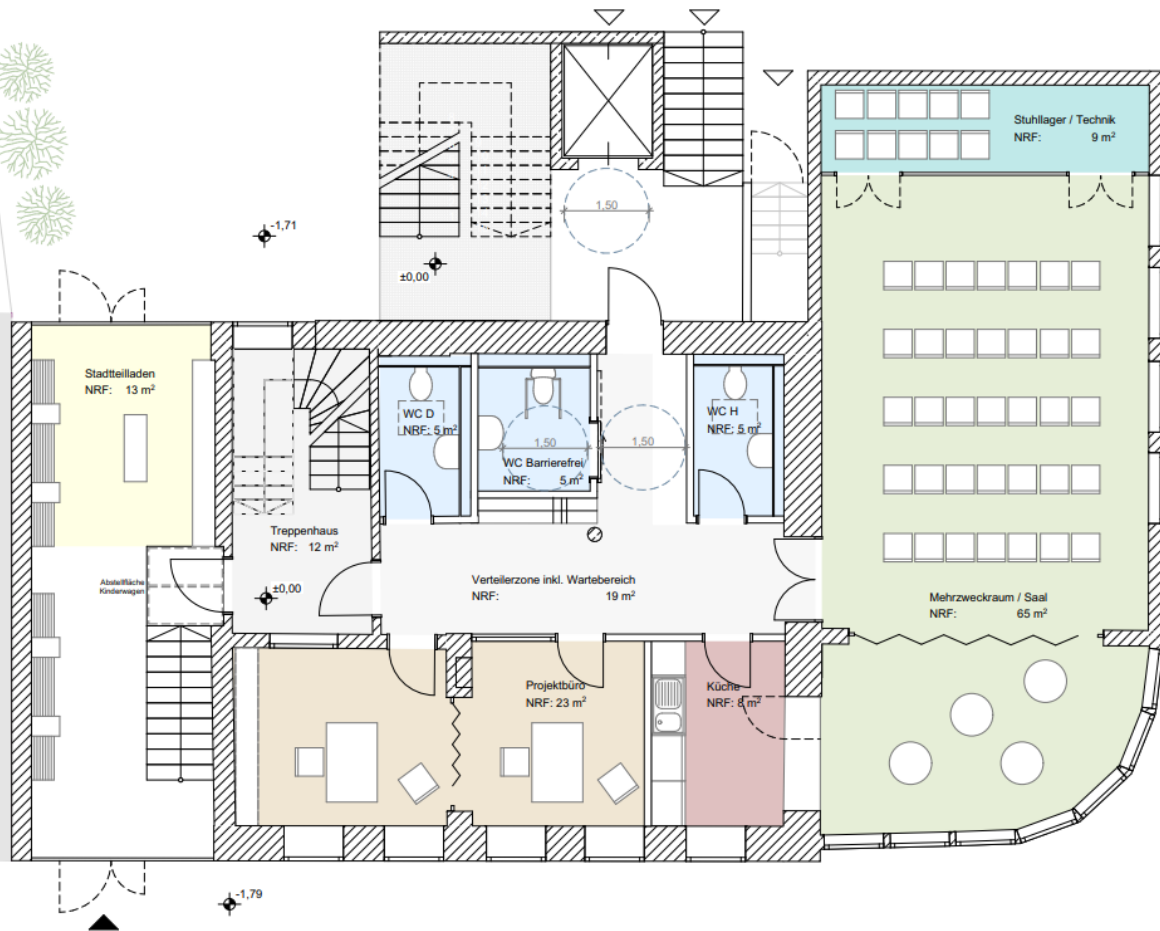


Wertheimer Straße

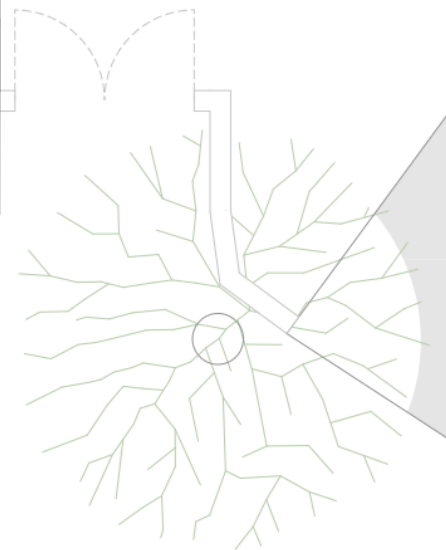


Innenhof

Grundriss EG

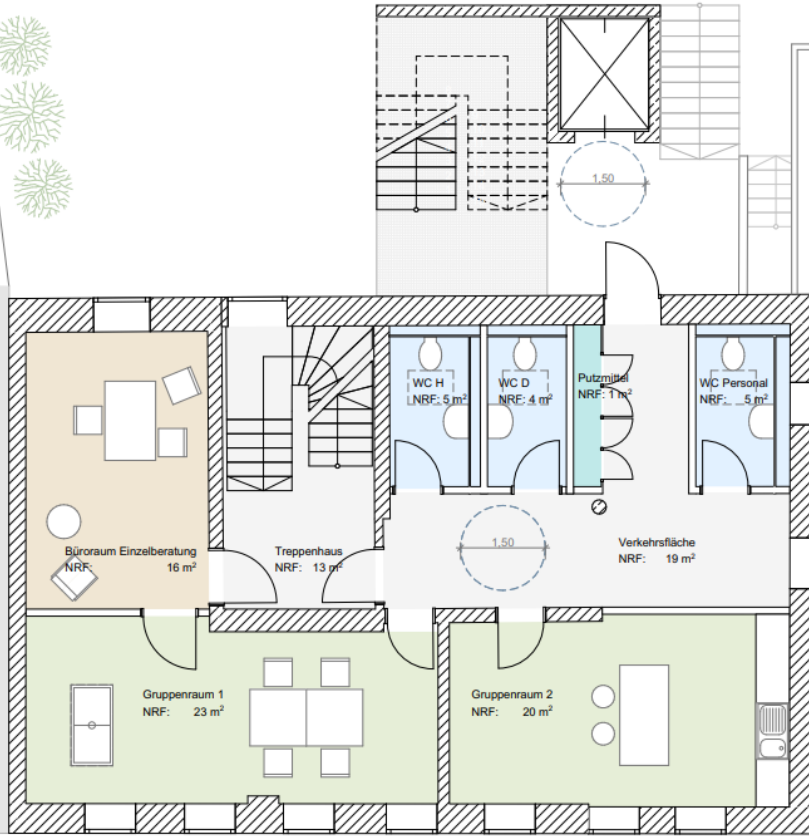


