

Fachamt: Hochbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2021-306

Datum: 25.10.2021

## **Beschlussvorlage**

Dorfgemeinschaftshaus Brombach  
hier: Abschließende Planung

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.11.2021	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	03.02.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.02.2022	öffentlich

### **Vorab zur Diskussion in der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses hinsichtlich der Grundsatzentscheidung zur Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses Brombach.**

### **Beschlussantrag:**

1. Die in der Beschlussvorlage dargelegte abschließende Planung in zwei Varianten (Variante 1 Wärmepumpe / Variante 2 Ölheizung) mit Kostenberechnung für die Umnutzung des Alten Schulhauses in Brombach wird durch Gemeinderatsbeschluss in einer der beiden angeführten Varianten in finanzieller, technischer und gestalterischer Hinsicht anerkannt.

2. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 11240000160 „Dorfgemeinschaftshaus Brombach“. Im Haushaltsentwurf 2022 sind für die geplante Maßnahme 576.000,00 € angemeldet. Der Differenzbetrag in Höhe von 414.000,00 € für Variante 1 bzw. 314.000,00 € für Variante 2 wird in der Ergänzungsliste zum Haushaltsentwurf 2022 nachgemeldet.

### **Klimarelevanz:**

Derzeit ist im Gebäude eine Ölheizung verbaut. Der Endenergiebedarf liegt bei 174,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), dies entspricht „F“. Der Primärenergiebedarf liegt bei 192,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), das entspricht ebenfalls „F“.

Bei den Planungen wurden zwei Varianten zur Heizung betrachtet:

In **Variante 1** wird die vorhandene veraltete Ölheizung durch eine neue Wärmepumpe ersetzt. Hier wird der Standard Energieeffizienzhaus „Denkmal“ erreicht. Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt dann bei 36,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), dies entspricht „A“. Der Primärenergiebedarf liegt bei 64,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), das entspricht „B“.

Bei Umsetzung der **Variante 1** ergibt sich folgende Klimarelevanz: **Positive Klimawirkung**

Gemäß der Klimawirkungsprüfung des ifeu-Instituts (Version 2.0) ist das Vorhaben klimarelevant für den Handlungsbereich Gebäude & Erneuerbare Energien. Durch das Vorhaben wird der aktuelle Energieverbrauch deutlich reduziert.

In **Variante 2** wird die vorhandene veraltete Ölheizung durch eine neue Ölheizung ersetzt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt dann bei 159,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), dies entspricht „E-F“. Der Primärenergiebedarf liegt bei 175,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), das entspricht „F“.

Bei Umsetzung der **Variante 2** ergibt sich folgende Klimarelevanz: **Negative Klimawirkung**

Gemäß der Klimawirkungsprüfung des ifeu-Instituts (Version 2.0) liegt für das Vorhaben eine Klimarelevanz für den Handlungsbereich Gebäude & Erneuerbare Energien vor. Das Vorhaben hat zwar gewisse (negative) Effekte auf das Klima, dennoch handelt es sich bei dem Vorhaben um ein kleineres Vorhaben, dessen Relevanz eher gering eingeschätzt wird. Im Hinblick auf den Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2035 muss allerdings von einer weiteren Abdeckung der Wärmeversorgung durch fossile Brennstoffe abgeraten werden.

Zur Umsetzung des Beschlusses des Gemeinderats zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 schlägt die Verwaltung die Errichtung einer PV-Anlage vor. Eine erste Voranfrage wurde durch das Denkmalamt negativ beschieden.

Photovoltaik lohnt sich vor allem dann, wenn der Eigenverbrauch möglichst hoch ausfällt, d. h. in Verbindung mit dem Einbau einer Wärmepumpe (Variante 1) ist die Ausnutzung einer PV-Anlage nochmal um einiges besser, da ein größerer Anteil des Gesamtstrombedarfs gedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass es in dem Fall dann Förderungen geben würde (45%) für die komplette Anlage, da deren erzeugter Strom der Heizung (Variante 1) zugutekommt.

In der neuen BEG werden auch PV Anlagen bezuschusst, aber nicht als Einzelmaßnahmen (Variante 2), sondern nur, wenn Sie im Zuge eines Effizienzhauses (Variante 1) errichtet werden. Für die förderfähigen Kosten zählt dann auch nur der Prozentanteil, der für den Heizstrom verwendet wird. Es gibt dann aber keine Einspeisevergütung (siehe hierzu auch Punkt 1.).

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

Das im Jahr 1910 erbaute Gebäude diente ursprünglich als Schulhaus, wurde dann aber im Zuge der Gemeinde- und Gebietsreform umgewidmet und soll nun als Dorfgemeinschaftshaus (EG und OG) weitergenutzt werden. Das DG mit bisheriger Wohnnutzung wird aus Kostengründen nicht ausgebaut und dient in Zukunft lediglich noch als Abstellraum. Bei einer Wohnnutzung wären erhebliche kostenintensive Brandschutzmaßnahmen erforderlich. Dies in Verbindung mit dem hohen Sanierungsbedarf führt dazu, dass eine Wohnnutzung hier nicht mehr als wirtschaftlich abzubilden wäre.

Bisher wurden das OG und das DG als Wohnung genutzt, die Räume im EG standen Vereinen zur Verfügung. Durch die Änderung des Nutzungsschwerpunktes ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung erforderlich.

Der Zustand des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes erfordert einige Sanierungsmaßnahmen. Dach und Fassade einschließlich Fenster müssen - auch im Hinblick auf den Wärmeschutz - erneuert werden. Durch den Zuschnitt der bisherigen Wohnung im Obergeschoss ist eine weitere Vermietung derselben nahezu ausgeschlossen. Hier ist geplant, die kleinen Räume dahingehend sinnvoll zu verändern, dass sie den örtlichen Vereinen zur Verfügung gestellt werden können. So sollen dann zukünftig das Erdgeschoss und das Obergeschoss als Dorfgemeinschaftsräume für private und/oder öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Hier werden Küche plus Abstellräume angegliedert, ebenso Sanitärräume. Diese sollen in Größe und Ausstattung den neuen Nutzungen angepasst werden. Bei der neuen Raumaufteilung wird darauf geachtet, trotz sinnvoller Zuordnungen wenig in die bestehende Einteilung einzugreifen, um hier Kosten einzusparen.

Für beide Varianten gelten folgende Planungen:

- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Dachdämmung
- Ausbesserung / Ergänzung Holzschindelverkleidung Außenfassade
- Überholungsanstrich Fassade / Putz- und Stuckarbeiten Innen- und Außenbereich
- Fliesenarbeiten
- Neue Innentüren
- Erneuerung Sanitärausstattung
- Maler- und Lackierarbeiten
- Modernisierung Elektroinstallation
- Erneuerung Heizungsanlage (s. u.) einschließlich neue Heizkörper
- Erneuerung Bodenbeläge
- Möblierung wie Tische, Stühle, Schränke wurden derzeit noch nicht mit eingeplant. Eine Küche ist vorgesehen.
- Die vorhandene veraltete Sirenenanlage wird im Zuge der Baumaßnahme erneuert. Dieser Punkt ist in der Kostenberechnung nicht von Belang, da es sich hier um Zivilschutzmaßnahmen handelt, für die es separate Mittel gibt. Desweiteren wurde hierzu kürzlich ein Förderprogramm aufgelegt – hier werden die entsprechenden Gelder beantragt.
- Die PV-Anlage wurde in den Kosten bisher nicht berücksichtigt. Sollte es vom Denkmalamt einen positiven Bescheid zu deren Errichtung geben, wird die Anlage durch die Stadtwerke eingebaut. Durch die Refinanzierungsmöglichkeiten / Einspeisung gibt es hierfür keine Förderungen. Daher sind auch diese Kosten für die Aufstellung nicht relevant (siehe hierzu auch Punkt Klimarelevanz).

- Die vorhandene Gaube wird zurückgebaut. Dieser Rückbau ist wirtschaftlicher als eine Sanierung der Gaube sowie denkmalverträglicher, da das Dach wieder näher an seine ursprüngliche Form zurückgeführt wird.
- Neue Dacheindeckung, Klempnerarbeiten
- In der Außenanlage werden derzeit bis auf die Veränderungen durch den 2. Baulichen Rettungsweg keine weiteren Maßnahmen durchgeführt.
- als Forderung des LRA RNK:
  - Einbau Rauchwarnanlage (nicht aufgeschaltet)
  - Ertüchtigung vorhandene Holzterrasse
  - Ertüchtigung Treppenraumabschlüsse
  - 2. Baulicher Rettungsweg aus dem 1. OG
  - RWA im Treppenhaus

Unterschiede in den beiden Varianten:

Variante 1:

In V1 kommt zusätzlich eine Wärmedämmung an der Innenwand im 1. OG zur Ausführung. Innenwand deshalb, da die Sandsteinfassade des denkmalgeschützten Gebäudes keine Außenwanddämmung zulässt. Nur 1. OG, da sich im EG erhaltenswerte historische Wandverkleidungen befinden.

Als Heizungsanlage ist hier eine Wärmepumpe vorgesehen, einschließlich Rückbau Öltank. Der nicht mehr benötigte Kamin wird zurückgebaut.

Variante 2:

In Variante 2 wird die vorhandene veraltete Ölheizung durch eine neue Ölheizung ersetzt. Der Öltank wird weiterverwendet, der weiterhin notwendige Kamin wird saniert

Beide Varianten entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

## 2. Kosten & Förderungen

Alle Summen brutto

Kostengruppe	Kostenschätzung ELR 2019	Variante 1 Wärmepumpe	Variante 2 Ölheizung
300	€ 288.227,14	€ 503.000,00	€ 472.000,00
400	€ 88.010,47	€ 245.000,00	€ 193.000,00
500	€ 16.481,50	€ 25.000,00	€ 25.000,00
600	€ 48.195,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
700	€ 79.085,89	€ 187.000,00	€ 170.000,00
<b>Gesamtsumme Baukosten</b>	<b>€ 520.000,00</b>	<b>€ 990.000,00</b>	<b>€ 890.000,00</b>
Förderungen:			
ELR	€ 174.760,00	€ 174.760,00	€ 174.760,00

BEG		€ 132.504,30	
KfW/BEG			€46.340,80
Ausgleichsstock	€ 104.000,00	€ 205.000,00	€ 201.000,00
<b>Gesamtsumme Förderungen</b>	<b>€ 278.760,00</b>	<b>€ 512.264,30</b>	<b>€ 422.100,80</b>
<b>Gesamtsumme Eigenanteil</b>	<b>€ 241.240,00</b>	<b>€ 477.735,70</b>	<b>€ 467.899,20</b>

Für die Maßnahme hat die Stadt Eberbach am 21.02.2020 einen Zuwendungsbescheid aus dem ELR Programm des Landes BW in Höhe von 174.760 € erhalten.

Die Differenz zwischen der Kostenschätzung aus dem ELR Antrag und der Kostenberechnung vom 28.10.2021 kann zu einem Teil mit der konjunkturellen Preissteigerung über drei Jahre begründet werden. Die dem Förderantrag zugrunde liegende Kostenschätzung stammt aus dem Jahr 2018. Weiterhin liegt mittlerweile eine aktuelle Kostenberechnung vor, die sehr viel genauer ist als eine Kostenschätzung.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass verschiedene Maßnahmen in der Kostenschätzung damals noch gar nicht berücksichtigt waren bzw. werden konnten:

- Brandschutzmaßnahmen nehmen einen großen Teil ein (z. B. RWA, Rauchwarnanlage, Schottungen/Verkleidungen, ...)
- Austausch Heizungsanlage
- 2. Baulicher Rettungsweg (Stahlbau/Außenanlage)
- Sandsteinmauerwerk Fassade muss im Bereich der Ver fugungen sowie an weiteren Stellen saniert werden
- statische Erfordernisse wie z. B. Sparrenertüchtigungen waren nicht erfasst
- Innentüren (Tischlerarbeiten)
- Reinigungen und diverse Kleinarbeiten wie z. B. Bauteilöffnungen zur Sondierung

Zusätzlich zu der ELR Förderung soll nun noch ein Antrag bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) gestellt werden. Aufgrund der Kostensteigerung wäre darüber hinaus noch ein Antrag beim Ausgleichsstock möglich.

Die hier genannten Zuschussbeträge sind zum aktuellen Zeitpunkt lediglich eine Prognose der Verwaltung, welche aufgrund der Förderrichtlinien ermittelt wurde. Die exakte Höhe der Zuschüsse steht erst nach Vorliegen der Zuwendungsbescheide fest. Sie kann daher durchaus noch von den genannten Beträgen abweichen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

- Zeichnungen 1:100 (Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten)