

Eitorf, den 27.04.2012

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen und Verkehr

08.05.2012

**Tagesordnungspunkt:**

Energetische Sanierung Rathaus Eitorf

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau und Verkehr stimmt den Maßnahmen gemäß Verwaltungsvorlage und Ausführungen hierzu in der Sitzung zur energetische Sanierung des Rathauses zu.

**Begründung:**

Anlässlich der Bewertung des Rathauses zur Einführung des NKF wurde eine Rückstellung für eine klimatische Verbesserung der Büroräume im Rathaus Eitorf in Höhe von 216.000 € gebildet, weil diese teilweise den Empfehlungen der Arbeitsplatz-Schutzverordnung nicht entsprechen (Soll-Vorschrift). Geplant war die Klimatisierung der Räume zur Sonnenseite. Zur Vorbereitung dieser Maßnahme wurden Ende 2010 Thermografieaufnahmen des Rathauses gemacht. Deren Auswertung hatte zum Ergebnis, dass die Fassade und Fenster sich in einem befriedigenden bis ausreichenden Zustand befinden. Daher bestanden seitens der Verwaltung Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Sanierung von Fassade und Fenstern. Dennoch kommt es immer wieder zu Beschwerden der Beschäftigten hinsichtlich der Raumtemperaturen, die in der Tat häufig jenseits der Arbeitsschutzvorschriften liegen. Daher wurde das Energiebüro Schaumburg mit der Bewertung einer denkbaren energetischen Sanierung des Rathauses beauftragt.

Ergebnis dieser Expertise ist, dass sich das Rathaus Eitorf energetisch gesehen – bis auf das sanierte Dach - in einem mangelhaften Zustand befindet. Zugleich aber erwies sich eine energetische Sanierung des Rathauses als unwirtschaftlich, weil der bauliche Aufwand im Verhältnis zum einsparbaren Volumen an Energiekosten so hoch ist, dass eine Amortisation erst in mehreren Jahrzehnte zu erwarten. Unberührt bleibt die Einsparung an Energie und damit CO<sub>2</sub> (siehe Beschluss des Rates vom 14.12.2009, XIII/3/36 zum Klimaschutz). Das Büro schlägt eine ganzheitlich angesetzte Sanierung vor. Diese würde beinhalten:

- Energetische Sanierung der Außenwände (Dämmung)
- Austausch der Fenster

- Sanierung der gesamten Heizungsanlage einschl. Rohrnetz und Heizkörper.
- Sanitärrohrnetz
- Elektroanlage (insb. Beleuchtung)

Die bauphysikalische Situation wird durch das Energiebüro wie folgt bewertet:

**„Bauphysikalische Situation**

*Einige Bauteile des Rathauses sind wärmetechnisch so schlecht, dass es im Winter auf der Innenseite zu Tauwasserbildung kommen müsste. Dass bisher keine größeren Schäden bekannt sind ist darauf zurückzuführen, dass die Fenster auf der kalten Innen-Oberfläche der Aluminiumprofile einen Teil der Luftfeuchte austauen und dass durch die undichten Fugen der Fenster extrem hohe Luftwechsel stattfinden.*

*Zusammen führt dies im Moment zu einer funktionierenden Gebäudesituation. Sollten nun auf Grund defekter Beschläge die Fenster im Gebäude ausgetauscht werden müssen, ist über kurz oder lang mit Feuchteschäden an den anderen Bauteilen zu rechnen. Die Fassade sollte also, wenn sie einmal saniert wird, **nur komplett erneuert** werden (also neue Fenster + Dämmung der Fassade).“*

Ein Vorziehen nur der Fenstererneuerung hätte demnach bauphysikalische Risiken. Zudem wäre dann – wandbezogen – finanzieller Mehraufwand nötig (2-mal Gerüst, Bearbeiten, Verleistungen, Abdichtungen u.ä.) Daher empfiehlt es sich, wandbezogen Dämmung und Fensteraustausch in einem Zug vorzunehmen. Da eine dementsprechende Sanierung aller Außenwände z.Zt. nicht finanzierbar ist, sollten die o.g. vorhandenen Mittel wie folgt eingesetzt werden:

1. Austausch der veralteten und überwiegend defekten Thermostatventile an den Heizkörpern mit einer thermostatkopfbasierenden Einzelraumregelung die dann zentral gesteuert werden kann. Geschätzte Kosten ca. 25.000 €. Da ca. 50 % der vorhandenen Heizkörperventile ausgetauscht werden müssen (defekt), wird bei dieser Maßnahme eine angemessene Energieeinsparung zu erwarten sein.
2. Eine Fenstererneuerung und Außendämmung an den sonnenabgewandten Seiten, Innenhof, Parkhausseite, Grenzbereiche zum Grundstück Quodbach muss abschnittsweise erfolgen. Die Verwaltung würde jede Wand als Los ausschreiben und entsprechend dem Ergebnis einen Auftrag **bis zur Rückstellungshöhe** vergeben.

Geschätzte Kosten je Wand:	
Giebelwand entlang Haus Quodbach	30.000 €
Grenzbebauung Grundstück Quodbach	20.000 €
Innenhof Erlenbergseitig	33.000 €
Innenhof Marktplatzseitig	40.000 €
Rückseite Rathaus ( Parkplatz)	50.000 €
Seite zur Kirche bis zum Kellerabgang	75.000 €
Innenhofseite mit Aufzugschacht	80.000 €

Die Innenhofseite mit Aufzugschacht könnte nur einen neuen Anstrich erhalten, da hier nur Flur und Aufzugsschacht betroffen sind. Mit Austausch einiger blinder Scheiben (keine Dämmung) würde diese Maßnahme ca. 7.000 € kosten.

Anlage(n)
-----------

Kurzexpertise „Energetische Sanierung des Rathauses in Eitorf“