Werheimer Straße

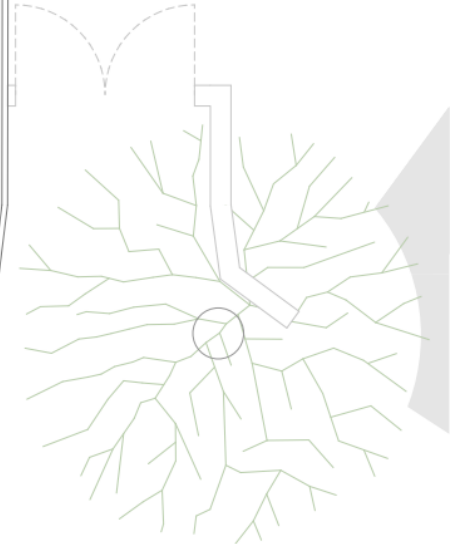


Innenhof

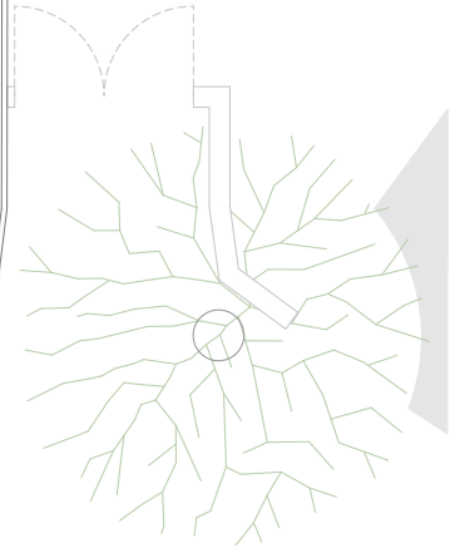
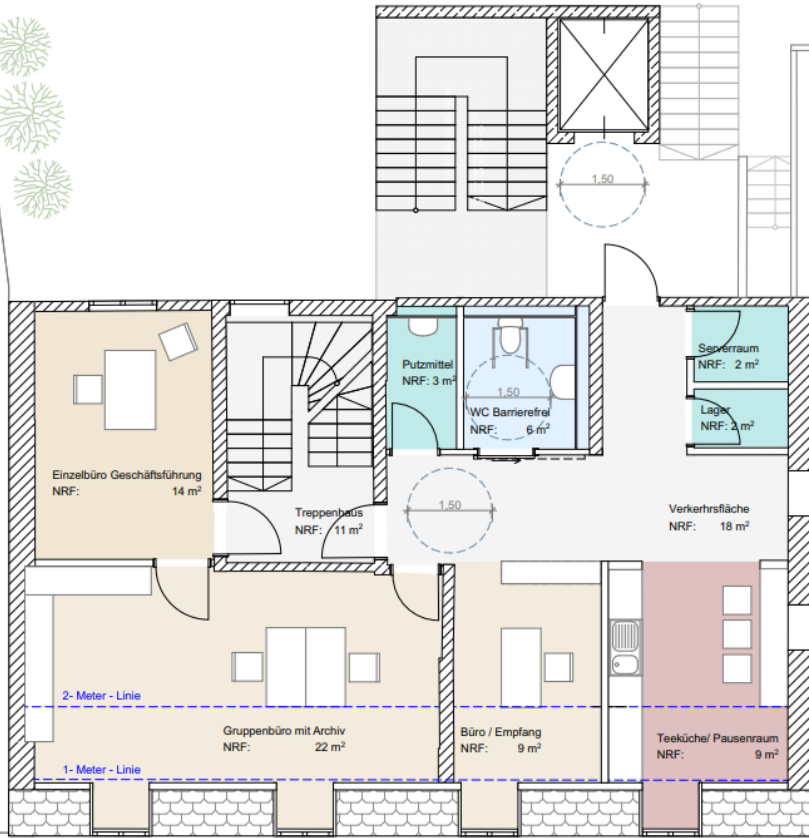
Grundriss 1. OG



Wertheimer Straße



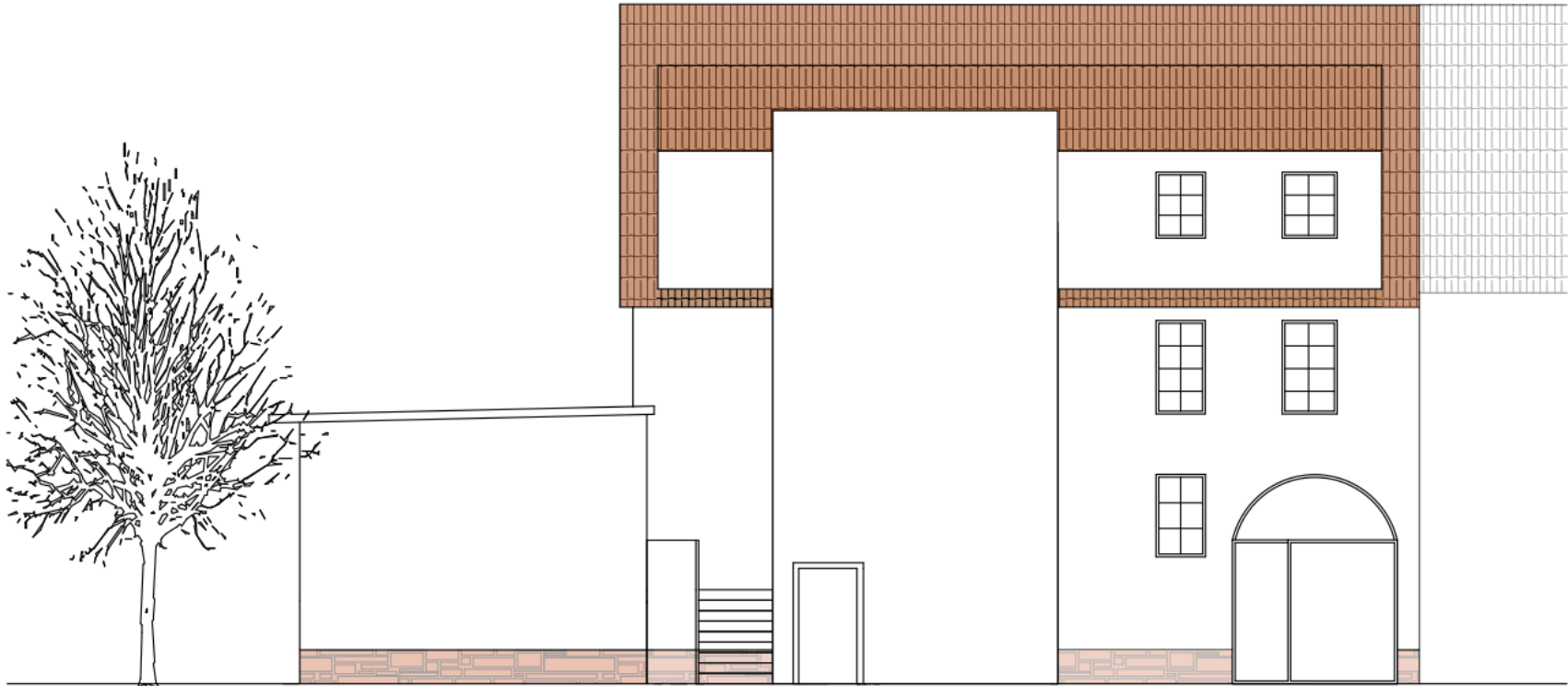
Grundriss 2. OG



Ansicht Wertheimer Straße



Ansicht Hofseite



Ansicht Anbau



4. Vorstellung möglicher Heizungssysteme

ESF Ingenieure

Vorstellung der möglichen Varianten

Erdgasheizung	vs.	Wärmepumpenheizung
----------------------	------------	---------------------------

Rahmenbedingungen

Vorläufig berechnete Heizlast des Gebäudes:	22 kW
Vorläufig berechneter Jahresenergieverbrauch:	41.800 kWh
Leistungszahl Luft-Wasser-Wärmepumpe:	3,0



Vergleich der Heizungssysteme: Kosten

	Gasheizzentrale	Wärmepumpenzentrale	Bemerkung
Investitionskosten	18.500 € (zzgl. 12.500 € für eine thermische Solaranlage)*	34.000 €	* Erforderlich nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Betriebskosten	Bei 20 Ct/kWh pro Jahr: 8.360 € Über 25 Jahre: 209.000 €	Bei 42 Ct/kWh pro Jahr: 5.852 €/Jahr über 25 Jahre: 146.300 €	Ansatz 25 Jahre
Statische Amortisationszeit		Ca. 4 Jahre	



Vergleich der Heizungssysteme: Vor- und Nachteile

Gasheizzentrale

Wärmepumpenzentrale

Geringer Platzbedarf für Gasheizzentrale und Heizkörper	Möglichkeit der Nutzung zu Wärme- und Kühlzwecken
Fossiler Energieträger mit hohen CO ₂ -Emissionen	Schnellere Amortisation
Preisentwicklung unklar	Wärmepumpe erfüllt Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), damit zusätzliche Kapazitäten für Photovoltaik
Vorschrift der Ergänzung um eine Solarthermieanlage	Weitere Einsparungen durch Verwendung eigener Photovoltaikanlage



