

## Bürgerbegehren „Rathaus Olpe“ gemäß §26 der Gemeindeordnung

Die Unterzeichnenden beantragen, dass den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Olpe folgende Fragestellung zum Bürgerentscheid gestellt wird:

### Soll die Stadt Olpe auf den Bau eines neuen Rathauses verzichten?

#### Begründung :

- Der Konzern Stadt Olpe hat Stand 31.12.2012 gesamt 36,9 Mio. € Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse von 3,1 Mio. € und kann sich ein neues Rathaus durch zusätzliche Schulden nicht erlauben.
- Ein Rathausneubau bringt weder Mehrwert noch Einsparungen.
- Ein Rathausneubau führt zu einer zusätzlichen, dauerhaft hohen finanziellen Belastung der nächsten Olper Bürgergeneration.
- Bei Abriss des bestehenden Rathauses entsteht sofort eine Vermögensreduzierung der Stadt Olpe von 4,1 Mio. €.
- Die Einkünfte der Stadt (- 2,88 Mio. € geplanter Verlust in 2014 gem. GuV) reichen schon jetzt nicht aus, um die Ausgaben zu decken.
- Es gibt wichtigere Ausgaben als ein neues Rathaus. z.B. Schulen besser ausstatten, freies Parken, ordentliche Straßen, Sanierung der Oberstadt, Stadtmuseum usw.
- Ein neues Rathaus erhöht die laufenden Zahlungen von Zinsen und Tilgung erheblich.
- Wer braucht noch einen Rathausneubau, wenn bald die meisten Verwaltungsaufgaben automatisiert und über Datennetze erledigt werden?
- Das bestehende Rathaus kompensiert die Heizkosten durch die Vermietung der oberen Etagen.
- Die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2013 wird die Baukosten erheblich erhöhen, während das bestehende Rathaus keine energetische Sanierung benötigt.
- Es existiert kein Stadtentwicklungsplan für die vitale Entwicklung aller Stadtteile. Ein Rathausneubau wäre der Beginn einer städtischen Flickschusterei.

**Kostenschätzung Unterzeichnende: Sanierung (Fenster und Belüftungskonzept) gemäß Energieausweis Rathaus** 0,71 Mio. Euro  
Neubau mit geplanter Bürofläche nach verabschiedeter EnEV 2013 17,50 Mio. Euro

**Kostenschätzung Stadt Olpe:** Sollte die Kreisstadt Olpe auf einen Neubau des Rathauses verzichten, entstünden zwangsläufig Sanierungskosten in Höhe von 10,5 Mio. Euro. Das von der Stadtverordnetenversammlung eingeholte Gutachten der „VBD Beratungsgesellschaft für Behörden GmbH“ weist demgegenüber Errichtungskosten in Höhe von rd. 12,45 Mio. Euro für den Neubau eines Rathauses aus. Alle durchgeführten Vergleiche belegen u.a. aufgrund von Einsparungen im Bereich der Betriebskosten den wirtschaftlichen Vorteil des Rathausneubaus. Der Gesamtwertvorteil beträgt bei der Neubaualternative, bezogen auf einen Berechnungszeitraum von 25 Jahren, rund 2,56 Mio. Euro. In der Ergebnisrechnung beläuft sich der wirtschaftliche Vorteil- auch unter Berücksichtigung der unter den Begründungen aufgeführten Vermögensreduzierung (Abschreibung) – auf rd. 0,9 Mio. Euro.

**Die Unterzeichnenden werden durch folgende Vertrauenspersonen vertreten:**

Herrn Willi Hempelmann, Rübtinghauserstr. 27, 57462 Olpe

Herrn Sascha Sievert, Am Gärk 13 , 57462 Olpe





## Interfraktioneller Arbeitskreis Rathaus Olpe

### Abschlussbericht

#### I.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat am 07.11.2012 folgenden Beschluss gefasst:

1. Zur Vorbereitung der Entscheidung über die **Sanierung oder den Neubau des Rathauses der Kreisstadt Olpe** und des Parkhauses Franziskanerstraße wird ein **interfraktioneller Arbeitskreis** eingerichtet, dem je 2 Mitglieder jeder Fraktion des Rates der Kreisstadt Olpe angehören. Zudem gehört der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen dem Arbeitskreis an. Zu der Sitzung wird durch die CDU-Fraktion eingeladen.

Ziel des Arbeitskreises ist, auf der Basis der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH eine Entscheidungsgrundlage für die Fraktionen zu erarbeiten.

Eine Entscheidung hinsichtlich der Sanierung oder des Neubaus eines Rathauses soll vom Rat der Kreisstadt Olpe bis zum Juli 2013 getroffen werden.

2. Das Parkhaus wird zunächst von weiteren Überlegungen ausgenommen, da Ende des Jahres der Zustand der Korrosion im Parkhaus erneut kontrolliert wird und ein Gutachten zur Parkraumbewirtschaftung (Standort eines neuen Parkhauses) in Auftrag gegeben werden soll und die Ergebnisse bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen.

Der Verwaltung wird beauftragt, einen baulichen Zustandsbericht über alle anderen Parkhäuser der Stadt Olpe vorzulegen und den voraussichtlichen anstehenden Sanierungsbedarf zu beziffern.

| Fragen   | Fraktion | Verwal-<br>tung | VBD | Antwort  |
|--|----------|-----------------|-----|--|
| <p>5.9 Zum Finanziellen allgemein:<br/>Was und in welchen Summen wurde in den vergan-<br/>genen zehn Jahren in das Rathaus investiert?</p>   | UCW      | 65              |     | s. 5.10  |
| <p>5.10 Welche renovierungsträchtigen Investitionen<br/>waren darunter?</p>  | UCW      | 65              |     | <p>Etagensanierung (450.000 Euro) 2001 – 2004<br/>Brandschutzsanierung (850.000 Euro) 2003 – 2008<br/>Modernisierung Wärmeversorgung (110.000 Euro)<br/>2005<br/>Erneuerung EDV-Vernetzung (105.000 Euro) 2006<br/>Aufzugssanierung (114.000 Euro) 2009</p>  |
| <p>5.11 Welches Alter (Abschreibungsstand) hätten<br/>diese Investitionen bei einem vermuteten Umzug<br/>2016? Anders ausgedrückt: Welche Sonderabschrei-<br/>bung wäre beim Abriss im Folgejahr erforderlich?</p> | UCW      | 20              |     | <p>Bei einem vermuteten Umzug im Jahre 2016 ent-<br/>stünde ein Aufwand aus dem Abgang von Vermö-<br/>gensgegenständen in Höhe von rd. 4,7 Mio. €. Die-<br/>ser beinhaltet alle Investitionen der letzten Jahre<br/>und würde das Jahresergebnis negativ belasten.<br/>Nach einer Gesetzesänderung der Gemeindeord-<br/>nung und Gemeindehaushaltsverordnung, die ab<br/>dem 01.01.2013 greift, würde dieser Aufwand aber<br/>nicht mehr den Haushaltsausgleich tangieren, weil<br/>Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagever-<br/>mögen ab dem Haushaltsjahr 2013 unmittelbar mit<br/>der Allgemeinen Rücklage verrechnet werden.</p> |
| <p>5.12 Was wäre mit einer jährlichen Renovierungs-<br/>summe von etwa 300.000,- € machbar? Also „Pö ä<br/>Pö“ renovieren. Bei einer vermuteten Rate für ein</p>   | UCW      |                 | x   | <p>Die Gebäudehülle lässt sich wirtschaftlich nur in<br/>einem Zug sanieren, weil immer auch ein Gerüst<br/>erforderlich ist. Zudem sollte aus Gewährleistungs-</p>  |

## Niederschrift

### über die 2. Sitzung des

### Interfraktionellen Arbeitskreises Rathaus Olpe

am Montag, dem 18.02.2013, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:40 Uhr

Ort: Rathaus, Besprechungszimmer 101

#### I. Teilnehmer:

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Arens, Rafaele      | CDU-Fraktion                   |
| Bitzer, Kai         | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen |
| Clemens, Frank      | CDU-Fraktion                   |
| Feldmann, Boris     | FDP-Fraktion                   |
| Klocke, Fritz-Ewald | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen |
| Reichel, Volker     | SPD-Fraktion                   |
| Schnüttgen, Rüdiger | CDU-Fraktion                   |
| Stenzel, Andreas    | FDP-Fraktion                   |
| Wigger, Wolfgang    | SPD-Fraktion                   |
| Zimmermann, Andreas | UCW-Fraktion                   |
| Sundermann, Bernd   | Stadtverwaltung                |
| Mester, Thomas      | Stadtverwaltung                |

#### II. Sitzungsverlauf

1.

