TOP 10
Umbau Schürenkamp 14

Konkretisierung der Projektspezifika und Weiterführung der Planung bis Lph. 3

Ausschuss für Gebäudemanagement
18.02.2021

Melle®
Die Stadt.

Themen

1. Einführung
2. Abhängigkeit und Kontext
3. Planungsstand
4. Sonstiges
5. Verwaltungsvorschlag

1. Einführung

Aufgabenstellung

- Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes am Schürenkamp 14 zu einem Verwaltungsgebäude im Erd- und Obergeschoss.

Bedarfssituation

- zusätzlicher Raumbedarf durch gestiegene Personalentwicklung
- Neubau bzw. Umbau Stadthaus im Idealfall + 5 Jahre

  ↳ Nutzungsphase ca. 10 Jahre / möglicher Verkauf andenken

Bisherige Politische Beratung

- Maßnahme seit Beginn der Prioritätenliste auf „grün“ gelistet
- Mittel im HH 2020 standen zur Verfügung
- Umsetzung verschoben, da höhere Bedarf im Bereich der Kindergärten, Feuerwehrhäuser und Schulgebäude

2. Abhängigkeit und Kontext

Beschreibung Bestandsgebäude

- Teilunterkellert, EG+OG und Dachgeschoss.
- Zuschnitt im EG und OG vorwiegend aus Klassenzimmern
- Sanierung Außenfassade und die Dacheindeckung (einschl. Sparrendämmung) erfolgte im Jahr 2011
- Geruchsemissionen im Dachgeschoss durch Holzschutzmittel des Dachstuhles / detaillierter Sanierungsvorschlag später