Beheizungseinrichtungen für Gasheizung und Wärmepumpe



Röhrenheizkörper



Umluftkonvektor zur
bauseitigen Verkleidung



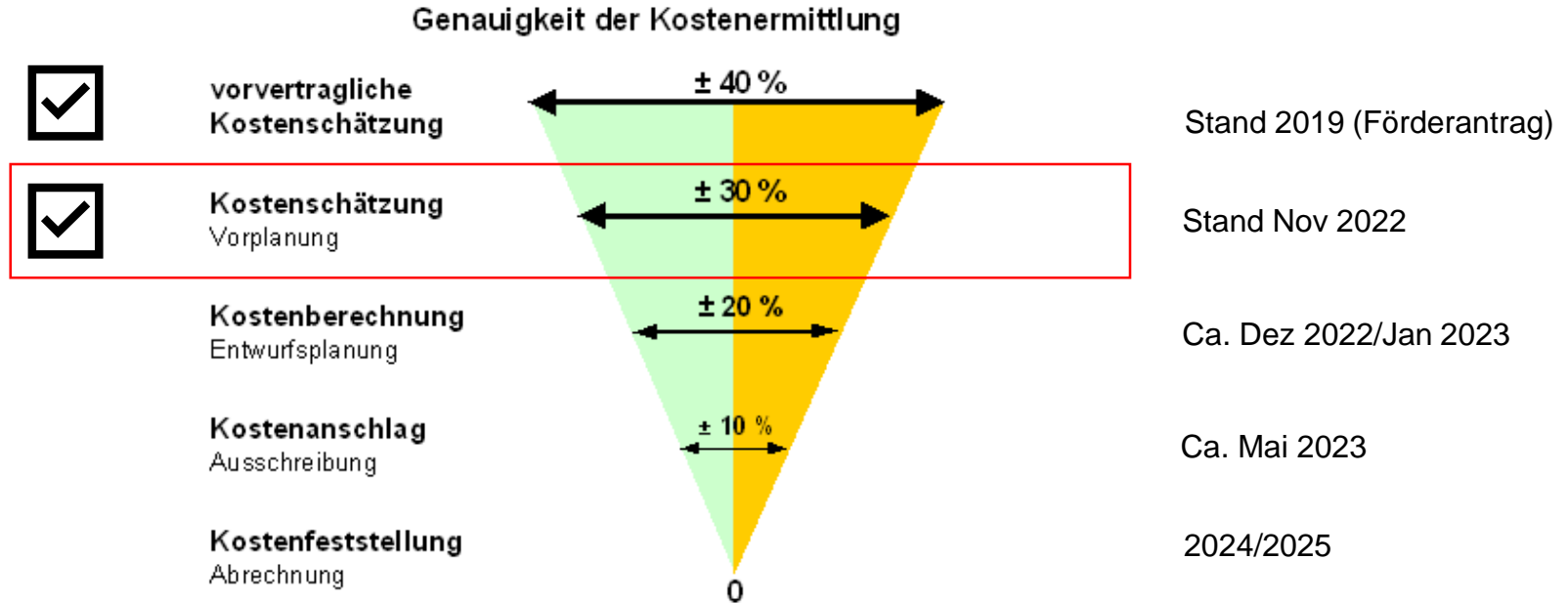
Umluftkonvektor als Fertigerät

Empfehlung

- Verbesserung des Dämmstandards durch **Innendämmung**
- Verwendung einer **Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- Installation einer **Wärmepumpe** als betriebswirtschaftlich günstigste Variante
 - In Kombination mit der Innendämmung genügt eine Standard-Wärmepumpe
 - Empfehlung der Wärmepumpe zu Heizzwecken
- Empfehlung von **Umluftkonvektoren** für die großen Räume (große Heizleistung bei niedrigen Vorlauftemperaturen und Möglichkeit der Kühlung)

5. Vorstellung der aktualisierten Kostenschätzung zum Planungsentwurf

Stand der Kostenermittlung



Kostenschätzung (netto)

KG 300 Bauwerk und Baukonstruktion

Sanierung Dach (Vollständiger Abbruch und Wiederaufbau)	222.000 €
Sanierung Fassade	140.000 €
Sanierung und Modernisierung Bestandsgebäude	515.000 €
Anbau Treppenturm und Aufzug (Herstellung 2. Rettungsweg sowie Barrierefreiheit)	180.000 €
Schadstoffsanierung und Entkernung	75.000 €

KG 400 Technische Anlagen

Elektroinstallationen	195.000 €
Heizung-/Lüftung-/ Sanitärinstallationen	180.000 €

KG 500 Außenanlagen und Freiflächen

Herstellung Wegeflächen und Plätze	70.000 €
------------------------------------	----------

KG 600 Ausstattung

Möblierung / Innenausstattung	50.000 €
-------------------------------	----------

KG 700 Baunebenkosten

Bauherrenaufgaben, Architekten- und Ingenieurleistungen, Fachplanung etc.	450.000 €
---	-----------

Kostenschätzung

Baukosten	1.627.000 €
Baunebenkosten	450.000 €
Gesamt netto	2.077.000 €
Gesamt brutto	2.471.630 €



Abgleich Kostenschätzung 2019 - 2022

(alle Angaben in brutto)

	Kostenschätzung 2019	Kostenschätzung 2022	Abweichung in €	Abweichung in %
Baukosten	1.536.500 €	1.936.130 €	+ 399.630 €	+ 26 %
Baunebenkosten	408.500 €	535.500 €	+ 127.000 €	+ 31 %
Gesamt brutto	1.945.000 €	2.471.630	+ 526.630 €	+ 27 %



Entspricht zuwendungsfähigen Ausgaben

Davon Bund-Länder-Anteil: 1.750.200 € (90 %)
 Davon kommunaler Eigenanteil 194.800 € (10 %)



Fix
 526.630 €



Kostenaufteilung

Fix (71 %)
 721.430 € (29 %)



Fragen?
Anmerkungen?
Hinweise?



Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

- a) die Fördermittel für das Projekt „Treffpunkt Rodensteiner – Neustadt gemeinsam gestalten“ aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ zu behalten und mit dem Fördermittelabruf planmäßig zu beginnen.
- b) den vorgestellten Planungsentwurf fortzuführen.
- c) für das Gebäude des Treffpunkts Rodensteiner als Heizungsanlage mehrheitlich ein Heizungssystem.
- d) die aktualisierte Kostenschätzung als zur Kenntnis genommen. Die entstehenden Mehrkosten werden aus dem städtischen Haushalt bezahlt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Anna-Theresa Richter

Projektleiterin Stadtentwicklung Süd

Tel.: +49 (0)69 678674 1273

Mobil: +49 (0)171 1276807

mailto: anna-theresa.richter@nh-projektstadt.de

<http://www.nh-projektstadt.de>