Der Moderator des Arbeitskreises, Herr Frank Clemens, begrüßt die Anwesenden und erläutert den vorgesehenen Ablauf der Sitzung.

2.

Herr Bernd Sundermann vom Amt für Gebäudebewirtschaftung stellt den Maßnahmenkatalog für eine Sanierung des Rathauses vor, wie er sich aus den Seiten 23/24 der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung der VBD ergibt. Im Vordergrund der Untersuchung stehe, Kosten und Energie zu sparen. Er erklärt, dass der energetische Zustand der Fenster besser als der der Brüstungen sei. Dies ergebe sich auch aus einem Wärmebild, dass vor Jahren erstellt worden wäre (das Wärmebild aus den 90er Jahren sei nicht mehr auffindbar, ein neues Wärmebild werde kurzfristig erstellt). Überhaupt sei die Außenhülle das Kernproblem. Mit den Sanierungsarbeiten am Rathaus wäre 1996 mit der Erneuerung des Vorplatzes und der Betonsanierung der Tiefgarage begonnen worden. Später erfolgten eine Etagensanierung sowie eine Brandschutzsanierung. Nach Verrauchungsversuchen ergab sich die dringende Notwendigkeit, insbesondere die Lüftungsanlagen voneinander zu trennen. Herr Sundermann erläutert, dass in den letzten 16 Jahren ca. 3,5 Mio. Euro in das Rathaus investiert worden seien. Da vor die-

falsch

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 18.03.2019 1

| Gebäude                                     |   |
|---|---|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie             | Rathaus / Verwaltung  |
| Adresse                                     | Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe  |
| Gebäudeteil                                 | Rathaus Olpe  |
| Baujahr Gebäude                             | 1975  |
| Baujahr Wärmeerzeuger                       | 2002  |
| Baujahr Klimaanlage                         |   |
| Nettogrundfläche                            | 6177.0 m <sup>2</sup>   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Aushang b. öff. Gebäuden<br><input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |



**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Bild 1

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

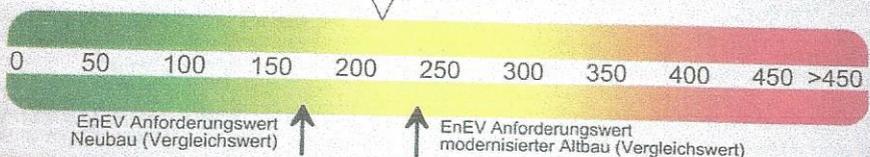
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“**

Dieses Gebäude: CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup>: 53.8 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ 214.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



0   50   100   150   200   250   300   350   400   450   >450

↑ EnEV Anforderungswert Neubau (Vergleichswert)      ↑ EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)

**Nachweis der Einhaltung des § 4 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>**

| Primärenergiebedarf   |                               | Energetische Qualität der Gebäudehülle  |                            |
|-----------------------|-------------------------------|---|----------------------------|
| Gebäude ist-Wert      | 214.9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | Gebäude ist-Wert H <sub>tr</sub> '      | 1.18 W/(m <sup>2</sup> ·K) |
| EnEV-Anforderungswert | 236.8 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) | EnEV-Anforderungswert H <sub>tr</sub> ' | 1.56 W/(m <sup>2</sup> ·K) |

**Endenergiebedarf**

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |         |                              | Gebäude insgesamt |
|---------------|--|------------|------------------------|---------|------------------------------|-------------------|
|               | Heizung  | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
| Strom-Mix     | 0.3  | 0.0        | 22.7                   | ---     | ---                          | 23.0              |
| Erdgas H      | 150.8  | 3.5        | ---                    | ---     | ---                          | 154.3             |
| ---           | ---  | ---        | ---                    | ---     | ---                          | ---               |

