

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: V/498/2023

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum: 18.07.2023
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:
Weitere Beteiligte:	Bildungs- und Kulturreferat Finanzreferat	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	27.07.2023	öffentlich

Erweiterung Grundschule Großschwarzenlohe zu einer 2-zügigen kooperativen Ganztagsbildungsstätte – Vorstellung und Beschluss Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Die Verwaltung arbeitet seit Februar 2023 mit der Architekten - Arbeitsgemeinschaft Schüller-Gömmel & Wieland und verschiedenen Fachplanern an der Fortführung der Vorplanung, die der Marktgemeinderat am 28.10.2021 beschlossen hat.

Folgende Fachplaner wirkten bei der Weiterentwicklung der Vorplanung mit:

Vermessung, Erschließung	Ingenieurbüro Christofori, Heilsbronn
Außenanlagen	Naturwerkstatt, Danninger
Haustechnik- Heizung Lüftung, Sanitär	Forster & Müller
Tragwerksplanung	Ingenieurbüro Kaunz, Deining
Brandschutz	Ing. Brandschutz, Litzendorf
Bauphysik- Wärmeschutz, Bau- und Raumakustik	Ingenieurbüro Sorge

In der Marktgemeinderatssitzung vom 25.05.2023 wurde dem Gemeinderat der aktuelle Planungsstand präsentiert. Wesentliche Änderungen gegenüber der Vorplanung waren der zentrale Zugang zur Schule aus dem Norden und ein vom Zugangsbereich getrennter Pausenhof. Außerdem wurde aus bautechnischen Gründen ein Verzicht auf jegliche Aufenthaltsräume im Untergeschoss vorgenommen.

Nachfolgend die wesentlichen Aspekte der im Mai vorgestellten Planung:

Teilunterkellerung

Die Schwierigkeiten beim Nachweis der Auftriebssicherheit veranlasste dazu, zu überprüfen ob das Kellergeschoss nicht verkleinert werden könnte. Für das Abrücken vom Bestandsbaukörper und Verzicht auf Aufenthaltsräume im Untergeschoß sprechen insbesondere baukonstruktive und bauablaufbedingte Gründe. Dadurch können große Lichtschächte und teure Unterfangungen des Bestands vermieden werden. Durch den Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller kann die Raumhöhe reduziert und die Kosten für Verbau, Wasserhaltung und Konstruktion reduziert werden. Der Nachweis der Auftriebssicherheit während der Baumaßnahme wird erst dadurch möglich. An bauablauftechnischen Vorteilen für das Abrücken vom Bestand sind folgende Vorteile zu

nennen. Der Baugrubenverbau wird reduziert und der Aufwand für eine Gerüststellung wird minimieren. Durch das Abrücken von der nördlichen und dem Bestandsbau wird der Aufwand für Baugrube, Arbeitsraum Gerüststellung etc. reduziert. Der Zugang zur Schule wird vom Norden her über den Fußweg erhalten. Für das Abrücken des neuen Baukörpers nach Westen wurde die Zustimmung des LRA Roth eingeholt.

Der entfallende Aufenthaltsraum (Bewegungsraum) im Kellergeschoß wurde in Abstimmung mit dem Träger ins EG verlagert. Auf den Kickerraum im KG kann mit Zustimmung der Hortleitung verzichtet werden. Ein Kicker wäre ggf.in der größerer Spieldiele möglich. Durch Entfall der Aufenthaltsräume im Kellergeschoß ergibt sich ein reduzierter Gestaltungsaufwand, z.B. Deckenbekleidung im KG und damit ebenfalls geringere Kosten.

Norderschließung

Bei der Abstimmung der veränderten Grundrisse wurde seitens beider Nutzer angefragt ob es nicht möglich wäre, ähnlich wie im Schulhaus Kleinschwarzenlohe, den Zugangsbereich und den Pausenhof räumlich voneinander zu trennen. Hintergrund war die unübersichtliche Situation auf dem Pausenhof und die Unterscheidung fremder Personen auf dem Grundstück. Statt Zugang über den südlichen Pausenhof wie bisher, sollte an geeigneter Stelle ein gemeinsamer Zugang über den nördlichen Weg geschaffen werden. Schul- und Hortleitung versprechen sich dadurch eine bessere Übersichtlichkeit der Zugänge und die Möglichkeit die nördlichen Grundstücksfläche für Roller/Fahrradstellplätze, Hausmeistergerät und Müll zu platzieren. Damit wird Gefahrenpotential reduziert und im Bereich der südlichen Hoffläche entsteht eine großzügigere Spiel- und Freifläche. Durch die Schaffung eines gemeinsamen Eingangs, der zu beiden Bereichen der Ganztagsbildungsstätte möglichst offen und gleichwertig hinführt wird das Model „kooperativer Ganzttag“ auch planerisch umgesetzt. Im jetzt vorliegenden Entwurf, der sich als Ergebnis mehrerer untersuchter Varianten, als der verträglichste erwiesen hat, sind die verschiedenen Anforderungen konstruktiver, brandschutztechnischer, gestalterischer Natur im besten Einklang.

Durch die Anordnung des zentralen Eingangs aus dem Norden über die jetzige Hausmeisterwerkstatt ergeben sich die geringsten Eingriffe, nur in nichttragenden Bauteilen. Lediglich die Kellertreppe muss versetzt werden um Großzügigkeit und Wahrnehmung des Übergangs zur Schulaula zu gewährleisten.

Außenanlagen - Freiraumplanung

Basierend auf die Planung „Teilunterkellerung und Nordzugang“ erstellte das Büro Danninger. FreiRaumPlanung aus Altdorf eine Freianlagenplanung und stimmte diese mit Verwaltung und den beiden Nutzern Schule und Hort ab. Für die Planung liegen bezüglich der betroffenen Fachbereiche und Nutzern ausschließlich positive Rückmeldungen vor.

Sonstige Änderungen, allgemeine Informationen

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurden die Verkehrsflächen im Neubau um ca. 55 m² reduziert. Dadurch konnte der Zusatzbedarf der Norderschließung in etwa kompensiert werden. Die geplante große Spieldiele im EG wird durch die Hortleitung als sinnvolle Ergänzung des offenen päd. Konzepts inkl. Mehrfachnutzung (Kicker) und ggf. als Ausweichraum für Pausen bei Schlechtwetter gesehen.

Des Weiteren wurden durch eine bessere Aufteilung und Anordnung der Räume die

Mensafläche von 190 m² auf 177 m² reduziert. Im Dachgeschoß wurden Räume umstrukturiert ohne wesentliche Flächenveränderungen. Statisch sind alle Maßnahmen geklärt und gut realisierbar. Der Entwurf TUK E07 ist in dieser Hinsicht wesentlich einfacher zu realisieren

Brandschutztechnisch ist der Vorentwurf ohne Eingriff in den Bestandschutz möglich. Der Entwurf TUK E07 kann ebenfalls ohne Eingriff in den Bestandschutz realisiert werden, wenn im neuen Eingangsbereich keine "Möblierung" vorgesehen wird und diese Fläche ausschließlich als Verkehrsfläche dient. Die Akustik wird nach erhöhten Anforderungen (Inklusion) berechnet und ausgeführt. Energietechnisch wird das Gebäude nach dem "KFW55"- Standard geplant. Die tragenden Bauteile bis auf das Dach werden als Stahlbetonkonstruktion konzipiert. Dach und Außenwandbauteile werden, soweit möglich, mit Holz/Holzwerkstoffen ausgeführt. Eine PV-Anlage mit ca. 100 m² ist vorgesehen. Das Gebäude entspricht der Gebäudeklasse 3 (Sonderbau). Dies erleichtert Brandschutz und Tragwerksprüfungen.

Abschluss der Entwurfsbearbeitung in den vergangenen sechs Wochen

Ergänzend zur bereits vorgestellten und beschlossenen Planungsvariante „Teilunterkellerung und Nordzugang“ wurden in den vergangenen Wochen optimierende Veränderungen im Bereich Küche, Essensausgabe, Technikräume vorgenommen. Des Weiteren erstellte die Architektengemeinschaft ein Konzept für die Planung der Fassaden und Dächer. Dabei versucht der Planer durch die Gestaltung der Holzfassade, Andeutung der Schotten im Erdgeschoss und Gründächern, in den nicht mit PV-Anlagen belegten Dachflächen, eine verträgliche Gestaltung im Hinblick auf den Bestandsbau zu erreichen. Dabei ist die Baukonstruktion, im Gegensatz zum Bestandbau, einfach gehalten.

Die Architekten haben für den Erweiterungsbau Grundschule Großschwarzenlohe für die Kostengruppen 300 bis 500 Kosten in Höhe von € 7.005.856,71 brutto berechnet. Dazu kommen die Kosten für Ausstattung und Möblierung und Nebenkosten der Fachplaner. Für die Maßnahme „Erweiterung Grundschule Großschwarzenlohe zu einer 2-zügigen kooperativen Ganztagsbildungsstätte“ ist mit Gesamtkosten in Höhe von € 8.850.000,- brutto zu rechnen. Zu den im Rahmen der Vorplanung genannten und im Haushalt angemeldeten Kosten in Höhe von € 5.725.000,- brutto ergeben sich Mehrkosten aus den allgemeinen Preissteigerungen (Baupreisindex und BKI) von € 1.300.000,- und € 1.200.000,- brutto für zusätzliche Leistungen (PV-Anlage, Retentionszisterne, größerer Eingriff in Bestand, Norderschließung, größerer Holzanteil, Dachbegrünung, höherer Akustikstandard, KFW 55-Standard....) Der übrigen Steigerungen ergeben sich aus dem höheren Detaillierungsgrad (Ausstattung, Möblierung, Haustechnik....)

Vertreter der Architektengemeinschaft und Frau Danninger vom Landschaftsplanungsbüro stellen die wesentlichen Planungsinhalte vor und stehen für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Die Entwurfsplanung soll Mitte August 2023 beim Landratsamt Roth und der Regierung zur Genehmigung eingereicht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgestellte Entwurfsplanung für den „Erweiterungsbau Grundschule Großschwarzenlohe zu einer 2-zügigen kooperativen Ganztagsbildungsstätte“. Die Planung soll bis Mitte August beim Landratsamt und Regierung zur Genehmigung eingereicht werden. Die ermittelten Gesamtkosten in Höhe von € 8.850.000,- brutto sollen in der Haushalts- und Finanzplanung 2024ff berücksichtigt werden.

Finanzierung:

Für die Maßnahme wurden bei der HHSt. 1.2107.9450 Haushaltsausgabereste in Höhe von 596.600 € übertragen, die bereits durch Aufträge in Anspruch genommen sind. Weiter stehen für die Maßnahme Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 5.078.500 € für Auftragsvergaben zur Verfügung. Die zusätzlich zur bisherigen Planung erforderlichen Mittel entsprechend der Kostenberechnung müssen in der Haushalts- und Finanzplanung 2024 ff. entsprechend angepasst werden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Entwurf GSE Aussenanlagen 18-7-23
GSE EE01 Zeichnung 8S-A3 230720

Werner Langhans
Erster Bürgermeister