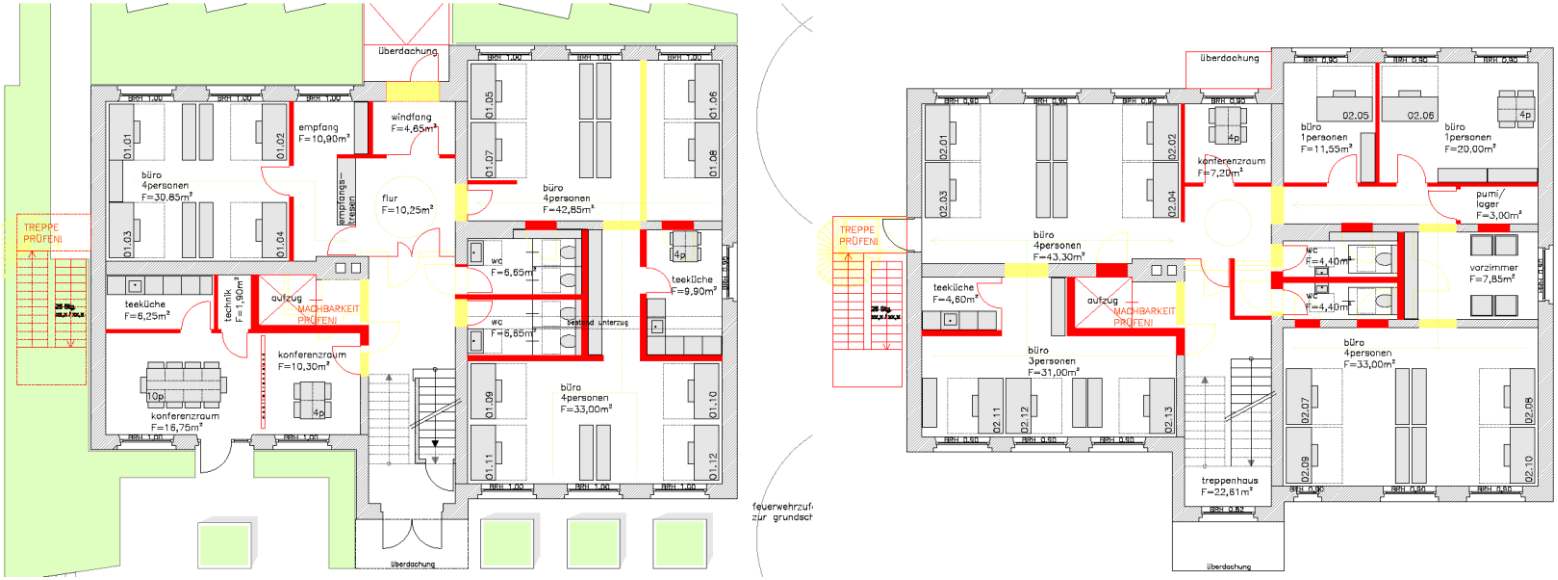
Umbau- und Sanierungsbedarf

- Nutzungsänderung = baugenehmigungspflichtig = Auflagen
- neue Raumaufteilung + Sanitäre Anlagen (einschl. Beh.-WC) + barrieref. Zugang ➡ Vergleichbar Rohbau steht, Ausbaugewerke
- Ausbau des Dachgeschosses nicht betrachtet, da schlechtes „Kosten-Nutzen-Verhältnis“ / Nutzung als Lagerraum
- funktionales Gebäude / Berücksichtigung neue Büro-formen und aktuelle Trends

3. Planungsstand (1/4)

Aufteilung

- Beispielhaft Vorstellung der Variante V-1



Vorplanung / Aktueller Stand der Planungstiefe

- Erste Ideen / Lph. 0 / Veränderungen möglich

Fahrstuhl - Barrierefreies Bauen und Planen

- Umsetzung gesetzlicher Vorgaben (NBauO §49)

3. Planungsstand (2/4)

Berücksichtigung Nachhaltiger Belange

Bauwerke

Umsetzung der nachhaltigen Belange gem. Vorlage 01/2021/0028

Weitergehende Prüfung:

- Ja = Prüfung und Vorstellung beim Umsetzungsbeschluss
- Nein = Keine weitergehende Prüfung
- Umsetzung = Handlungsfeld wird umgesetzt

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Beschreibung	Verwaltungsvorschlag
	Bauwerk		weitergehende Prüfung
3.1	**Baukonstruktion**		
3.1.1	Flächeneffizienz	Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzfläche durch Geschossbau, Nutzungsstapelung, multifunktionale Flächennutzung	**Ja**
3.1.2	Kompakte Baukörper	Schaffung von kompakten Bauformen zur Reduktion der Wärmeverluste	**Nein**
3.1.3	Baustoffe	Schadstoffarme, lösemittelarme und geruchsneutrale Produkte und Materialien verwenden. Gebäude müssen mindestens der Kategorie „schadstoffarm“ nach Anhang C der DIN EN 15251 entsprechen.	**Umsetzung**
3.1.4	Raumluftmessung	Vor der Inbetriebnahme Freimessung von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (VOC/TVOC), Aldehyde (incl. Formaldehyd) und Carbonsäuren	**Umsetzung**
3.1.5	Recyclingmaterialien	Es sollen bevorzugt Recyclingmaterialien eingesetzt werden (z.B. bei Sand, Kies, Schotter, Kunststoff), sofern diese nicht schadstoffbelastet sind und keine Nachteile gegenüber "neue" Materialien zu erwarten sind.	**Umsetzung**
3.2	**Fassade**		
3.2.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Schutz der Innenräume vor sommerlicher Hitze durch Sonnenschutzelemente, Dachüberstand, Möglichkeit zur Nachtlüftung	**Ja**
3.3	**Dach**		
3.3.1	Dachbegrünung	Extensive Begrünung von Dachflächen	**Nein**
3.3.2	Flachdach (unter Dachbegrünung)	Flachdächer sind mit einem Mindestgefälle von 3-4 % auszuführen, die Entwässerung ist nicht innenliegend, sondern auf der Außenwand zu führen.	**Nein**

3. Planungsstand (3/4)

Berücksichtigung Nachhaltiger Belange

Technische Anlagen und Außenanlagen

	Technische Anlagen		Verwaltungsvorschlag
3.4	**Heizungstechnik**	Bei Neubau und Sanierung von Heizungsanlagen ist zu überprüfen, ob der Einsatz von Fernwärme mit KWK, Blockheizkraftwerken, Holzfeuerungsanlagen, Solaranlagen oder anderen Wärmequellen (z.B. Erdsonden, Luft-Wasser-Wärmepumpe Abwasserkanäle, Abwärme aus gekühlten Räumen) wirtschaftlich ist.	**Nein**
3.5	**Sanitärtechnik**		
3.5.1	Regenwassernutzung	Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs ab >60m³/a ohne Trinkwasseranforderung	**Ja**
3.5.2	Trinkwasserbrunnen	Aufstellen von öffentlich zugänglichen Trinkwasserbrunnen	**Nein**
3.6	**Elektrotechnik**		
3.6.1	Photovoltaik und Speicherung	Erzeugung und Speicherung von Strom über Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an Fassaden	**Ja**
3.6.2	Stromtankstelle	Ladestationen für Elektromobilität	**Ja**
3.7	**Gebäudeautomation**		
3.7.1	Energie Monitoring	Regelungssystem für die Betriebsführung und Überwachung.	**Ja**
	Außenanlagen		
3.8	**Verkehrsflächen**	Befestigte Flächen	
3.8.1	Regenwasserversickerung	Stärkung des Wasserkreislaufes zur ortsnahen Versickerung des Regenwassers	**Nein**
3.8.2	Starkregenereignisse	Durch zu erwartende Starkregenereignisse sind Türen, Fenster und sonstige Öffnungen bei Berücksichtigung der Barrierefreiheit möglichst 20 cm über dem Straßenniveau anzubringen oder vor Überflutung entsprechend zu schützen.	**Nein**
3.8.3	Fahrradstellplätzen	Überdachte Fahrradstellplätzen in der Nähe des Haupteingangs vorsehen	**Umsetzung**
3.9	**Vegetationsflächen**	Grünflächen etc.	
3.9.1	Pflanzung heimischer Arten	Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten / anlegen von Blühflächen	**Nein**

3. Planungsstand (4/4)

Sanierung Geruchsemissionen

- Ergebnis Schadstoffgutachten liegt zur Einschätzung vor
- Geruch wird als unangenehm empfunden, stellt aber keine Gefährdung dar.
- Lösung: luftdichter Abschluss oberhalb OG-Decke / intensive Abstimmung in der weiteren Planung mit dem Schadstoffgutachter.
- Ausbau Dachgeschosses aufgrund hoher Sanierungskosten nicht weiter betrachtet / Dachgeschoss dient als Lagerraum
- Freimessung vor Bezug und nach ca. 3-monatiger Nutzung

Kosten

- Kostenstand stellt Prognose dar / Änderungen möglich
- Beauftragung Sonderfachleute steht noch aus / Kostenveränderungen möglich.
- Beachtung der nachhaltigen Belange nicht berücksichtigt

4. Sonstiges

Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss / LPH 3)

- Umsetzungsbeschluss nächste Beteiligung / Zeitplan nach Zustimmung HH möglich

Risikoanalyse / Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

- Aufzählung zur allgemeinen Kommunikation und sensibilisieren

Beteiligung weiterer Interessen

- U.a. Hauptamt und Nutzer, Personalvertretung und Behinderten-beauftragter der Stadt Melle, Gemeindeunfallverband (GuV)

Finanzierung

- Vorlage dient der Vorbereitung auf den Beschluss des Haushaltes 2021/2022
- Prüfung von Fördermöglichkeiten hat noch zu erfolgen

5. Beschlussfassung

„Das Bauvorhaben soll, wie in der Sach- und Rechtslage beschrieben, umgesetzt werden. “

10