Bild 2

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

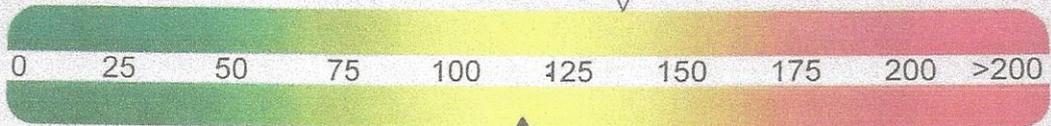
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Heizenergieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

↓ 137.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)



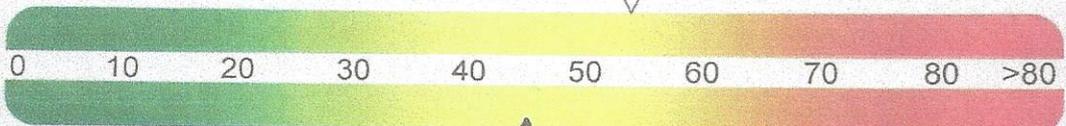
↑ Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser (Vergleichswert 1)

Warmwasser enthalten

### Stromverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

↓ 53.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)



↑ Häufigster Wert dieser Gebäudekategorie für Strom (Vergleichswert 1)

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Heizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges:

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Abrechnungszeitraum |          | Brennstoffmenge [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) |            |          |       |
|---------------|---------------------|----------|-----------------------|-------------------------|-------------|---|------------|----------|-------|
|               | von                 | bis      |                       |                         |             | Heizung   | Warmwasser | Kennwert |       |
| Stadtgas      | 01.01.05            | 31.12.05 | 781349                | 140643                  | 1.01        | 104.8   | 22.8       | 127.5    |       |
| Stadtgas      | 01.01.06            | 31.12.06 | 797289                | 143512                  | 1.06        | 112.2   | 23.2       | 135.4    |       |
| Stadtgas      | 01.01.07            | 31.12.07 | 846127                | 152303                  | 1.10        | 123.6   | 24.7       | 148.2    |       |
| Durchschnitt  |                     |          |                       |                         |             |   |            |          | 137.1 |

### Verbrauchserfassung – Strom

| Zeitraum   |            | Ablesewert [kWh] | Kennwert [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)] |
|------------|------------|------------------|------------------------------------|
| von        | bis        |                  |                                    |
| 01.01.2005 | 31.12.2005 | 334114           | 53.9                               |
| 01.01.2006 | 31.12.2006 | 328034           |                                    |
| 01.01.2007 | 31.12.2007 | 337497           |                                    |

### Gebäudekategorie

Gebäudekategorie  
Verwaltungsgebäude

Sonderzonen

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab

<sup>1)</sup> veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Dipl.Ing. Thomas Schönhofer  
 Staatlich anerkannter Sachverständiger  
 für Schall- und Wärmeschutz

Koblenzer Straße 75  
 57482 Wenden- Gerlingen  
 Tel. 02762 - 985985

Rathaus Olpe

## Bauteilverwendung und Flächenberechnung

### Bauteile der Bauteilart: Wand

| Bauteil/Einsatzart  | U-Wert                  | Fläche               |
|---|-------------------------|----------------------|
| normale Außenwand beheizter Räume<br>Faktor = 1.00 $R_{Si} = 0.13$ $R_{Se} = 0.04$ $R = 1.61$<br>Strahlungsabsorptionsgrad $\alpha = 0.50$ heller Anstrich (öffentlich rechtlich) Emissionsgrad $\epsilon = 0.80$<br>Richt. = $-90^\circ$ Westen Neig = $90^\circ$ senkrecht<br>2- Untergeschoss <b>Bez.: B-W12-W</b><br>siehe Berechnung 3,425 * 3,468 | 0.56 W/m <sup>2</sup> K | 11.88 m <sup>2</sup> |
| "Altbau FENSTER"<br>Alu-Rahmen-Isolierglas<br>H x B : 0.80 m x 1.40 m 2 Stück 2.24 m <sup>2</sup><br>Glas+Ra. : U-Wert = 3.10 W/m <sup>2</sup> K (Herstellerangabe) g-Wert = 55 % $\tau_{D65} = 90$ %<br>Verschattung: $F_s = 0.900$ $F_f = 0.600$ $F_c = 1.000$  | 3.10 W/m <sup>2</sup> K | -2.24 m <sup>2</sup> |
|   |                         | 9.64 m <sup>2</sup>  |

