

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/019/2018

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	20.03.2018	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	22.03.2018	öffentlich

Generalsanierung Bertleinschule - Vorstellung Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Bauabschnittstrennung

Auf Grundlage der in der BUS-Sitzung am 12.12.2017 vorgestellten und vom Stadtrat am 19.12.2017 beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde zwischenzeitlich ein Großteil der Entwurfsplanung erstellt.

Hierzu wurden auch folgende Fachbehörden bzw. fachlich und sachlich Beteiligte angehört und deren Anregungen und Vorschläge eingearbeitet:

- Fachkraft für Arbeitssicherheit
- Behindertenbeauftragte der Stadt und des Landkreises
- Personalratsvertreter der Stadt und des Landkreises
- beteiligte Fachbereiche intern
- Schulleitungen
- Schulrat
- Die Reg. v. Mfr. wurde telefonisch über die Umsetzung des neuen Schulkonzeptes informiert. Auf Wunsch der Vertreter der Reg. v. Mfr. erfolgt Detailabstimmung zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Pläne sind als nichtöffentliche Anlage in Session eingestellt.

Entwurfsplanung

Die vorgestellte Vorentwurfsplanung wurde weiterentwickelt. Einzelne Aspekte der Planung werden nachfolgend kurz beschrieben.

- Klassenzimmer

Um die Flure als Lernlandschaft zu nutzen und differenziertes Lernen zu ermöglichen, werden die Garderoben aus der Aula in die Klassenzimmer verlegt und mittels ca. 2m hoher Wand optisch abgetrennt.

- Lernlandschaft

Differenziertes Lernen alleine, in kleineren Gruppen oder im Klassenverband benötigt vielfältige Lernumgebungen. Klassenräume werden zur Gruppenarbeit, Frontalunterricht und Prüfungen benötigt. Vorzonen vor Klassenräumen dienen dem selbständigen, differenzierten Lernen. Die „Marktplätze“ sind zum klassenübergreifenden Aufenthalt von Schülern für lesen, lernen, chillen, etc. angedacht.

- Amokkonzept

In Absprache mit den Schulleitungen wurde hinsichtlich der technischen Möglichkeiten im Amokfall oder eines anderen gravierenden Ereignisses die erforderlichen Festlegungen getroffen.

- Heizung

Nachdem zahlreiche Varianten für die Beheizung voruntersucht wurden, wurde für zwei Varianten eine eingehende Vergleichsberechnung vorgenommen. Grundsätzlich ist der Einbau eines Blockheizkraftwerkes, das sowohl Strom wie auch Wärme produziert eine effiziente Maßnahme gerade für den Betrieb eines Schwimmbades wie in der Bertleinschule. Daher sollte ein BHKW immer Bestandteil eines Heizsystems sein und die sog. Grundlast abdecken. Als weitere Wärmeerzeuger werden nach eingehender Prüfung zwei Holzpelletkessel und ergänzend eine thermische Solaranlage vorgeschlagen.

Bewertungskriterien sind neben den Kosten und der ökologischen Bewertung auch die Bedienung sowie die Betriebssicherheit.

- Lüftung

Sämtliche Klassen- und Fachräume werden mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmehückgewinnung ausgestattet.

- Sanitär

Neben den Toiletten werden auf den Fluren Trinkbrunnen und einzelne Waschbecken installiert. In den Klassenräumen (außer Fachräume) wird auf den Einbau von Handwaschbecken verzichtet. Im EG wird eine barrierefreie Toilette eingerichtet.

- Gebäudeleittechnik

Sämtliche technischen Einrichtungen werden auf einer Plattform zusammengeschaltet. Betriebszustände und (je nach Berechtigung) die Bedienung erfolgen zentral über die vorhandene Software (Siemens Desigo CC). Die Anbindung erfolgt über eine definierte Schnittstelle (BACnet), sodass die technischen Anlagen und Regelungen produktneutral ausgeschrieben werden können.

- Fördertechnik

Zum vorhandenen Lastenaufzug zwischen EG und UG wird ein barrierefreier Personenaufzug im Schulgebäude errichtet, über den sämtliche Ebenen barrierefrei erreichbar sind. Im Bauabschnitt 4 (Neubau eines Zwischenbaus / Mensa und Ganztags) ist auch für den Altbau ein barrierefreier Aufzug vorgesehen.

Bauabschnitte

In der BUS-Sitzung am 12.12.2017 wurde die Realisierung des 1. Bauabschnittes (Schule und Altbau) in drei Unterabschnitten (BA 1.1: Schule Nord; BA 1.2: Schule Süd; BA 1.3 Altbau) vorgestellt. Diese Lösung ist nach wie vor machbar und stellt allein für die Bertleinschule betrachtet die finanziell günstigste Möglichkeit dar. Jedoch ist über mehrere Jahre mit einem gestörten Schulbetrieb im Schulgebäude zu rechnen.

Deshalb und auf ausdrücklichen Wunsch der Schulleitungen sowie des Schulrates wurde die Möglichkeit einer Auslagerung der ganzen Schule und somit eine Realisierung des 1. Bauabschnittes in nur zwei Unterabschnitten (BA 1.1: Schule gesamt und BA 1.2: Altbau) genauer untersucht.

Zunächst wurde bei einem angrenzenden Gewerbebetrieb angefragt, ob dort freie Räume zur Anmietung zur Verfügung stünden. Da diese jedoch benötigt werden, stehen sie der Stadt Lauf nicht als Interim zur Verfügung.

Somit besteht nur die Möglichkeit, auf dem Schulgelände ein Interim für die ganze Schule für die Dauer der Sanierung aufzustellen. In den bisherigen Planungen wurde die im Besitz der Stadt Lauf befindliche Anlage, die derzeit auf dem Hartplatz der Kunigundenschule steht, mit einbezogen. Aufgrund des stark gestiegenen Bedarfs an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen vor allem Lauf rechts wird in der Sitzung des Kinder- und Jugendausschusses am 13.03.2018 seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Anlage an der Kunigundenschule zu belassen um dort übergangsweise für ca. 3 Jahre voraussichtlich eine 5-gruppige Kindertagesstätte einzurichten.

Deshalb ist es erforderlich sämtliche benötigten Räume für ein Interim an der Bertleinschule anzumieten.

Diese Vorgehensweise erspart auf einer Seite ca. 1 Mio. € für die Aufstellung, Anmietung und nach 3 Jahren Betrieb den Rückbau einer 5 gruppigen Kindertagesstätte, erfordert auf der anderen Seite (Bertleinschule) unter Berücksichtigung der Ersparnis für den Umzug der Anlage einen Mehraufwand von ca. 500.000 € für zusätzlich anzumietende Container.

Die nachfolgende Kostenbetrachtung bezieht sich daher ausschließlich auf die Komplettanmietung für die Bertleinschule.

Kostenberechnung:

Der bisherige Kostenansatz für die Generalsanierung (BA1) beläuft sich auf eine Summe von 18,7 Mio. €. *Diese Summe beinhaltet die Umsetzung der Container aus der Kunigundenschule zur Bertleinschule 650.000 € sowie eine Kostensteigerung von 5 % insgesamt.*

Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten gehalten werden könnten.

Aus folgenden Gründen wird jedoch trotzdem eine Erhöhung der Investitionssumme vorgeschlagen:

1. Baukostenentwicklung

Lt. statistischem Bundesamt haben sich die Baupreise in den letzten 3 Jahren von 1,67 % (4.Quartal 2015) über 2,23 % (4.Quartal 2016) auf aktuell 3,63 % (4.Quartal 2017) erhöht. In der nachfolgenden Kostenaufstellung wurde mit der aktuellen, durchschnittlich jährlichen Preissteigerung von 3,63 % gerechnet. In der ursprünglichen Kostenschätzung wurde ein Ansatz von jährlich 2 % Kostensteigerung einkalkuliert (auf Bauabschnitte und Bauzeit hochgerechnet ca. 5,3 %). Es wird dringend empfohlen, die aktuelle Veränderungsrate bei den Baukosten anzusetzen um ausreichend Sicherheit zu erhalten und auch die vollen Fördermittel auszuschöpfen. Eine nachträgliche Kostenerhöhung im Förderantrag aufgrund Baupreissteigerung ist nicht möglich.

2. Interim

Durch eine Komplettauslagerung der Schule ist zum einen ein weitgehend ungestörter Unterricht während der Bauzeit möglich. Zusätzlich verkürzt sich die Bauzeit um 6 Monate von 53 auf 47 Monate. Diese Verkürzung der Bauzeit ermöglicht eine Ausschreibung in zwei Abschnitten und eine Preisbindung der Firmen für den kompletten Schultrakt und eine frühere Ausschreibung der Leistungen für den Altbau. Zusätzlich kann auf Maßnahmen für eine Abschnittstrennung im Gebäude verzichtet werden. Jedoch ist ein wesentlich größeres Interim aufzustellen und anzumieten.

Nach durchgeführter Recherche hinsichtlich der Kosten für die anzumietenden Container zeigen sich sehr große Schwankungen bei den Angeboten. Die nachfolgend genannten Kosten für die Containeranlage sind der Mittelwert aus mehreren aktuellen Angeboten für vergleichbare Interimsgebäude. Um für diesen Bereich ausreichend Kostensicherheit zu erlangen, wird vorgeschlagen die Anlage im Laufe des Jahres 2018 zu planen und auszuschreiben. Die Errichtung ist für den Frühsommer 2019 vorgesehen.

3. Kosten

Gesamtinvestition ohne Einbeziehung eigener Container ("ohne eigene")				
Kosten Variante 1:	3 Bauabschnitte		ursprünglicher Ansatz	Differenz
Baukosten (Kostengruppe 1-7 / Stand 01.03.18)		17.000.000,00 €	17.000.000,00 €	
Kosten für Abschnittstrennung		183.000,00 €	150.000,00 €	33.000,00 €
Containeranlage	ohne eigene	1.130.181,58 €	650.000,00 €	480.181,58 €
Sicherheit/ Preisentwicklung /a	3,63%	1.622.741,59 €	900.000,00 €	722.741,59 €
GESAMTKOSTEN VARIANTE 1		19.935.923,17 €	18.700.000,00 €	1.235.923,17 €
Kosten Variante 2: 2 Bauabschnitte				
Baukosten (Kostengruppe 1-7 / Stand 01.03.18)		17.000.000,00 €		
Kosten für Abschnittstrennung		- €		
Containeranlage	ohne eigene	2.462.627,02 €		
Sicherheit/ Preisentwicklung /a	3,63%	1.030.557,00 €		
GESAMTKOSTEN VARIANTE 2		20.493.184,02 €		
Differenz Variante 1 zu Variante 2:		557.260,85 €		

Die Mehrkosten für eine Komplettauslagerung gegenüber einer Teilauslagerung betragen ca. 560.000 €.

4. Förderung

Die bisherigen Hochrechnungen der zu erwartenden Fördermittel aus FAG 10 wurden mit einem Fördersatz von 40% - 45% berechnet. Es wurde daher mit einer Förderung von rd. 6 Mio. geplant. Durch die Steigerung des Fördersatzes auf aktuell (07.03.2018) 53% ergibt sich unter der Annahme das die Baukosten inkl. der Baukostensteigerung insgesamt als förderfähig anerkannt werden, eine Förderung von nunmehr rd. 8,5 Mio. Euro.

Noch nicht berücksichtigt sind zu erwartende Zuschüsse für die Umrüstung der Beleuchtung auf LED und für den Einbau effektiver Lüftungsanlagen.

Die prognostizierten Mehrkosten der Maßnahme werden von der zu erwartenden höheren Förderung gedeckt, so dass die Finanzierung der Gesamtmaßnahme weiterhin als gesichert anzusehen ist. Die Verteilung und Berücksichtigung der Fördermittel auf die einzelnen Haushaltsjahre ist unter anderem abhängig von der Mittelbereitstellung durch den Freistaat Bayern und kann daher erst realistisch in den künftigen Haushaltsplänen bzw. der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt werden. Die tatsächliche Nettobelastung der jeweiligen Haushaltsjahre kann bzw. wird daher von dem bisherigen Finanzierungskonzept (vgl. Beschluss Stadtrat v. 30.06.2016) abweichen.

Fazit

Seitens des Stadtbauamtes und des Schulamtes (NÖ Anlage in Session) wird eine Komplettauslagerung gemäß Variante 2 vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der vorgestellte Entwurfsplanung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - das Raumprogramm anzupassen und zur Genehmigung einzureichen
 - einen Bauantrag anzufertigen und zur Genehmigung einzureichen
 - die erforderlichen Zuschussanträge zu stellen
3. Die Generalsanierung der Bertleinschule soll in zwei Bauabschnitten (BA1: Schule und BA2: Altbau) erfolgen

4. Die für eine Gesamtauslagerung benötigten Interimsgebäude sollen im Jahr 2018 geplant und ausgeschrieben werden.
5. Die Finanzierung wird angepasst und Haushaltsmittel/ Verpflichtungsermächtigungen im erforderlichen Umfang eingeplant.
6. Die Maßnahme ist vorbehaltlich der Zustimmung der Reg. v. Mfr. auszuschreiben.

Lauf a.d. Pegnitz, 13.03.2018
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Knauer