



öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

GZ.: 200.321/be/rlz

Datum: 07.11.2011

Vorgang: 95/2010;126/2010

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.11.2011		X		
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	22.11.2011			X	

Beratungsgegenstand:

**Erweiterung der Realschule Remseck im Ortsteil Pattonville
Vorstellung der Genehmigungsplanung und Baubeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Genehmigungsplanung wird zugestimmt und die Baufreigabe erteilt.

Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt: 2I.2210.0004.941000 zur Verfügung.

Beschluss führt bei HHSt: zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.



Karl-Heinz Balzer
Erster Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2010 das dort vorgelegte Raumprogramm für die Erweiterung der Realschule grundsätzlich genehmigt und entschieden, die Realisierung in einem Bauabschnitt durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob Einsparmöglichkeiten gegeben sind. Das Architekturbüro BED wurde beauftragt eine reduzierte Variante zu planen und die Kosten hierfür zu ermitteln.

In der Sitzung des Gemeinderates am 28.09.2010 wurde die reduzierte Planung vorgestellt und einstimmig über das Gremium bestätigt. Die überarbeitete Variante beinhaltet eine reduzierte Gesamtfläche im Vergleich zur ursprünglichen Variante.

Die Kosten der „großen Lösung“ wurden auf 3.178.949 € berechnet. Bei der reduzierten Variante wurde die Fläche im OG von 5 auf 4 Klassenräume, sowie im EG entsprechend reduziert. Die Kosten hierbei lagen bei 2.879.000 €.

Auf dieser Basis wurde das Architekturbüro Bidlingmeier und Räuchle, das Nachfolgebüro vom Architekturbüro BED mit der Genehmigungsplanung beauftragt.

Baubeschreibung Entwurfsphase

Der winkelförmige, zweigeschossige Baukörper wird an den Flur des nordwestlichen Klassentrakts des Altbaus angebaut und umschließt einen grünen Innenhof. In Richtung des Haupteingangs wird dieser eher introvertierte Bereich durch einen überdachten Verbindungsgang abgeschirmt. Der seitlich offene, glasgedeckte Gang dient als zweiter Zugang zum Erweiterungsbau im Erdgeschoss.

Die Mensa und die Räumlichkeiten für die Schulsozialarbeit (Betreuung) liegen im Erdgeschoss des Neubaus. Im Obergeschoss sind die 4 Klassenräume und 2 Universalräume angeordnet. Für die Erweiterung des Lehrerzimmers wird im Altbau ein vorhandener Klassenraum neben dem jetzigen Lehrerzimmer umgebaut.

Das Konzept aus dem Förderantrag wurde beibehalten.

Weiterentwicklung des Entwurfs

Der Erweiterungsbau soll ohne großen Aufwand vom Altbau abgetrennt und ggf. einer anderen Nutzung zugeführt werden. Dadurch wird das neu zu erstellende Gebäude dem demografischen Wandel gerecht. Zusätzlich zu der vom Gemeinderat genehmigten Planung wurde der Entwurf wie folgt ergänzt:

- Im Sanitärblock des Erdgeschosses wird ein Behinderten-WC nach DIN 18024-2 integriert. Im OG liegt ein kleiner Lehrmittel / Nebenraum darüber.
- In jedem Geschoss befindet sich ein kleiner Putzraum mit ca. 2 m²
- Im Hinblick auf die neue Nutzung wird die Unterfahrt eines Aufzuges erstellt, so dass später ein Aufzug ohne Eingriffe in die Konstruktion des Gebäudes eingebaut werden kann.

Die Größen der Hauptnutzungsflächen bleiben unverändert.

Die Fußbodenhöhe im EG wurde gegenüber dem Altbau angehoben, so dass am Eingang des Neubaus das Niveau innen und außen gleich ist. In der Verbindungsfuge zwischen Alt und Neu wird dieser Höhenunterschied mit einer knapp 6% geneigten Rampe ausgeglichen.

Der vom Brandschutz geforderte zweite Rettungsweg erfolgt im Westflügel über Verbindungstüren zwischen den Klassen und einer Außentreppe in Stahlkonstruktion. Zusätzliche Brandschutztüren sind ebenfalls eingeplant.

Entwurfskonzepte für Heizung, Lüftung und Elektro wurden in der Entwurfsplanung eingearbeitet.

Kostendarstellung

Die Annahme, dass die haustechnische Versorgung über den Altbau günstig zu realisieren ist, hat sich nach eingehender Untersuchung der Fachplaner nicht bestätigt. Es hat sich herausgestellt, dass im Altbau ein Sanierungsbedarf bei den elektrotechnischen Anlagen besteht, die nun anlässlich des Neubaus saniert werden sollten.

So konnte z. B. die Notstromversorgung vom Elektroingenieur und dem Hausmeister der Schule nicht in Betrieb genommen werden.

Diese Sanierungskosten in Höhe von 25.000 € sind in der Kostenberechnung gesondert erfasst und nicht in die Gesamtkosten des Erweiterungsbaus eingerechnet.

Die Fachingenieure für Haustechnik und Bauphysik empfehlen die Aufenthaltsräume mit dezentralen Lüftungsgeräten auszustatten. Zum einen wird für die gesamte Dauer einer Schulstunde optimale Luftqualität bereitgestellt. Zum anderen ist die Wärmerückgewinnung Teil des Energiekonzepts. Die Heizwärmeverluste bei Schulbetrieb bestehen überwiegend aus dem Lüftungswärmebedarf.

Die dezentralen Geräte, die auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden könnten, sind mit einem Außenanschluss an die Fassade vorgesehen. Hierzu sind zusätzliche Kosten in Höhe von 139.000 € eingeplant.

Die Außenanlagen sind noch nicht an einen Landschaftsplaner vergeben.

In den Kosten ist bisher das unmittelbare Umfeld des Erweiterungsbaus enthalten, die Gestaltung des grünen Innenhofs, die Außenterrasse der Mensa, die Verlegung der Fahrradstellplätze. Zusätzlich wünschenswert wären eine Entsiegelung der großen Asphaltflächen und eine Bearbeitung der ungepflegten Buschzone an der John-F.-Kennedy-Allee.

Die Sanierung des Altbaus hinsichtlich Brandschutzkonzept, Erneuerung der Fenster und Wärmeisolierung sollte in jedem Fall im Zuge der Baumaßnahmen für den Neubau durchgeführt werden.

Eine detaillierte Kostenschätzung zur Sanierung des Bestandsgebäudes wird zurzeit erarbeitet und dem Gemeinderat gesondert vorgestellt.

Vergleich Kostenschätzung (30.09.10)/ Kostenberechnung (24.10.11)

KG	Beschreibung	Förderantrag Stand 30.09.2010	Entwurf Stand 24.10.2011	Differenz
		Summe brutto	Summe brutto	
100	Grundstück	kein Ansatz	kein Ansatz	
200	Herrichten und Erschließen	34.000,00 €	35.000,00 €	1.000,00 €
300	Baukonstruktion	1.632.000,00 €	1.791.000,00 €	159.000,00 €
400	Technische Anlagen	460.000,00 €	518.000,00 €	58.000,00 €
500	Außenanlagen	195.000,00 €	156.000,00 €	-39.000,00 €
600	Ausstattung (Möbel)	160.000,00 €	132.000,00 €	-28.000,00 €
	Nebenkosten	398.000,00 €	434.000,00 €	36.000,00 €
700	(19% aus KG 300 + 400)			
Zwischensumme 1		2.879.000,00 €	3.066.000,00 €	187.000,00 €
	unvorhergesehenes,sonstiges	kein Ansatz	40.000,00 €	40.000,00 €
	Zusatzkosten für mech. Lüftung	kein Ansatz	139.000,00 €	139.000,00 €
	Umbau Lehrerzimmer im Altbau	78.000,00 €	78.000,00 €	78.000,00 €
	Sanierung der Niederspannungsanlagen und der Zentralbatterie im Altbau	kein Ansatz	25.000,00 €	25.000,00 €
Zwischensumme 2			282.000,00 €	282.000,00 €
Gesamtsumme 1 brutto			3.348.000,00 €	469.000,00 €
Zusatzleistungen auf Wunsch der Schulleitung				
	feste Beamerverkabelung für 4 Klassenzimmer + 1 Universalraum		7.500,00 €	7.500,00 €
	Behinderten WC und Lehrmittelraum		34.500 €	34.500 €
Gesamtsumme 2 brutto			3.390.000 €	511.000 €

Aufschlüsselung Kostengruppe 400 – Technische Anlagen

KG	Beschreibung	Förderantrag Stand 30.09.2010 Summe brutto	Entwurf Stand 24.10.2011 Summe brutto	Differenz
410	Abwasser, Wasser, Gas	71.630,00 €	73.000,00 €	1.370,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	105.183,00 €	56.000,00 €	-49.183,00 €
	Lufttechnische Anlagen ohne			
430	mechanische Lüftung der Klassen	22.620,00 €	56.000,00 €	33.380,00 €
440	Starkstromanlagen	148.915,00 €	149.000,00 €	85,00 €
450	Fernmeldeanlagen	26.390,00 €	27.000,00 €	610,00 €
480	Gebäudeautomation	0,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €
490	sonstige technische Anlagen	2.262,00 €	16.000,00 €	13.738,00 €
Zwischensumme 1		377.000,00 €	426.000,00 €	49.000,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen (Küche)	83.000,00 €	92.000,00 €	9.000,00 €
Gesamtsumme brutto		460.000,00 €	518.000,00 €	58.000,00 €

Kostenerläuterung

Zu vergleichen ist die Zwischensumme der Kostengruppen 200 bis 700, beim Förderantrag mit 2.879.000 € geschätzt, beim Entwurf mit 3.066.000 € berechnet, da bei der Kostenschätzung folgende Positionen noch nicht bekannt bzw. vorgesehen waren:

- haushaltsinterne Zahlungen, wie Bauhofleistungen, Unvorhergesehenes
- ein Sanierungsbedarf im Altbau bei den elektrotechnischen Anlagen notwendig ist
- die Empfehlung für die mechanische Lüftung der Klassenzimmer.

Für den Umbau des Lehrerzimmers wurden die Zahlen der Kostenschätzung weiter verwendet. Es wird ein Klassenzimmer im Bestand entfallen und für die Lehrerzimmererweiterung umgebaut. Dies ist erst nach Fertigstellung der neuen Klassenzimmer sinnvoll, sonst würde ein Klassenraum weniger zur Verfügung stehen.

Bei den Kostengruppen 300 und 500 basiert die Kostenschätzung vom September 2010 auf den Kosten von Vergleichsobjekten und den BKI Kostenkennwerten Stand 1. Quartal 2009 indiziert auf 2010. Die höhere Summe aus der Kostenberechnung begründet sich zum einen mit einem Anstieg der Baukosten gegenüber dem Vorjahr. Der Baupreisindex vom Mai 2011 stieg um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Zum anderen sind zusätzliche Anforderungen an den Erweiterungsbau zu erfüllen:

- Brandschutzmaßnahmen
- Vorbereitung Aufzug
- Behinderten-WC im EG und Lehrmittelraum im OG.

Innerhalb der Kostengruppen wurden Bauteile verschoben. So ist der offene Verbindungsgang zwischen Altbau und Erweiterung jetzt nicht mehr bei den Außenanlagen erfasst, sondern in der Kostengruppe 300 bei den Schlosserarbeiten.

Finanzierung

Die von den Fachingenieuren und Architekten vorgeschlagene Lüftungseinrichtung in den Klassenzimmern, die zur Verbesserung der Luftverhältnisse dienen soll, sind aus Sicht der Verwaltung entbehrlich. Durch den Einbau von öffnenbaren Fenstern kann eine gesunde Raumluft erreicht werden wie dies in allen Schuleinrichtungen der Stadt Remseck der Fall ist. Dadurch reduziert sich die vom Büro BED aufgestellte Kostenberechnung um 139.000 € auf eine Gesamtsumme von 3.251.000 €.

Dies bedeutet eine Erhöhung der Baukosten gegenüber der durch den Gemeinderat am 28.09.2010 genehmigten reduzierten Variante um 372.000 €.

Die Maßnahme ist bisher mit 2,9 Mio. € in der Haushalts- und Finanzplanung 2011 enthalten. Davon sind 160.000 € bis einschließlich 2011 finanziert. Nach der neuen Kostenerwartung sind 3,09 Mio. € in den Jahren 2012 bis 2014 anstelle der bisher vorgesehenen 2,74 Mio. € zu finanzieren.

Auf den Förderantrag vom 30.09.2010 liegen seit Juni 2011 Bewilligungsbescheide von zusammen 709.000 € (378.000 € Schulbauförderung und 331.000 € aus dem Programm „Chancen durch Bildung für Ganztageschulen“) vor. Für 2012 ist ergänzend noch ein Antrag auf Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock vorgesehen.