Bild 4

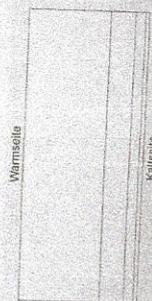
Überprüfung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108-2:2003-7 Tabelle 3, normale Bauteile  
 ( $\geq 100 \text{ kg/m}^2$ ): Einsatzart : normale Außenwand beheizter Räume  
 zur Berechnung herangezogenes Flächengewicht : 541.8 kg/m<sup>2</sup>  
 R an der ungünstigsten Stelle : 1.610 m<sup>2</sup>K/W  
 Grenzwert (Mindestwert) für R : 1.200 m<sup>2</sup>K/W

die Anforderungen sind nach DIN 4108-2:2003-7 erfüllt

1.Obergeschoss 348.82 m<sup>2</sup> U-Wert = 0.512 W/m<sup>2</sup>K

| Material                               | Dichte [kg/m <sup>3</sup> ] | Dicke s [mm] | $\lambda$ [W/mK] | R [m <sup>2</sup> K/W] | Diff. - Wid. |
|--|-----------------------------|--------------|------------------|------------------------|--------------|
| Luftübergang Warmseite $R_{Si} = 0.13$ |                             |              |                  |                        |              |
| 1 Beton normal DIN 1045                | D 2500.0                    | 200.00       | 2.100            | 0.095                  | 70 / 150     |
| 2 Mineralwolle 040                     | D 50.0                      | 60.00        | 0.040            | 1.500                  | 1            |
| 3 Holz (Fichte, Kiefer, Tanne)         | D 600.0                     | 24.00        | 0.130            | 0.185                  | 40           |
| 4 Schiefer                             | 2800.0                      | 10.00        | 3.500            | 0.003                  | 150          |
| Luftübergang Kaltseite $R_{Se} = 0.04$ |                             |              |                  |                        |              |

Bauteildicke = 294.00 mm Flächengewicht = 545.4 kg/m<sup>2</sup> R = 1.78 m<sup>2</sup>K/W



Überprüfung des Mindestwärmeschutzes nach DIN 4108-2:2003-7 Tabelle 3, normale Bauteile  
 ( $\geq 100 \text{ kg/m}^2$ ): Einsatzart : normale Außenwand beheizter Räume  
 zur Berechnung herangezogenes Flächengewicht : 545.4 kg/m<sup>2</sup>  
 R an der ungünstigsten Stelle : 1.783 m<sup>2</sup>K/W  
 Grenzwert (Mindestwert) für R : 1.200 m<sup>2</sup>K/W

die Anforderungen sind nach DIN 4108-2:2003-7 erfüllt

Bild 5

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

## Gebäude

Adresse Franziskanerstraße 6  
57462 Olpe

Hauptnutzung / Gebäudekategorie Rathaus / Verwaltung

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich     sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile       | Maßnahmenbeschreibung   |
|-----|------------------------------|---|
| 1   | Fenster                      | Austausch der vorhandenen Fenster durch Fenster mit einem $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ |
| 2   | oberste Geschossdecke / Dach | Wärmedämmung der Flachdächer mit 100 mm WLG 025   |
| 3   |                              |   |
| 4   |                              |   |
| 5   |                              |   |
| 6   |                              |   |
| 7   |                              |   |
| 8   |                              |   |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

Bild 6

|   |  |  |
|---|--|--|
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

|  | Ist-Zustand | Modernisierungsvariante 1 | Modernisierungsvariante 2 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Modernisierung gemäß Nummern:                        |             | 1                         | 2                         |
| Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]        | 214.9       | 164.2                     | 210.6                     |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             | 24                        | 2                         |
| Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]           | 177.3       | 126.2                     | 172.9                     |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             | 29                        | 2                         |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)] | 53.8        | ---                       | 52.7                      |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                 |             | ---                       | 2                         |

Aussteller  
Dipl.-Ing. Thomas Schönhofer  
Staatlich anerkannter Sachverständiger  
Koblenzer Straße 75  
57482 Wenden - Gerlingen

Unterschrift des Ausstellers

18.03.2009  
Datum



Bild 7

Amortisation der einzelnen Varianten

| Variante              |         | Rathaus Olpe-EA-140409 | Fenster-Austausch | Dach Wärmedämmung |
|-----------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Q'p                   | kWh/m²a | 214,9                  | 164,2             | 210,6             |
| Q'p max               | kWh/m²a | 236,8                  | 236,8             | 236,8             |
| HT                    | W/m²K   | 1,181                  | 0,742             | 1,143             |
| HT max                | W/m²K   | 1,563                  | 1,563             | 1,563             |
| frei                  | []      | 0                      | 0                 | 0                 |
| frei                  | []      | 0                      | 0                 | 0                 |
| frei                  | []      | 0                      | 0                 | 0                 |
| CO2                   | kg/m²a  | 53,8                   | 41,16             | 52,72             |
| frei                  | []      | 0                      | 0                 | 0                 |
| NOx                   | kg/m²a  | 0,046                  | 0,035             | 0,045             |
| Nettogrundfl.         | m²      | 6177,01                | 6177,01           | 6177,01           |
| QEndenergie           | kWh/a   | 1094995                | 779534            | 1068175           |
| qEndenergie           | kWh/m²a | 177,3                  | 126,2             | 172,9             |
| Energiekosten         | €/a     | 76629                  | 60798             | 75281             |
| Kreditkosten          | €       | 0                      | 712694            | 91353             |
| Gesamtamortisation    | Jahre   | 0                      | 28,9              | 37,5              |
| Amortisation Maßnahme | Jahre   | 0                      | 28,9              | 37,5              |

Bild 8



## Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung

für das Rathaus der Kreisstadt Olpe und  
das Parkhaus Franziskanerstraße

Dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe kann für eine gute Lage und einen mittleren Nutzungswert (Faktoren u. a. Ausstattung, Größe und Geschosslage) eine Mietspanne von 7 bis 8 €/m<sup>2</sup> entnommen werden.

Unter Verwendung des Mittelwerts der Mietspanne und der zu vermietenden Fläche ergeben sich jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 45.450 €.

#### 4.4.5 Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle werden die Prämissen für die Nutzungsphase zusammengefasst:

Tabelle 10: Ausgangsdaten und Prämissen Nutzungsphase

| Ausgangsdaten Betrieb                  | Sanierung Bestand       | Kosten anteilig           | Neubau                  | Kosten anteilig           |
|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Flächen (ohne Tiefgarage)</b>       |                         |                           |                         |                           |
| NF                                     | 4.100,00 m <sup>2</sup> |                           | 3.342,00 m <sup>2</sup> |                           |
| NGF/RF                                 | 6.440,00 m <sup>2</sup> |                           | 4.692,17 m <sup>2</sup> |                           |
| BGF (nur a)                            | 7.582,00 m <sup>2</sup> |                           | 5.380,62 m <sup>2</sup> |                           |
| <b>Facility Management p. a.</b>       | <b>Prognose</b>         |                           | <b>Prognose</b>         |                           |
| Instandhaltung/Wartung p. a.           | 164.000,00 €            |                           | 114.000,00 €            |                           |
| <b>Summe Instandhaltungskosten</b>     | <b>164.000,00 €</b>     |                           | <b>114.000,00 €</b>     |                           |
| <b>Betriebskosten p. a.</b>            |                         |                           |                         |                           |
| Heizkosten                             | 33.616,80 €             | 5,22 €/m <sup>2</sup> NGF | 13.607,29 €             | 2,90 €/m <sup>2</sup> NGF |
| Stromkosten gesamt                     | 42.600,60 €             | 6,62 €/m <sup>2</sup> NGF | 35.472,79 €             | 7,56 €/m <sup>2</sup> NGF |
| Wasser                                 | 7.282,48 €              |                           | 7.282,48 €              |                           |
| Reinigung gesamt                       | 52.963,26 €             | 8,22 €/m <sup>2</sup> RF  | 38.588,90 €             | 8,22 €/m <sup>2</sup> RF  |
| Hausmeister                            | 48.289,22 €             |                           | 48.289,22 €             |                           |
| Sonstige Betriebskosten                | 7.750,89 €              |                           | 7.750,89 €              |                           |
| <b>Summe Kosten/Ausgaben p.a.</b>      | <b>192.503,25 €</b>     |                           | <b>150.991,57 €</b>     |                           |
| <b>Sonstige Kosten</b>                 | <b>0,00 €</b>           |                           | <b>0,00 €</b>           |                           |
| <b>Summe Betriebskosten</b>            | <b>192.503,25 €</b>     |                           | <b>150.991,57 €</b>     |                           |
| <b>Summe Facility Management p. a.</b> | <b>356.503,25 €</b>     |                           | <b>264.991,57 €</b>     |                           |
| <b>Einnahmen p. a.</b>                 |                         |                           |                         |                           |
| Mieteinnahmen Rathaus                  | 45.450,00 €             |                           | 0,00 €                  |                           |
| <b>Summe Einnahmen p.a.</b>            | <b>45.450,00 €</b>      |                           | <b>0,00 €</b>           |                           |
| <b>Summe Facility Management p. a.</b> | <b>311.053,25 €</b>     |                           | <b>264.991,57 €</b>     |                           |

