

**Brandschutz- und Sanitätsanierung des Nikolausheims;
Vorstellung der Planungsalternativen**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	29.03.2023	Stadt Landshut, den	09.03.2023
Sitzungsnummer:	47	Ersteller:	Bollwein, Felix

Vormerkung:

1.0 Allgemein / Ausgangslage:

Für die Brandschutz und Hygienesanierung im Nikolausheim wurden Planungsbüros beauftragt, um eine Kostenschätzung für die Sanierung zu ermitteln.

Für die Maßnahme sind im Haushaltsentwurf 2023 derzeit 1.850.000,- € vorgesehen, im Jahr 2022 wurde mit dem Bau des Fluchttreppenturms der zweite bauliche Rettungsweg fertig gestellt (Kosten ca. 140.000,- €).

Basis des Haushaltsansatzes war die im 1. Quartal vorgenommene Grobkostenschätzung mit einer Gesamtsumme von 1.460.000,- € (ohne Baunebenkosten).

In dieser Grobkostenschätzung von 2019 war der unzureichende Feuerwiderstand der Decken, die Schadstoffsanierung (Schadstoffgutachten vom 09.07.2021), die mangelhaften Raumabschlüsse zwischen den Bewohnerzimmern, sowie weitere Mängel noch nicht bzw. in dem Umfang bekannt, wie sie jetzt nach genaueren Untersuchungen vorliegen. Diese nötigen Sanierungsarbeiten wurden ebenfalls in die Kostenschätzung mit aufgenommen.

2.0 Kostenschätzung

Brandschutz- und Hygienesanierung (Mindestsanierung)

Der Brandschutz- und Hygienesanierung umfasst die vorangehende Schadstoffsanierung, die brandschutzmäßige Ertüchtigung der Decken, den Einbau von Rauchschutztüren, die Sanierung der Toiletten und Schaffung von getrennten Damen- und Herrenduschen, Erneuern der Bodenbeläge und Innentüren, Trockenbau- sowie Malerarbeiten. Ferner den Rückbau der bestehenden Gasherde und Modernisierung der küchentechnischen Anlagen in den Bewohnerzimmern, die Erneuerung der maroden Abwasserleitungen, sowie die Modernisierung der elektrischen- und kommunikationstechnischen Anlagen. Außerdem sind die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und Erneuerung der Heizkörper in der Schätzung enthalten.

Daraus ergibt sich folgende Kostenschätzung (brutto):

100 – 600 Baukosten	1.970.000 €
700 Baunebenkosten	410.600 €
Gesamtkosten für Mindestsanierung brutto	2.380.600 €

Empfohlene zusätzliche Maßnahmen:

Modernisierung der Heizung

Empfohlen wird der Einbau eines Zweirohrsystems statt dem vorhandenen Einrohrsystem inkl. Einbau einer Einzelraumregelung in den Zimmern zur Vermeidung von Verschwendung von Heizenergie.

Das Einrohrsystem ist ein veraltetes Heizungssystem, dessen Modernisierung in Betracht der sehr alten Rohre ohnehin in naher Zukunft erfolgen muss. Es ist daher wirtschaftlich die Sanierung des Heizungssystems in einem Zug mit der Brandschutz- und Sanitär-sanierung durchzuführen.

Einbau Zweirohrsystem	149.000 €
-----------------------	-----------

Photovoltaikanlage

Einbau einer Photovoltaikanlage auf der süd-östlichen Dachfläche des Nikolausheims. Hier könnten mit 120 Modulen á 370W 45kWp erzeugt werden.

Bei einem Eigenverbrauch ca. 10.000 kWh und der Einspeisung von ca. 35.000 kWh liegt die Amortisationszeit der PV-Anlage bei ca. 17 Jahren und ist somit wirtschaftlich als auch ökologisch sinnvoll.

Einbau Photovoltaikanlage	116.000 €
Verstärken des Dachstuhls	8.000 €

Erneuerung der der Fenster:

Ersetzen der bestehenden einfach verglasten Fenster durch Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung.

Erneuerung Fenster inkl. erforderlicher Gerüst- und Putzarbeiten	209.000 €
--	-----------

Dämmen der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossbodens

zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs. (Der vorhandene Bodenaufbau muss ohnehin überarbeitet werden, da sehr uneben und zum Teil mit Hohlstellen)

Dämmen der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossbodens	79.000 €
---	----------

Mehrkosten für zusätzliche Maßnahmen	561.000 €
Nebenkosten	69.000 €
Mehrkosten brutto	630.000 €

Weitere mögliche Maßnahmen:

Ausbau Dachgeschoss als einfache Lagernutzung mit Erhöhung des Fluchttreppenturms und Anbindung an das Dachgeschoss inkl. Nebenkosten.	768.000 €
Ausbau Dachgeschoss zu Wohnheim inkl. Nebenkosten	1.723.000 €
Einbau einer Aufzugsanlage zur barrierefreien Erschließung aller Geschosse (Anordnung im Gebäude bzw. als Turm an der Fassade/Nordseite)	450.000 €

Die Verwaltung schlägt vor, bei der weiteren Planung neben der Mindestsanierung auch die zusätzlich empfohlenen Maßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Ausbau des Dachgeschosses darauffolgend ohne Umplanungen und Anpassungen möglich wäre. Von einem Einbau einer Aufzugsanlage sollte aufgrund der Investitions- und Unterhaltungskosten Abstand genommen werden, da das Erdgeschoss barrierefrei erschlossen ist. Durch entsprechende organisatorische Maßnahmen bei der

Zimmerbelegung kann aus Sicht der Verwaltung deshalb auf einen Aufzug verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht bezüglich der Brandschutz- und Hygienesanierung des Nikolausheims - Vorstellung der Kostenschätzung mit Varianten - wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, neben der Mindestsanierung auch die zusätzlich empfohlenen Maßnahmen
 - Modernisierung der Heizung
 - Einbau einer Photovoltaikanlage
 - Erneuerung der Fenster
 - Dämmung der Kellerdeckebei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Lagernutzung wird in der Planung weiterverfolgt.
Von einem Einbau einer Aufzugsanlage wird Abstand genommen.
3. Die entsprechenden Mehrkosten gegenüber der im Haushalt bereits vorgesehenen Mittel sind im Haushalt zu berücksichtigen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, etwaige Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Anlage:
