

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/229/2015

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum:	18.06.2015
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:	
Weitere Beteiligte:	Bildungs- und Kulturreferat Finanzreferat		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.06.2015	öffentlich

Grundschule Kleinschwarzenlohe: Vorstellung Entwurfsplanung für Generalsanierung mit Integration eines dreigruppigen Hortes - weitere Beauftragung der Planer mit den LPH 5-9

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat am 25.09.2015 beschlossen, die vorgestellte Vorplanung zur Genehmigungsplanung fortzuentwickeln. Die Planung sieht vor, den Hort in das bestehende Grundschulgebäude zu integrieren und zugleich eine Generalsanierung der Grundschule Kleinschwarzenlohe vorzunehmen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden unter anderem die Themenbereiche Schadstoffsanierung, Entkernung, Nachhaltigkeit, Energetik, strom-, wasser- und ressourcenschonende Technologien, Baumschutz, Brandschutz und Gestaltung mit folgenden wesentlichen Planungsdetails bearbeitet:

Schadstoffsanierung: Bei der Altlastenerkundung wurden verschiedene besonders behandlungsbedürftige Bau- und Abbruchmaterialien festgestellt. Unter anderem sind Asbestbauteile, künstliche Mineralfasern und PCB festgestellt worden. Infolge der PCB-Belastung müssen mehr Bauteile zusätzlich und aufwändiger zurückgebaut werden. Das Sanierungsverfahren erfordert es zudem, dass diese Arbeiten zeitlich vor der eigentlichen Generalsanierung vorgezogen werden. Dies führt zu einem zeitlichen Verzug der Maßnahme.

Entkernung:

Durch eine vollständige Entkernung des Gebäudes ist die Gefahr, dass schadstoffbelastete, verbrauchte oder nicht mehr benötigte Bauteile im Baukörper verbleiben ausgeschlossen. Insbesondere durch die vorliegende PCB-Belastung ist die vollständige Entkernung Grundlage für einen weiteren schadstofffreien Lebenszyklus.

Nachhaltigkeit der Baustoffe:

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde Wert darauf gelegt möglichst nachhaltige Baustoffe einzusetzen. So sollen ausschließlich mineralische Dämmstoffe für die Fassadendämmung verwendet werden. Es werden keine Polystyrolämmplatten auf Erdölbasis verwendet. Die Fenster- und Türelemente sind aus Leichtmetall, die vorgehängte hinterlüftete Fassade aus Faserzement. Dadurch kann auf algizid und fungizid eingestellte Putze und Farben verzichtet werden. Als Bodenbelag soll größtenteils Linoleum auf einem Jute/Korkträger eingesetzt werden.

Energetik:

Die energetische Betrachtung, mit Gegenüberstellung verschiedener Beheizungsarten, hat

gezeigt, dass die Beheizung mit Holzpellets die ökonomisch günstigste und ökologisch verträglichste Art der Gebäudebeheizung darstellt. Mit der Pelletsbeheizung ergibt sich für das sanierte Gesamtgebäude ein KfW 55 Standard. Dies bedeutet, dass das sanierte Gebäude 45% weniger Energie verbraucht als ein Neubau, welcher nach aktuellem ENEC-Standard errichtet wird. Diese Maßnahmen entsprechen dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 25.10.2012. Hier wurde beschlossen, dass bei der Sanierung gemeindlicher Gebäude hohe Energiestandards beachtet werden.

Strom-, wasser-, umwelt- und ressourcenschonende Technologien:

Die Baugrunduntersuchungen haben gezeigt, dass die Oberflächenwasserversickerung möglich ist. In einem Kosten-Nutzen-Abwägungsprozess wurde eine Lösung gefunden, die es ermöglicht das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung, Verdunstung und Wiederverwendung zu bringen. Eine Teilfläche soll auf einer von Hort und Schule nicht genutzten Fläche oberflächlich versickert/verdunstet werden. Das Dachwasser der südlichen und westlichen Dachwässer soll über Sammelrohrleitungen und Filterschächte in den aufgelassenen und auszukleidenden alten, 60.000 Liter fassenden, Heizöltank geleitet werden. Ein Teil des Tankvolumens soll als Brauchwasserspeicher für die Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Regenwassernutzung für die Toilettenspülung ist wegen des hohen technischen Aufwandes nicht angedacht. Ein Teilvolumen soll als Stauraum bei Starkniederschlägen dienen. Der Überlauf der Zisterne ist an Füllkörperrigolen aus Kunststoff angeschlossen. In den südlichen und westlichen Bereichen des Schulgeländes ist eine breit- und oberflächliche Versickerung nicht möglich, da die Außenflächen durch Schule und Hort zum Aufenthalt und Spiel/Sport nutzen. Die Beheizung des Gebäudes reduziert die CO₂-Emission von 138.476 kg/Jahr auf unter ein Drittel 41.059 kg/Jahr.

Durch die Verwendung von Holz (Holzpellets) als Brennstoff, kann man auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe verzichten.

Die Beleuchtung erfolgt stromsparend entweder in LED oder Leuchtstoffröhrentechnik. Durch die alternative Ausschreibung soll hier im Wettbewerb die günstigste Möglichkeit erzielt werden.

In den Jungen/Herrentoiletten werden wasserlose Urinale eingebaut.

Die für die Raumluftqualität vorgesehene Lüftung erfolgt mit dezentralen Einzelraumgeräten. Damit ist ein nutzungs- bzw. belegungsabhängiger und damit energiesparender Betrieb der Geräte möglich. Durch den Einsatz einer flächendeckenden Fußbodenheizung kann die Raumtemperatur abgesenkt werden (Strahlungswärme).

Außenanlagen:

Im Zuge der Generalsanierung des Gebäudes ist auch ein Eingriff in die Außenflächen unvermeidbar. Das Verlegen der neuen Schmutz- und Oberflächenwasserleitungen, die Dämmung der Außenwände, die Anbauten, Feuerwehrezufahrt, Regenwasserversickerung, Außenlager etc. führen zu umfangreichen Arbeiten im Freigelände. Die Feuerwehrezufahrt soll mit versickerungsfähigen Kunststoffrasenwaben belegt werden. Im ehemaligen Pausenhof werden Flächen entsiegelt. Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Zugangsbereich wurden die geplanten Nebengebäude, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, angeordnet. Im Bereich des Umkleideanbaus müssen Bäume entfernt werden. Der Außenanlagenplan sieht die Pflanzung zusätzlicher Bäume vor.

Optimierung Raumnutzung

Die wesentlichen Bestandteile, des im Rahmen der Vorplanung ausgearbeiteten Nutzungskonzeptes und die Raumaufteilung, wurden beibehalten. Kleinere Verschiebungen und Änderungen gab es bei der Anordnung der Betriebs-, Technik- und Verwaltungsräume. Die Anordnung der WC-Räume musste aus statischen Gründen verändert werden. Auf Wunsch der Schulleitung wurde ein Klassenraum mit dem Werkraum getauscht.

Kosten für Horteinbau und Sanierung Grundschule

Für die Sanierung des Grundschulgebäudes mit Integration des Hortes hat Architekt Schüller eine Kostenberechnung erstellt. Hinzugekommen sind Kosten für die Altlastensanierung, Regenwasserversickerung und Möblierung. Hinzugekommen sind auch kleinere Nebengebäude für die Gebäudebewirtschaftung (Mülltonnen, Mähtraktor, Winterdienstausrüstung, Gartenabfälle) und die Außenspielgeräte für Hort und Schule. Die Kosten des Gesamtvorhabens sind, wie mit der Förderstelle abgesprochen, auf Basis der Flächenanteile pauschal auf die Nutzungseinheiten aufgeteilt.

- Brutto-Kosten einschl. Nebenkosten für den **Horteinbau**: 2.520.000 €
- Brutto-Kosten einschl. Nebenkosten für **Grundschulsanierung**: 3.480.000 €

Mit Gesamtkosten von rund 6 Mio. Euro entsteht in Kleinschwarzenlohe ein leistungsfähiges, kompaktes Gebäude nach modernsten Standards, in dem die einzügige Grundschule und ein mehrgruppiger Hort beste Bedingungen haben. Ein weiterer Flächenverbrauch wird mit dieser Lösung vermieden. Durch die, um einige Jahre vorgezogene, energetische Sanierung des Schulgebäudes kommt der Markt Wendelstein seinen Klimaschutzzielen näher und handelt wirtschaftlich durch verminderte Betriebskosten. Zusätzlich zu der staatlichen Förderung wird das Vorhaben aufgrund der günstigen KFW-Einstufung mit einem Tilgungszuschuss und einem BAFA-Zuschuss gefördert. Allein der Tilgungszuschuss beträgt rd. 283.000 €

Die Entwurfsplanung wurde am 17.06.2015 der Schulleitung und der Hortleitung noch einmal vorgestellt. Kleinere, im Zuge der Ausführungsplanung mögliche Anpassungen, wurden noch gewünscht. Grundsätzlich besteht Einvernehmen mit der vorliegenden Planung.

Architektin Frau Bramkamp stellt in der Sitzung die Vorplanung in wesentlichen Punkten vor.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von den Gesamtkosten der Generalsanierung der Grundschule Kleinschwarzenlohe mit Integration des Hortes in Höhe von rd. 6 Mio. Euro. Der Markt Wendelstein beschließt die Umsetzung der vorgestellten Planung vom 10.06.2015. Die Planung soll beim Landratsamt Roth und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Verwaltung wird ermächtigt mit den Planern Ingenieurverträge über die weiteren Leistungsphasen (bis LPH 9) zu schließen.

Finanzierung:

Die Mittel für die Maßnahme sind im Vermögenshaushalt im Unterabschnitt 1.2106. – Schule und 1.4641. Hort veranschlagt. Mit dem Haushalt 2015 wurden für das Jahr 2015 Mittel in Höhe von insgesamt 1.050.000 €. Für die Folgejahre wurden im Finanzplan Mittel in Höhe von 3.470.000,00 € veranschlagt. Die Verpflichtungsermächtigungen für dieses Projekt wurden in Höhe von 3.300.000 € im Haushaltsplan veranschlagt und in der Haushaltssatzung festgesetzt. Die Veranschlagungen erfolgten aufgrund der ersten Kostenschätzung.

Mit der Erstellung der vorgelegten Entwurfsplanung wurde unter Berücksichtigung aller im Sachverhalt genannten Rahmenbedingungen eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt.

Mit dem Haushalt 2016 erfolgt eine Anpassung der Haushaltsansätze im Haushalt 2016 und im Finanzplan.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Entwurfsbericht Architekturbüro Schüller vom 10. Juni 2015

Werner Langhans
Erster Bürgermeister