und der nichttragenden Innenwände zu ersetzen.

- Auf Grund der Arbeiten an der Fassade und den Anschlussbereichen an den Decken müssen die vorhandenen Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleistungen verändert werden.
- Die entlang der Außenfassade (Brüstungskanäle) und in den zu ersetzenden Innenwänden geführten Leitungen und Schalter sind nicht zu erhalten und müssen erneuert werden.
- Durch die Erneuerung der abgehängten Decken können die Beleuchtungsanlagen nicht unverändert bleiben.

Zusammenfassend betragen die erforderlichen Sanierungskosten für das Rathaus (Kostengruppen 300 und 400) ca. 7.167.151 €. Die in der 3. Ebene der DIN 276.1 aufgegliederte Bewertung der Kosten ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Baunebenkosten von 1.755.952 € (24,5 % der Sanierungskosten der Kostengruppen 300 und 400) betragen die Gesamtkosten für die Sanierung gerundet ca. 8.923.000 €.

#### Neubau Rathaus

Die Baukosten für den Neubau werden auf Basis der Kostenkennwerte nach BKI 2010 für Bürogebäude mittlerer Standard ermittelt.

Da sich das vorgesehene Baugrundstück im Besitz der Stadt Olpe befindet, werden keine Kosten in der KG 100 angenommen.

Dabei wird für die Kostengruppen 200 (Herrichten), 300 (Bauwerk Baukonstruktion) und 700 (Baunebenkosten) der Durchschnittswert angenommen, da von einem Vorhaben mit durchschnittlicher Schwierigkeit ausgegangen wird.

Für die Kostengruppe 400 (Bauwerk Technische Gebäudeausrüstung) wird auf Grund von erhöhten Anforderungen des Auftraggebers, z.B. Einbau von Kühldecken, vom erhöhten Durchschnittswert ausgegangen.

Für die Kostengruppen 500 (Außenanlagen) und 600 (Ausstattung) werden die Minimalwerte angesetzt. Grund hierfür ist zum einen, dass durch die Grundstücksgegebenheiten (wenig Grundstücksfläche) nur von geringen Kosten für Außenflächen auszugehen ist. Hinsichtlich der Ausstattung wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Mobiliars wiederverwendet wird. Darüber hinaus werden in der Kostengruppe 600 bei der Neubauvariante 108.100 € berücksichtigt, da durch die veränderten Raumgeometrien im Neubau zum Teil neue Möbel, insbesondere Schreibtische, erforderlich sind. Grundlage dieses Berechnungsansatzes bilden die seitens der Verwaltung 2011 ermittelten Kosten für Schreibtischkombi-

*Anlage 5*

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**Bekanntmachung  
der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung  
im Wohngebäudebestand  
Vom 30. Juli 2009**

Im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie werden folgende Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung ersetzt die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ vom 26. Juli 2007.

Berlin, den 30. Juli 2009

Bundesministerium  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Im Auftrag  
Wolfgang Ornth

**Tabelle 2:** Pauschalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten nicht nachträglich gedämmter Bauteile im Urzustand

| Bauteil  | Konstruktion  | Baualtersklasse <sup>1</sup> |               |               |               |               |               |               |         |
|--|---|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
|  |   | bis 1918                     | 1919 bis 1948 | 1949 bis 1957 | 1958 bis 1968 | 1969 bis 1978 | 1979 bis 1983 | 1984 bis 1994 | ab 1995 |
| Pauschalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten in W/(m <sup>2</sup> ·K)  |   |                              |               |               |               |               |               |               |         |
| Dach<br>(auch Wände zwischen beheiztem und unbeheiztem Dachgeschoss)         | Massive Konstruktion (insbes. Flachdächer)                          | 2,1                          | 2,1           | 2,1           | 2,1           | 0,6           | 0,5           | 0,4           | 0,3     |
|  | Holzkonstruktion (insbes. Steildächer)                              | 2,6                          | 1,4           | 1,4           | 1,4           | 0,8           | 0,5           | 0,4           | 0,3     |
| oberste Geschossdecke<br>(auch Fußboden gegen außen, z.B. über Durchfahrten) | Massive Decke   | 2,1                          | 2,1           | 2,1           | 2,1           | 0,6           | 0,5           | 0,4           | 0,3     |
|  | Holzbalkendecke   | 1,0                          | 0,8           | 0,8           | 0,8           | 0,6           | 0,4           | 0,3           | 0,3     |
| Außenwand<br>(auch Wände zum Erdreich oder zu unbeheizten (Keller-) Räumen)  | Massive Konstruktion (Mauerwerk, Beton, oder ähnlich)               | 1,7                          | 1,7           | 1,4           | 1,4           | 1,0           | 0,8           | 0,6           | 0,5     |
|  | Holzkonstruktion (Fachwerk, Fertighaus, oder ähnlich)               | 2,0                          | 2,0           | 1,4           | 1,4           | 0,6           | 0,5           | 0,4           | 0,4     |
| sonstige Bauteile gegen Erdreich oder zu unbeheizten (Keller-) Räumen        | Massive Bauteile  | 1,2                          | 1,2           | 1,5           | 1,0           | 1,0           | 0,8           | 0,6           | 0,6     |
|  | Holzbalkendecke   | 1,0                          | 0,8           | 0,8           | 0,8           | 0,6           | 0,6           | 0,4           | 0,4     |
| Fenster, Fenstertüren  | Holzfenster, einfach verglast $g = 0,87^3$                          | 5,0                          | 5,0           | 5,0           | 5,0           | 5,0           | 5,0           | -             | -       |
|  | Holzfenster, zwei Scheiben <sup>2</sup> $g = 0,75^3$                | 2,7                          | 2,7           | 2,7           | 2,7           | 2,7           | 2,7           | 2,7           | 1,8     |
|  | Kunststofffenster, Isolierverglasung <sup>2</sup> $g = 0,75^3$      | -                            | -             | -             | 3,0           | 3,0           | 3,0           | 3,0           | 1,8     |
|  | Alu- oder Stahlfenster, Isolierverglasung <sup>2</sup> $g = 0,75^3$ | -                            | -             | -             | 4,3           | 4,3           | 4,3           | 4,3           | 1,8     |
| Rollladenkästen  | neu, gedämmt  | 1,8                          |               |               |               |               |               |               |         |
|  | alt, ungedämmt  | 3,0                          |               |               |               |               |               |               |         |
| Türen  |   | 3,5                          |               |               |               |               |               |               |         |

<sup>1</sup> Baualtersklasse des Gebäudes (bzw. des Bauteils bei neu eingebauten Bauteilen, insbes. Fenster). Die Baualtersklasse 1984 bis 1994 betrifft Gebäude, die nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 (Inkrafttreten 1.1.1984) errichtet wurden.

<sup>2</sup> Isolierverglasung, Kastenfenster oder Verbundfenster, nach 1995 Wärmeschutzverglasung

<sup>3</sup>  $g$  = Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung