

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 603	Drucksache Nr.: 82/2023
Sachbearbeitung: Schnatterer	Az.: 60/603TGM-Ka/Ec

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

201 / St. Umwelt

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	26.04.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	10.05.2023	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	15.05.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Neukonzeption Schlachthof
- Anbau von Verwaltungsräumen an den Bestand
 - Fernwärmeanbindung
 - Bewilligung überplanmäßiger Auszahlungen (Haushaltsjahr 2022)

Beschlussvorschlag:

Im Zuge des Anbaus von Verwaltungsräumen an den Bestand auf dem Schlachthofgelände soll ein Fernwärmeanschluss realisiert werden. Sowohl der Anbau mit den zusätzlichen Verwaltungsräumen, als auch das bestehende Verwaltungsgebäude, sowie die übrigen Gebäude, die derzeit über die bestehende Gaskesselanlage beheizt werden, sollen künftig mittels Fernwärme beheizt werden.

Der Gemeinderat bewilligt gemäß §84 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) für das Haushaltsjahr 2022 auf den Investitionsauftrag I36200010001 überplanmäßige Mittel in Höhe von 272.300 Euro. Eine Deckung der benötigten Mittel durch Einsparungen erfolgt über den Investitionsauftrag I21200010000 Gutenbergschule SSP.

Zusammenfassende Begründung:

Im Zuge der Schaffung weiterer Verwaltungsräume auf dem Schlachthofgelände wurden mehrere Varianten für ein Heizungskonzept betrachtet. Umgesetzt werden soll eine zukunftsorientierte Lösung, die dem Gebäude- und Heizungsanlagenbestand Rechnung trägt. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird hierbei favorisiert.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die Einrichtungen des Kinder- und Jugendbüros und der städtischen Kinder- und Jugendarbeit wurden auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes zusammengeführt, nachdem das Gebäude in der Jammstraße 9, in dem das Kinder- und Jugendbüro zuvor untergebracht war, aufgegeben werden musste.

Für den Bauabschnitt 1 gemäß Beschlussvorlag 287/2020, der die Sanierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, den Abbruch des ehemaligen Sozialgebäudes, sowie die Schaffung weiterer Räume für die Verwaltung umfasst, wurden in den Jahren 2020 und 2021 Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 1.000.000 Euro (Investitionsauftrag I36200010001) zur Verfügung gestellt. Aufgrund einer ÜPL im Jahr 2022 in Höhe von 40.000 Euro und einer Mittelumschichtung in Höhe von 10.000 Euro steht ein Gesamtbudget von insgesamt 1.050.000 Euro zur Verfügung. Hiervon wurden in den Jahren 2021 und 2022 bereits ca. 139.500 Euro ausbezahlt (Stichtag: 31.12.2022).

Sowohl der Abbruch des ehemaligen Sozialgebäudes als auch die Sanierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes konnten mittlerweile abgeschlossen werden. Nachdem auch der Abbruch des ehemaligen Schweinestalls erfolgt ist, plant das Technische Gebäudemanagement gemäß dem Beschluss des Gemeinderats den Anbau weiterer Verwaltungsräume, deren Bedarf durch den Umzug des Kinder- und Jugendbüros auf das Schlachthofgelände begründet ist.

Im Rahmen der Planung des Anbaus wurde dessen Wärmeversorgung betrachtet. Im Zuge einer 2022 in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie betreffend die Wärmeanlagen auf dem Schlachthofgelände wurde nicht nur eine Bestandsaufnahme der dort verbauten Heizungsanlagen erstellt, sondern auch Varianten für das künftige Wärme- Heizkonzept untersucht. Hierbei wurden folgende Varianten überprüft:

Anschluss an bestehende Gaskesselanlage

Die bestehende Gaskesselanlage in der Technikzentrale versorgt die anliegenden Werkstätten, die Großviehhalle und das große Veranstaltungsgebäude seit 2005. Die Anlage ist noch intakt, allerdings ist in den kommenden Jahren aufgrund deren Alter vermehrt mit Ausfällen und Reparaturmaßnahmen zu rechnen.

Das sanierte Verwaltungsgebäude hat eine eigene Kesselanlage, welche seit 1994 in Betrieb ist. Dieser Thermoblock ist nach 29 Jahren abgängig und müsste baldigst ausgetauscht werden.

Die bestehende Gaskesselanlage in der Technikzentrale ist gemäß Machbarkeitsstudie nicht vollends ausgeschöpft. Die Reserveleistung reicht aus, um den Wärmebedarf des gesamten Areals abzudecken. Mittels Nahwärmeleitungsanschluss könnte das bestehende Wärmenetz mit dem sanierten Verwaltungsgebäude und dem neuen Anbau weiterer Büroräume erweitert werden.

Ein solcher Anschluss ist jedoch langfristig gesehen weder aus ökologischen noch aus ökonomischer Sicht als nachhaltig bewertet werden. Zudem wären mit dieser Variante die aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur unter erschwerten Bedingungen einhaltbar. Förderungen aus den Bundesmitteln sind bei dieser Variante ausgeschlossen. von Mindeststandards nur erschwert einhalten. Zudem wurde durch den Gemeinderat beschlossen, bei der Sanierung von Heizanlagen und bei Neubauten auf den Einsatz von fossilen Energieträgern zu verzichten (Beschlussvorlage 200/2022). Da laut Gebäudeenergiegesetz alle Gas- oder Ölkesselanlagen, welche das 30. Leistungsjahr erreicht haben, ausgetauscht werden sollen, muss die Anlage in der Technikzentrale spätestens auch in 11 Jahren durch eine Wärmeanlage mit erneuerbarer Energie ersetzt werden.

Sowohl seitens des mit der Planung der Haustechnik beauftragten Büros als auch seitens des Energieberaters wird ein Anschluss des Anbaus an den bestehenden Gaskessel nicht empfohlen.

Wärmepumpe

Eine zentrale Wärmepumpe für die sich auf dem Gelände befindenden, beheizten Bestandsgebäude wird aufgrund der vielen bestehenden Heizkörper, sowie Flächen- und Deckenstrahlplatten und der dadurch benötigten hohen Vorlauftemperatur als ungeeignet erachtet. Durch das hohe Temperaturniveau, den großen Anteil benötigter elektrischer Energie und die daraus resultierende kleine Leistungskennzahl lässt sich keine günstige Betriebsweise mit einer Wärmepumpe nachweisen.

Allein die Wärmeversorgung des Anbaus, in dem sich die zusätzlich benötigten Verwaltungsräume befinden werden, könnte wirtschaftlich über eine Wärmepumpe erfolgen. Diese Variante, die den Anbau mitsamt Wärmepumpe isoliert betrachtet, würde gemäß Kostenberechnung (siehe Anlage) innerhalb des vorgegebenen Budgets liegen. Für das bestehende Verwaltungsgebäude müsste allerdings eine kostenintensive Anbindung an ein Wärmenetz erfolgen, um die ausgediente Kesselanlage zu ersetzen. Dies könnte entweder durch eine Anbindung des Verwaltungsgebäudes an die Gaskesselanlage in der Technikzentrale erfolgen oder mittels Angliederung an die Wärmepumpe des Anbaus. Letzteres würde eine Sanierung und Anpassung der kompletten Heizungstechnik des Bestandsgebäudes an die Wärmepumpe bedeuten.

Der Einsatz einer Wärmepumpe für den Anbau ist mit Fokus auf den Anbau empfehlenswert. Im Hinblick auf die oben beschriebene Heizungstechnik des gesamten Schlachthofgeländes und des sich in naher Zukunft ergebenden Erneuerungsbedarfs stellt sie allerdings keine Lösung dar. Die Frage nach der Art des Wärmenetzes für den gesamten Schlachthof bliebe ungelöst.

Pelletkesselanlage

Auch eine neue Pelletkesselanlage für das komplette Schlachthofgelände wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie untersucht. Allerdings wurde diese Variante nicht weiterverfolgt, da sie die kostenintensivste wäre und für die Lagerung der Pellets einen hohen Flächenverbrauch mit sich bringen würde.

Fernwärme

Als vierte Variante wurde der Anschluss an das umliegende Fernwärmenetz geprüft. Neben einer Bezuschussung durch den Bund (nach BEG 30% Förderung auf alle Gestehungskosten für einen Anschluss) bietet diese Variante den Vorteil, dass die Vorgaben des GEG bezüglich des Mindestsatzes erneuerbarer Energien eingehalten werden können (neue Heizungsanlage soll ab 2024 mit 65% erneuerbarer Energien betrieben werden). Zudem strebt nach dem Beschluss des Gemeinderats die Stadt Lahr bei kommunalen Gebäuden vorrangig einen Anschluss an die Fern- und Nahwärmenetze an.

Um einen Fernwärmeanschluss auf dem Schlachthofgelände realisieren zu können, erfolgt eine Anbindung an die bereits vorhandene Fernwärmeleitung in der Gutleutstraße der Badenova WÄRMEPLUS. Seitens des Versorgungsunternehmens würde ein Hausanschluss bis zur Technikzentrale, wo sich derzeit die Gaskesselanlage befindet, vorgenommen werden. Künftig wäre dort die neue Fernwärmeübergabestation für das komplette Schlachthofgelände. Der weitere Anschluss an die bestehende Heiztechnik wäre ohne großen Aufwand umsetzbar. Bereits bestehende Leitungen von der Technikzentrale zur Großviehhalle und zum großen Veranstaltungsgebäude könnten weiterhin genutzt werden. Das bestehende Verwaltungsgebäude sowie der Anbau müssten von der Technikzentrale/Übergabestation aus unterirdisch, mittels Leitungsgräben, angefahren werden.

Finanzierung

Im Zuge der Schaffung weiterer Verwaltungsräume auf dem Schlachthofgelände empfiehlt die Verwaltung den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Die Anbindung des Schlachthofgeländes an die Fernwärme sowie der Anbindung des bestehenden Verwaltungsgebäudes und des Anbaus, in dem die zusätzlich benötigten Verwaltungsräume untergebracht sein werden, an die Fernwärmeübergabestation würden Mehrkosten von rund 191.800 Euro bedeuten. Berücksichtigt sind dabei rund 80.500 Euro Zuschuss. Im Hinblick auf die Gesamtkosten gemäß Kostenberechnung und das Gesamtbudget der Maßnahme in Höhe von 1.050.000 Euro (I36200010001) werden weitere Mittel in Höhe von rund 272.300 Euro benötigt. Die Deckung erfolgt durch Einsparung bei der Gutenbergschule „Maßnahmen gemäß Schulsanierungsprogramm“ (I21200010000) in betragsgleicher Höhe. Bis zur Klärung des weiteren Vorgehens hinsichtlich der Gutenbergschule werden nur die nötigsten Sanierungsmaßnahmen ausgeführt. Die noch verbleibenden Mittel sind hierfür ausreichend.

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung		272.300			
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)		80.500			
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)		191.800			
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					
Ertrag / Verminderung von Aufwand					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe	Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.					
2.					
		SUMME			

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Anlage(n):

- Anlage 1_Kostenübersicht
Anlage 2_Varianten Wärmeversorgung
Anlage0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.