

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 04.11.2022
AZ.:

WP 20-25 SV 26/032

Beschlussvorlage

Dacherneuerung Lortzingstr. 1 - Unterlagen nach § 13 KomHVO

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz 24.11.2022

Vorberatung

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 07.12.2022

Entscheidung

Anlage 1: Luftbild Lortzingstr.1 Bürgertreff+ KiTa

Anlage 2: Kosten nach DIN 276

Anlage 3: Folgekostenberechnung

Stellungnahme SV 26-032 Dacherneuerung Lortzingstraße 1 §13 Unterlagen

Beschlussvorschlag:**Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beschließt den Bau der Dacherneuerung Lortzingstraße 1 KiTa + Bürgertreff gemäß der vorgelegten Planung.

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen berät nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz gemäß § 5a Abs. 7 der Zuständigkeitsordnung die nach § 13 KomHVO vorgelegten Unterlagen zum Bau der Dacherneuerung Lortzingstraße 1 KiTa + Bürgertreff (IO26250063) mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe 400.000 €.

Erläuterungen und Begründungen:

Auf dem eingeschossigen Gebäude des Gesamtkomplexes Lortzingstr.1, in 40724 Hilden, ist im Zuge anstehender Dacharbeiten beabsichtigt, die bestehenden Flachdächer als Gründächer zu erneuern.

Die Dachflächen des Gebäudes (Bj.1975, Höhenunterschied der beiden Flächen ca. 1m) sind insgesamt etwa 1000m² groß. Es handelt sich um ursprünglich bereits als Gründächer angelegte Dachflächen mit extensiver Begrünung auf leichter Lavaschüttung. Seit einigen Jahren ist die Vegetation kaum bis gar nicht mehr vorhanden.

Diverse Belichtungs- und Lüftungsaufbauten sind auf den Dächern untergebracht (siehe Luftbild).

Eine Erneuerung ist notwendig, da hier mittlerweile in den unterliegenden Räumlichkeiten Undichtigkeiten festgestellt wurden, die mit einfachen, punktuellen Reparaturen nicht mehr dauerhaft behoben werden können.

Die bisherige Projektplanung ist über das Amt IV/26 gelaufen, für die weiteren gutachterlichen und baubegleitenden Leistungsphasen soll ein externes Ingenieurbüro hinzugezogen werden.

Zudem soll im Zuge der Erneuerung vom künftigen Planer berücksichtigt werden, dass die Dächer ggfs. als Stellflächen für eine PV-Anlage zu nutzen sind.

Beschreibung der Maßnahme

Die Maßnahme umfasst unter gutachterlicher und bauleitender Begleitung die folgenden Arbeitsschritte:

- Demontage und Zwischenlagerung der dachständigen Lüftungsanlagen (vertragen/ggf. Kran-einsatz) - Demontage und Entsorgung der alten Blitzschutzanlagen
- Demontage + Entsorgung der Substrate der ehemaligen extensiven Dachbegrünung incl. Trennlage
- Demontage + Entsorgung der alten Dacheindichtungen mit Dämmung incl. der Attiken und der Anschlüsse an aufgehende Fassadenbauteile
- Neuaufbau der Dachflächen als Gründächer (Anschluss an vorhandene innenliegende Entwässerung, zusätzlicher Neueinbau von Notüberläufen)
- Anarbeiten der neuen Dacheindichtung an die vorhandenen Lichtkuppeln, Lüftungsaufbauten sowie die Anschlüsse an aufgehende Fassadenbauteile
- Remontage + Inbetriebnahme der dachständigen Lüftungsanlagen
- Erneuerung Blitzschutzanlage
- Vorbereitung/ Vorrüstung für PV-Anlage
- div. sonst. Nebengewerke

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für die Dacherneuerung betragen unter Berücksichtigung der beigefügten Kostenberechnung für die Herstellungskosten:

vorbereit. Maßnahmen + Machbarkeitsstudie	8.000 €
Planung	22.000 €
Baukosten	<u>370.000 €</u>
Gesamt	400.000 €

Eine mögliche PV-Anlage ist hier in den Kosten noch nicht berücksichtigt.
Die Maßnahme soll in 2023 durchgeführt werden.

Das Dach wird entsprechend der Feststellung des Amtes für Finanzservice vom 15.11.2022 als Einzelkomponente in Ansatz gebracht, wodurch sich der Restbuchwert des Rest-Gebäudes um 143.010,50 € reduziert und damit einen neuen Wert i.H.v. 781.254,02 € ausweist, bei einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren. Dadurch verringert sich die Abschreibung für das Rest-Gebäude pro Jahr um 2.694,08 € auf 14.717,50 €. Der Restbuchwert des bestehenden Daches (143.010,50 €) wird gegen Rücklagen ausgebucht.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Ökologische Vorteile des Gründachs:

- Energieeinsparung im Winter durch den höheren Wärmedämmgrad gegenüber einem unbegrüntem Dach
- Hitzeschild im Hochsommer (3-4 Grad niedrigere Raumtemperatur gegenüber einem unbegrüntem Dach)
- Erhalt der Artenvielfalt/ Biodiversität
- Verbesserung des Mikroklimas, z. B. Reduzierung von Luftschadstoffen und Feinstaub, die von den Pflanzen aus der Luft gefiltert werden
- Speicherung des Regenwassers (60-90% des Gesamtniederschlagswassers wird zurückgehalten) und daher hoher Verdunstungsgrad sowie minimaler Oberflächenabfluss (Retention des Regenwassers), wodurch das öffentliche Kanalnetz im Falle eines Starkregenereignisses entlastet und Hochwasser vorgebeugt wird.

Durch das Vorsehen einer PV-Anlage auf den sanierten Dachflächen kann Strom für die Eigennutzung oder zur Einspeisung ins Netz erzeugt werden.

Bei Ausführung der Dachfläche als Gründach lässt sich durch den Kühleffekt die Leistung der Solar-Anlage um 4-5% steigern.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303 Investition	
Investitions-Nr. / -bezeichnung:	IO26250063	Lortzingstr. 1 Dachsanierung KiTa + Bürgertreff
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2023 im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:

(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2023	0113030010/ IO26250063	25	Ausz. für Baumaßnahmen	400.000

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:

(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja
(hier ankreuzen)

nein
(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja
(hier ankreuzen)

nein
(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Franke

Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 09. November 2022.



5 Meter

Maßstab: 1:250

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Kostenberechnung nach DIN 276_2018_12**10.11.2021**

Dachsanierung Bürgertreff + Kita Traumquelle , Lortzingstr.1 in Hilden

Zusammenstellung der Kosten		
Kostengruppe	Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
Summe 100 - Grundstück	0,00	
Summe 200 - Herrichten und Erschließung	0,00	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	309.000,00	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	10.000,00	
Summe 500 - Außenanlagen	0,00	
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	0,00	
Summe 700 - Baunebenkosten	35.000,00	
Unvorhergesehenes	24.000,00	
Baukostensteigerung 5,5%	22.000,00	
Gesamtkosten	Summe GSK	400.000,00

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	0,00	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00	
130	Rechte Dritter	0,00	
		Summe 100	0,00
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	0,00	
220	Öffentliche Erschließung	0,00	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00	
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	0,00	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00	
		Summe 200	0,00

