



Piratenpartei Kreis Olpe

Piratenbüro

Büropirat
Dipl.-Ing. Willi Hempelmann
Rüblinghauserstr. 27
57462 Olpe

Telefon : 02761 4839
Telefax : 02761 801229
Mobil: 0170 315 4818
e - Mail : w.hempelmann@gmx.de
olpepirat1@piratenpartei-nrw.de
w.hempelmann@wivcon-energy.com



Willi Hempelmann Rüblinghauserstr. 27 57462 Olpe

Herr Frank Beckehoff
Landrat des Kreises Olpe
Westfälische Straße 75
57462 Olpe

Olpe, den 06.05.2014

Betr. Fachaufsichtsbeschwerde gegen die Verwendung der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Rathaus der Stadt Olpe als Kostenaufstellung in dem eingereichten Bürgerbegehren zum Rathaus Olpe.

Sehr geehrter Landrat,
Ende Februar haben die Piraten Olpe ein Bürgerbegehren bei der Stadt Olpe zum Thema „Rathaus Olpe“ eingereicht. (Anlage 1)

Beschwerde:

Der Landrat möge der Stadt untersagen, bei dem von der Piratenpartei beantragten Bürgerbegehren zum Neubau des Rathauses Olpe, bei der Kostenschätzung zum Bürgerbegehren, die Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung (nachfolgend MWU genannt) zur Sanierung des Rathauses der Stadt Olpe zu verwenden. Statt dessen ist die optimierte Kostenschätzung für den Fenstertausch aus dem Energieausweis für das Rathaus Olpe als Kostenschätzung zu verwenden.

Begründung:

Diese Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung stellt dem Bürger dar, dass es wirtschaftlicher ist, ein Gebäude abzureißen und neu zu bauen, statt es zu sanieren. Damit wird der Bürger mit einer sachlich und fachlich falschen Darstellung getäuscht und für seine Entscheidung, im Falle eines Bürgerentscheids zum Rathaus, unrichtig informiert.

Anmerkung: Als Energieeffizienzberater für Wohn- und Nichtwohngebäude, zugelassen bei der BAFA/KfW/dena und Mittelstandsberater Energie der KfW ist der Schreiber bezüglich der energetischen Qualität von Gebäuden sachkundig. (<https://www.energie-effizienz-experten.de>)

Zur Sache selbst:

In den letzten 16 Jahren wurden laut Aussagen der Stadtverwaltung 3,5 Millionen Euro für die Sanierung des Rathauses der Stadt Olpe aufgewendet. Davon als Einzelmaßnahmen in den Jahren

| | |
|---|--------------|
| 2001-2004 Etagensanierung mit | 450.000,00 € |
| 2003-2008 Brandschutzsanierung | 850.000,00 € |
| 2005 Modernisierung der Wärmeversorgung | 110.000,00 € |
| 2006 Eine neue EDV – Vernetzung | 105.000,00 € |
| 2009 Aufzugsanierung | 114.000,00 € |

Da fortlaufend im Millionenbereich saniert wurde, ist ein Sanierungsbedarf gemäß MWU in Frage zu stellen, da erst 2001-2004 eine Etagensanierung erfolgt ist. (Anlage 2 - 2.1)

Auch energetisch ist gemäß Energieausweis kein Sanierungsbedarf ableitbar. (Anlage 3 Auszüge aus dem bedarfsbezogenen Energieausweis Rathaus Olpe)

Der Primärenergiebedarf ist mit 214,9 kWh/(m²a) besser als der EnEV Anforderungswert modernisierter Altbauten (Anlage 3 Bild 2). Allein mit der Sanierung der Fenster des Rathauses mit Isolierglas (U=1,3 W/(m²K)), gemäß Energieausweis (Anlage 3 Bild 7 Modernisierungsvariante 1) wäre der EnEV Primärenergiebedarfsanforderungswert eines Neubaus mit 164,2 kWh/(m²a) unterschritten. Der Endenergiebedarf läge dann unter 126,2 kWh/(m²a), also somit günstiger, als der häufigste Wert dieser Gebäudekategorie. Der Standard bei neuen Fenstern mit Kunststoffrahmen ist inzwischen die 3-fach Wärmeschutzverglasung mit U-Werten von U=0,9 W/(m²K), was die oben genannten Werte noch einmal um 30% reduziert. Die Aussage der energetischen Sanierungsbedürftigkeit ist also falsch.

Ebenso falsch sind die Aussagen gemäß Anlage 2.2 Absatz 2

Hier wird den Ratsmitgliedern erklärt,

1. „...das der energetische Zustand der Fenster besser sei, als der der Brüstungen.“

Gemäß Energieausweis Anlage 3 Bild 4 beträgt der durchschnittliche Wärmedurchgangswert U-Wert der Außenwände (Brüstungen) U=0,56 W/(m²K) während die Fenster einen U-Wert von U=3,1 W/(m²K) aufweisen. Somit lassen die jetzigen Fenster 5,5 mal soviel Wärmeleistung/m² und Grad Kelvin durch wie die Brüstungswand. Selbst bei Einbau sehr guter Fenster mit U=0,9 W/(m²K) ist das Fenster noch um das 1,6 fache schlechter gedämmt als die Brüstung. Diese Aussage ist mehr als falsch.

Anmerkung: Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung weist in den Regeln zur Datenaufnahme im Wohngebäudebestand 30.Juli 2009 Seite 6 Tabelle 2 (Anlage 5.1) Wärmedurchgangswerte (U-Werte) für massives Mauerwerk von 1918 (U= 1,7 W/(m²K)) bis 1983 (U=0,8 W/(m²K)) aus. **Damit wären sicher mehr als 80 % aller Olpe Wohngebäude schlechter gedämmt als das Rathaus mit U=0,56 W/(m²K) und sollten gemäß MWU statt saniert, abgerissen und neu gebaut werden.**

2. Dies ergäbe sich auch aus einem Wärmebild, das vor Jahren erstellt worden wäre aber nicht mehr auffindbar sei.

Gemäß Energieausweis (Anlage 3 Bild 5), besagt der Schichtaufbau der Brüstung, dass Schiefer mit einer Lattung auf der Mineralwolle befestigt ist. Damit ist die obere Schicht, der Schiefer, hinterlüftet. Damit ist der Wärmebildkamera die Wand nicht aussagefähig sichtbar. Infolgedessen ist eine Aussage über die energetische Qualität der Brüstung durch ein Wärmebild grob falsch. Auch ein neueres Foto macht das nicht besser.

Anmerkung: Ein Wärmebild macht eine qualitative Aussage über die Gebäudehülle. Wenn richtig referenziert wurde, kann man Stellen größerer Wärmedurchgänge (Wärmebrücken) sehen. Wenn man das quantitativ wissen will, muss man rechnen. Dies wurde im Energieausweis korrekt durchgeführt und ist im Bild 5 Anlage 3 beispielhaft dargestellt.

Auch finanziell wird die Stadt Olpe bei einem Neubau benachteiligt. Die jetzigen Heizkosten belaufen sich gemäß Energieausweis des Rathauses (Anlage 3 Bild 8) auf 76.629,00 €. Nach Einbau von neuen Fenstern mit 2-fach Isolierglasscheiben würden sich die Heizkosten auf 60.798,00 € senken. Bei Verwendung von 3-fach Isolierglasfenstern reduziert sich dieser Betrag nochmals um 30% auf (Siehe oben) auf 42.559,00 €. Die Mieteinnahmen gemäß MWU (Anlage 4.1) betragen 45.450,00 €. Mit + 2.891,00 € Gewinn lässt sich ein Rathausneubau, der ja keine

Mieteinnahmen hat, nicht heizen. Die laufenden Kosten werden trotz besserer energetischer Qualität des Neubau-Baukörpers erheblich höher liegen, die Stadt also laufend schädigen.

Der Austausch der Fenster mit Sonnenschutz und einem Lüftungskonzept bei Amortisationszeiten von 20,2 Jahren (Anlage 3 Bild 8 Version -30%) ist zwar nicht erforderlich, macht aber energetisch Sinn. Die geschätzten Kosten hierfür werden bei Ausführung mit 3-fach Verglasung bei ca. 534.000 Euro (Richtwert ca. 300,00€/m² mit Ausbau, Einbau und Entsorgung) energetischem Sanierungsaufwand liegen. Die im Energieausweis aufgeführten Kreditkosten (Anlage 3 Bild 8) von 712.694,00 € sollten also ausreichen. Wenn man sich entschließt überhaupt zu sanieren, wären diese Kosten mit einem Neubau gemäß Anforderungen der EnEV 2013 zu vergleichen.

Die in der MWU (Anlage 4.2 und 4.3) aufgeführten weiteren Sanierungsmaßnahmen des Rathauses sind sachlich und fachlich falsch. Es gibt keine Forderungen aus „arbeitsrechtlicher, schallschutztechnischer und hygienischer Sicht“ zur Sanierung der

- Raumtrennwände zwischen den einzelnen Büroeinheiten
- Abgehängten Decken mit Dämmung und Beleuchtung
- Erneuerung der gesamten Dächer mit Dachbelägen
- Austausch der Sanitäranlagen
- Austausch der Bodenbeläge und der Innenwandverkleidungen
- Austausch der vorhandenen Heizkörper und Anschlussleitungen
- Austausch der Brüstungskanäle für die Strom- und Informationskabel
- usw.

und dadurch bedingt

- Interimsmaßnahmen über 24 Monate mit 1,2 Mio. €
- Baunebenkosten von 1,8 Mio. €

Diese nicht erforderlichen Sanierungsmaßnahmen treiben den Preis für die Sanierung des Rathauses auf 8,9 Mio. € hoch.

Damit wird der Bürger im Rahmen eines Bürgerbegehrens zum Rathausneubau durch die Angaben des MWU zur Sanierung sachlich und fachlich durch die Verwaltung falsch informiert.

Fazit:

Wenn man sich entschließt, überhaupt zu sanieren wären diese Kosten für den Fenstereinbau mit 712.694,00 € mit einem Neubau gemäß Anforderungen der EnEV 2013 zu vergleichen.

Wir bitten Sie, die Stadt Olpe anzuweisen, so bezüglich der Kostenaufstellung für das Bürgerbegehren „Rathaus Olpe“ zu verfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Willi Hempelmann

Piratenpartei Olpe
Büropirat