

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016	
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2016	

### Beratungsgegenstand

Baubeschluss Sanierung Fassade Gerhard- Goßmann- Grundschule

### Sachverhalt:

#### Notwendigkeit der Maßnahme und bisherige Planung

Die Gerhard-Goßmann-Grundschule in Fürstenwalde wurde in den 50er Jahren errichtet. Nach der Wende wurden im Innenbereich der Schule umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Im Jahr 1994 wurden die Außenfenster ausgetauscht. Nachdem sich an den Fassadenflächen über viele Jahre keine Schäden gezeigt haben, traten jetzt durch die Nutzungsdauer von über 60 Jahren starke Fassadenschäden in Form von Rissen, Hohlstellen, Putzablösungen, Betonabplatzungen usw. auf.

In der Beratungsdrucksache 6/DS/207 wurde der Sachverhalt ausführlich dargestellt und im Stadtentwicklungsausschuss am 17.11.2015 intensiv diskutiert.

Am 03.12.2015 beschloss dann die Stadtverordnetenversammlung im öffentlichen Teil mit 21 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen die „Sanierung der Fassade Gerhard-Goßmann-Grundschule“, die Beauftragung der Planungsleistung bis zur LPH 4 nach HOAI und die Aufnahme in die Liste der Förderprojekte nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG).

Mit den Planungsleistungen der LPH 3-4 HOAI (Leistungsbild Objektplanung) wurde das Architekturbüro J.A.S Jasinski aus Cottbus beauftragt. Grundlage dieser Beauftragung waren der Ergebnisbericht zur Vorplanung und die darin genannte Vorzugsvariante für die Fassadensanierung (Variante 3, Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, Anordnung einer Kellerdecken- und Dachdämmung inklusive außenliegender Verschattungsanlagen, Neugestaltung des Eingangsbereichs).

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Aus den in unterschiedlichen Varianten untersuchten Handlungsoptionen stellen die Varianten 3 und 4 der Gruppe 2 (Fassadensanierung mit Außendämmung, jedoch ohne Fensteraustausch) die wirtschaftlich und auch bauphysikalisch, konstruktiv und architektonisch besten Ergebnisse dar. Das Sanierungsprogramm mit einer Innendämmung wurde informell mit bewertet, ist aber aufgrund der nachfolgend genannten Hinweise für das vorliegende Schulgebäude nicht empfehlenswert. Der

in Variante 5 untersuchte Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung würde im Rahmen einer 90%-Förderung von effizienz- und funktionsverbessernden Maßnahmen die langfristig beste Handlungsoption für das Schulgebäude darstellen. Dem stehen aber die hohen Betriebs- und Instandhaltungskosten (Kosten für Strom und Wartung/Instandhaltung der Lüftungsanlagen) von jährlich 8.287,00 € entgegen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass es 3 Vorzugsvarianten für die energetische Sanierung gibt:

1. Variante 3 (Anbringen einer Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, Dämmung der Obergeschossdecke und Neugestaltung des Eingangsbereichs) mit Investitionskosten in **Höhe von 661.855 €**
2. Variante 4 (Anbringen einer Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, Dämmung der Obergeschossdecke, LED Umrüstung und Neugestaltung des Eingangsbereichs) mit Investitionskosten in **Höhe von 771.852 €**
3. Variante 5 (Anbringen einer Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, Dämmung der Obergeschossdecke, LED Umrüstung, Lüftungsanlage mit WRG und Neugestaltung des Eingangsbereichs) mit Investitionskosten in **Höhe von 1.151.281 €**

Im Rahmen der Beratungen zur Aufteilung der Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) wurden für diese Maßnahme 560.000,00 € (darunter 56.000,00 € kommunaler Eigenanteil) berücksichtigt. Zusätzlich sind für diese Maßnahme im Haushaltsjahr 2016 Deckungsmittel in Höhe von 215.767,60 € als Haushaltsausgaberest vorhanden, insgesamt also 775.767,60 €.

Mit der Variante 3 wird ein sehr gutes Ergebnis bei der Amortisation erzielt, das im Betrachtungszeitraum von 20-30 Jahren ein ähnlich positives Einsparpotential wie Variante 4 und 5 aufweist, aber bei deutlich geringeren Investitionskosten. Des Weiteren bietet die Umsetzung der Variante 3 die Möglichkeit, die im Haushalt 2016 enthaltenen Mittel für die geplante Schulerweiterung der Theodor-Fontane-Grundschule zu erhöhen. Hierfür stehen dann, nach Abzug der für die Variante 3 entstehenden Kosten, weitere investive Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) in Höhe von 113.912,60 € zur Verfügung.

### **Beschreibung der Maßnahme**

Aufbau einer Passivdämmung auf den Außenwänden WL 035 mit einem mineralischen Rauputz als dickschichtiger Kratzputz zum Angleich an die historische Architekturvorgabe. Dämmung der obersten Geschossdecke zum Kaltdach und die Nachdämmung von Kellerdecken in nichttemperierten Kellerräumen. An- bzw. Einbau von Verschattungseinrichtungen (außenliegende Jalousien). Instandsetzung der Keramikbekleidung (Reinigung, Sanierung der Fugen und der Bekleidung). Neugestaltung des Eingangsbereichs auf der Ostseite des Gebäudes.

Die planerische Betrachtung des Einsatzes einer Innendämmung in das Schulgebäude hat ergeben, dass folgende nachteiligen Effekte vorhanden sind:

- hoher Flächenverlust mit rd. 80 m<sup>2</sup> Nettoflächen = 1,5 Unterrichtsraum,
- höhere Kosten gegenüber Fassadendämmung,
- konstruktiv/bauphysikalisch bedingte Kondensatgefährdung/Schimmelbildung an einbindenden Bauteilen wie Querwände und Decken,
- geringere Stoßfestigkeit der Wandoberflächen.

### **Ausführungszeit**

Die Realisierung soll ab Juni 2016 bis November 2016 erfolgen.

## **Finanzierung**

Für die energetische Sanierung der Fassade werden Mittel in Höhe von 560.000,00€ aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) beantragt. Der kommunale Eigenanteil beträgt 10 %. Mit der Haushaltsanmeldung 2016 sind diese Mittel im Investitionshaushalt unter der Maßnahmennummer 3 50 GS10 01 001, dem Sachkonto 09 611 00 und dem Kostenträger 211 10 10 angemeldet. Zusätzlich sind für diese Maßnahme im Haushaltsjahr 2016 Deckungsmittel in Höhe von 215.767,60€ als Haushaltsausgaberest vorhanden.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Ausführung des Bauvorhabens „Sanierung der Fassade Gerhard-Goßmann-Grundschule“ in der Bahnhofstraße 22 auf der Grundlage der Variante 3 und die Beauftragung der Planungsleistung bis zur LPH 8 nach HOAI durchzuführen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

Anlagen:

### **Anlagen:**

1. Projektbericht
2. Plangrundlagen
3. Betriebskosten 2011-2015
4. Energieausweis
5. Fassade Farbkonzept Aula
6. Fassade Farbkonzept Schulgebäude, Variante 1
7. Fassade Farbkonzept Schulgebäude, Variante 2
8. Gesamtkosten in Gruppe 2, Amortisationszeitraum
9. Kostenberechnung
10. Raumprogramm
11. Standortkenndaten
12. Regeldetail, Fassadenschnitt
13. Fotodokumentation