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 KomHVO				
	Maßnahme:	Dachsanierung KiTa Traumquelle + Bürgertreff Lortzingstraße1 , Hilden		
	Amt:	I/26		
			Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1 Personalaufwand				
	Berechnung:	durchschnittlich 5% der Gebäudeunterhaltungskosten	200,00	
		Summe 1	200,00	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand				
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen				
2.10 Gebäudeunterhaltung				
	Berechnung:	durchschnittlich 2% der Restbuchwerte	4.000,00	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen				
	Berechnung:			
		Gesamt 2 a)	4.000,00	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens				
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze				
	Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung				
	Berechnung:			
		Gesamt 2 b)	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.				
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch				
	Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
2.15 Öffentliche Abgaben				
	Berechnung:			
2.16 Gebäude-Versicherungen				
	Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
2.17 Heizung				
	Berechnung:			
2.18 Reinigung/ Wartung Gründach				
	Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	1.500,00	
		Gesamt 2 c)	1.500,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen				
2.19 Art:				
	Berechnung:			
		Gesamt 2 d)	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle				
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht				
	Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast				
	Berechnung:			
		Gesamt 2 e)	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen				
2.22 Bürobedarf				
	Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren				
	Berechnung:			
		Gesamt 2 f)	0,00	
		Summe 2 a- 2 f	5.500,00	

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (5,07 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt 5,07 %. Das durchschnittlich gebundene Kapital ist über die gesamte Laufzeit zu verzinsen. Somit wird für die Berechnung die Hälfte des Anschaffungswertes angesetzt			
Berechnung:*	5,07% des hälftigen Anschaffungswerts	10.140,00	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 30 Jahre	13.333,33	
Summe 3		23.473,33	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen <u>abzüglich</u> in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		29.173,33	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5			
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		29.173,33	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)			
Belastung der Stadt jährlich		29.173,33	
Bemerkungen:			
Datum:	09.11.2022		
Unterschrift:	IV/26		

Dacherneuerung Lortzingstraße 1

Hier: Unterlagen gem. § 13 KomHVO: Sitzungsvorlage SV-Nr.: WP 20-25 SV 26/032

Zur vorliegenden SV wird Folgendes festgestellt:

Die Unterlagen zur SV sind am 10.11.2022 zur Prüfung beim BPA eingegangen. In Abstimmung mit Amt 26 und Amt 20 wurden hierzu am 15.11.2022 weitere, ergänzende Informationen übermittelt.

Mit den beiliegenden Unterlagen der Verwaltung und der Begründung der Notwendigkeit der Dacherneuerung wird die Maßnahme prüfseitig hinreichend dargelegt.

Form und Inhalt der beigefügten Unterlagen entsprechen den Anforderungen nach §13 KomHVO. Auf die Notwendigkeit von Planunterlagen kann in diesem Fall abgesehen werden, da es sich um ein bestehendes Gebäude mit bestehender Dachfläche handelt, welche lediglich 1:1 ausgetauscht und für eine eventuelle spätere Photovoltaikanlage vorbereitet werden soll.

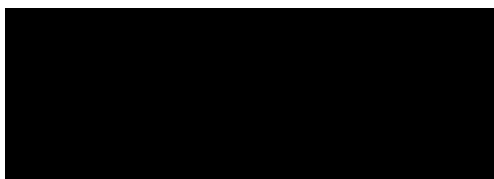
Die Verwaltung hat das Dach zu einer Einzelkomponente im Sinne des § 36 Abs. 2 KomHVO erklärt. Dies ist notwendig, um die Maßnahme als Investition durchführen zu können. Das Dach wird zukünftig getrennt vom Gebäude mit seiner eigenen Nutzungsdauer abgeschrieben. Das alte Dach wird mit seinem Restwert ausgebucht, wie im letzten Absatz des SV korrekt dargestellt.

Empfehlung:

Die Maßnahme soll wie im SV erläutert in den Haushalt für 2023 eingeplant und im gleichen Jahr umgesetzt werden.

Aufgrund der z. Zt. immer noch anhaltenden, sehr dynamischen Preisentwicklung wird empfohlen, zeitnah bei Erstellung der Ausschreibungsunterlagen die Kostenberechnungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Prüfseitig bestehen gegen die geplante Durchführung der Maßnahme keine Bedenken.



Technischer Prüfer