



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 159/12

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele

Datum:

17.04.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	20.06.2012	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	21.06.2012	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	27.06.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Sanierung der Gebäude Alleenstr. 17 - 21 (bisher Pestalozzischule) und Umbau zur Justinus-Kerner-Werkrealschule
Entwurfsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorlage - Nr. 249/10 Sanierung Gebäude Alleenstraße 17/21
- Raumprogramm- und Grundsatzbeschluss
Vorlage - Nr. 371/11
- Berichtswesen (INKAS Stand 23.09.2011)

Anlagen:

- Grundriss/Schnitte/Ansichten
- Bauablauf/zeitplan gemäß Schulentwicklungsplan (Stand 11.04.2012)
- Kostenübersicht (Kostenberechnung Stand 31.05.2012)
- Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf zu Umbau/Sanierung der Gebäude Alleenstraße 17/21 zur Justinus-Kerner-Werkrealschule mit Baukosten in Höhe von 7,6 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 300, 400 + 700).
2. 1. Der Vergabe der weiterführenden Planungsstufen an die beauftragten Planungsbüros auf Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung (gemäß der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI), wird zugestimmt.
- 2.2. Der Vergabe der Tragwerksplanung für die Leistungsphasen 2 - 6 an das Ingenieurbüro Helber + Ruff in Ludwigsburg, auf Grundlage der Angebote vom 12.08.2011 und 24.05.2012 mit einem Gesamthonorar von rd. 50.000 EUR inkl. 19% MwSt. wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Der Grundsatzbeschluss für den Schulentwicklungsplan wurde am 28.05.2008 vom Gemeinderat gefasst. Darin enthalten ist der Umzug der Justinus-Kerner-Schule in die sanierten Gebäude Alleenstraße 17/21, ehemals Pestalozzischule.

Am 25. Juni 2010 erfolgte der Grundsatz- und Raumprogrammbeschluss der zukünftigen Justinus-Kerner-Werkrealschule für die Unterbringung im sanierten Schulgebäude an der Alleenstraße 17/21. Zum Grundsatzbeschluss lag eine Grobschätzung über Flächenkennwerte bezogen auf m² Bruttogeschossfläche vor. Des Weiteren wurden die Planungsleistungen stufenweise an die Ingenieure vergeben. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung liegt nun vor.

Planungsverlauf

Im Zuge der Bestandsaufnahme erfolgte innerhalb der ersten Planungsphasen eine detaillierte Prüfung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Zur energetischen Optimierung des Gebäudes wurde im Rahmen der Entwurfsplanung ein den baulichen Gegebenheiten angepasstes und funktional optimiertes Raum- und Technikkonzept entwickelt.

Die Leistungsphasen 1 - 4 sind abgeschlossen. Die Baugenehmigung für die Generalsanierung und barrierefreie Ausstattung beider Gebäudeteile liegt seit dem 02.02.2012 vor.

Bauliche Maßnahmen

Im Zuge der Nutzungsänderung von Grundschule zu Werkrealschule werden umfassende räumliche Änderungen erforderlich. Um die spezifischen Anforderungen der Justinus-Kerner-Schule zu erfüllen und klare Raumstrukturen zu schaffen, sind Abbruch- und Rohbaumaßnahmen notwendig.

Die gemäß Modellraumprogramm erforderlichen Fachräume für Biologie, Chemie etc. werden entsprechend fachspezifischen Vorgaben technisch versorgt sowie mit Einbaumöbeln ausgestattet. Die Sanitäranlagen werden komplett erneuert und weitestgehend zentralisiert.

Der Innenbereich beider Gebäude wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen ertüchtigt. Die notwendigen Treppenträume werden durch Brandschutztüren abgetrennt und eine Brandmeldeanlage installiert. Sämtliche Decken werden im Zusammenhang mit dem Brandschutz auch in Bezug auf den Schallschutz ertüchtigt.

Die Unterrichtsräume und Flure erhalten Akustikdecken. Des Weiteren werden Linoleumbeläge ausgetauscht und vorhandene Stein- und Parkettbeläge überarbeitet. Sämtliche Türelemente werden erneuert. Die Innenwände erhalten einen neuen Anstrich. Die in den letzten Jahren unterlassenen Bauunterhaltsmaßnahmen werden im Rahmen der Generalsanierung mit ausgeführt.

Um die behindertengerechte Erreichbarkeit aller Ebenen zu gewährleisten, wird ein Aufzug neu in das Gebäude integriert. Zur Anbindung aller Gebäudeebenen ergibt sich die optimale Position der Aufzugsanlage an der Nahtstelle zwischen den beiden Gebäuden. Der Höhenunterschied der Erd- und Untergeschossebenen beider Gebäude macht den Einbau einer Aufzugsanlage mit zwei Ausgängen (über Eck) erforderlich. Zur Herstellung des Aufzugsschachtes in das vorhandene Bauwerk sind Abbruchmaßnahmen an den Geschossdecken sowie das Anarbeiten an den massiven Schacht erforderlich. Im Erdgeschoss- und Untergeschoss sind zusätzlich Änderungen an den vorhandenen Stufenanlagen vorzunehmen, um Höhendifferenzen auszugleichen.

An beiden Gebäuden werden die bestehenden Fenster durch energetisch hochwertige Elemente samt Sonnenschutz ersetzt. An beiden Gebäuden wird ein Vollwärmeschutz aufgebracht. Während

beim Neubau die Flachdächer neu gedämmt werden, bleibt das Ziegeldach des Altbaus erhalten. Die energetische Ertüchtigung wird durch das Dämmen der obersten Decke erreicht.

Auf Seiten der Haustechnik werden sämtliche alten Rohrleitungen demontiert und ersetzt. Ebenfalls erneuert werden Heizkörper sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände. Es ist vorgesehen, die kompletten Elektroanlagen (Kabel, Verteiler, Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung usw.) auf aktuelle Stand der Technik neu zu installieren. Ebenso werden die fernmelde- und informationstechnischen Anlagen (Telefon, EDV, ELA) neu strukturiert. Die notwendigen lufttechnischen Anlagen werden an die neuen baulichen Gegebenheiten angepasst bzw. erneuert. Die Mess-, Steuer-, und Regeltechnik wird komplett erneuert. In allen Unterrichts- und ständigen Aufenthaltsräumen wird eine mechanische Be- und Entlüftung installiert.

Die zu erwartenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2012 wurden eingearbeitet (Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 30 % unterschritten). Durch die energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz und Wärmeschutzverglasung werden Einsparungen beim Verbrauch der Heizenergie in Höhe von ca. 25 % erwartet.

Im Zuge der Sanierung werden Maßnahmen zur Amokprävention umgesetzt. Die Schule wird mit einer Amokalarmsignalanlage ausgestattet. Sämtliche Türen erhalten Verschlusssysteme. Die geschätzten Kosten zum Amokschutz in Höhe von ca. 60.000,-- EUR sind in den Gesamtkosten enthalten.

Kostenermittlung

Entsprechend dem Beschluss zur Vorlage 247/11 (Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherheit von Hochbauprojekten) werden die Baukosten auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung auf 7,6 Mio. EUR festgelegt.

Die Kostenberechnung nach Abschluss der Entwurfsplanung Architektur und Technischer Gebäudeausrüstung beträgt 7,6 Mio. EUR brutto (KG 300,400 +700).

Die Mehrkosten gegenüber dem Grundsatzbeschluss resultieren im wesentlichen aus folgenden baulichen und technischen Maßnahmen:

- Schließen des überdachten Freibereichs als Pausenhalle/Windfang aus funktionalen und energetischen Gründen
- Statische Maßnahmen zur Integration der Aufzugsanlage
- Optimierung der Fluchtwegsituation im 3. Obergeschoss
- Dämmung der obersten Geschossdecke gegen den unbeheizten Dachraum
- Dämmung der Flachdächer
- Energetische Ertüchtigung der Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem
- Austausch aller Fensterelemente mit 3-fach Verglasung
- Mechanische Be- und Entlüftung aller ständigen Aufenthaltsräume inkl. der erforderlichen Gebäudeautomation.

Innerhalb der Kostenberechnung sind für Brandschutzmaßnahmen wie T30/Rs-Türen, brandschutztechnische Ertüchtigung der Geschossdecken und Schaffung des 2. baulichen Rettungsweges im 3. Obergeschoss Aufwendungen in Höhe rund 685.000 EUR enthalten.

Für die Schaffung der Barrierefreiheit mit Einbau einer Aufzugsanlage inklusive der erforderlichen statischen Maßnahmen wurden rund 170.000 EUR ermittelt.

Für die mechanische Be- und Entlüftung der Gebäude wurden rund 555.000 EUR berechnet. Die Zu- und Abluftleitungen werden innerhalb der Flurdecken geführt und über Quellluft innerhalb der fest montierten Schrankwände im Raum verteilt. Die Kostenberechnung enthält 240.000 EUR für

Einbaumöbel. Im Rahmen der weiteren Planungen wird durch den Fachbereich Bildung, Familie und Sport geprüft, ob ein Teil der angemeldeten Kosten für das lose Mobiliar reduziert werden kann.

Für die energetische Sanierung der Gebäudehüllen mittels Wärmedämmverbundsystem, Dreifachverglasung, Dämmung der Decken gegen unbeheizten Dachraum, Schaffung eines zusätzlichen Windfangs als zentralen Pausen- und Eingangsbereiches fallen Kosten von rund 1.100.000 EUR an.

Vergleich Baukostenindex

Die Bestandsbauten weisen einen Bruttorauminhalt (BRI) von rund 27.350 m³ und eine Bruttogrundrissfläche (BGF) von rund 7.180 m² auf. In diesen Werten sind die überdachten Bereiche zur Hälfte eingeflossen. Die Nutzfläche (NF) beträgt rund 3.760 m².

Im Vergleich zu den statistischen Kostenkennwerten des Baukosten-Index (BKI) von 2012 für energieeffiziente Generalsanierungen von Schulgebäuden stellen sich die Baukosten (KG 300 + 400) wie folgt dar:

Kosten BRI	6.637.000 € / 27.350 m ³ =	243 €/m ³	Mittelwert gemäß BKI =	414 €/m ³
Kosten BGF	6.637.000 € / 7.180 m ² =	924 €/m ²	Mittelwert gemäß BKI =	1.155 €/m ²
Kosten NF	6.637.000 € / 3760 m ² =	1.765 €/m ²	Mittelwert gemäß BKI =	2.345 €/m ²

Termine

Der aktuelle Terminablauf der Schulentwicklungsplanung (siehe Anlage) sieht vor, unmittelbar nach Auszug der Pestalozzischule im Februar 2013 zum Grundschulareal mit den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Gebäude Allenstraße 17/21 zu beginnen. Die Baumaßnahmen sollen bis Sommer 2014 abgeschlossen sein, so dass die Inbetriebnahme der Gebäude im September zum Schuljahresbeginn 2014/15 erfolgen kann.

Finanzierung

Für die Sanierung der Gebäude Alleenstraße 17/21 und Umbau zur Justinus- Kerner-Werkrealschule sind im Haushaltsplan 2012 - 2016 ff. Baukosten von 6,5 Mio. EUR unter Finanzposition 2.2130.9410.000-0101 „Innenstadthauptschule Generalsanierung“ vorgesehen. Gemäß aktueller Kostenberechnung vom 31.05.2012 (siehe Anlage) betragen die Baukosten 7,6 Mio. EUR (KG 300, 400 + 700 brutto). In den Kosten sind 1,5 % für Unvorhergesehenes enthalten.

Die im Jahr 2012 eingestellten Mittel von 500.000 EUR werden wegen des Baubeginns im Februar 2013 nicht in vollem Umfang benötigt. Die Gesamtbausumme von 7,6 Mio. EUR wird im Haushaltsplan 2013 ff. fortgeschrieben.

Für die Freianlagen werden Mittel in Höhe von insgesamt 275.000 EUR brutto benötigt. Unter der Finanzposition 2.2130.9410.670-0101 „Innenstadthauptschule Außenanlagen“ wurden bisher 215.000 EUR eingestellt. Die zusätzlich benötigten Kosten werden im HH-Plan 2013 ff. noch angepasst.

Für Ausstattung/loses Mobiliar werden Mittel in Höhe von 495.000 EUR benötigt. Unter der Finanzposition 2.2130.9350.000-0101 „Innenstadthauptschule Ausstattung“ sind bisher 405.000 EUR eingestellt. Die zusätzlich benötigten Kosten werden im HH-Plan 2013 ff. noch angepasst.

Zuschüsse

Der Zuschussantrag zur Generalsanierung der zukünftigen Justinus-Kerner-Schule wurde am 16.08.2011 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Am 18.06.2012 erfolgt eine erneute Begehung mit Teilnehmern des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Amtes für Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

Bedingt durch den umfassenden Sanierungsbedarf an beiden Gebäudeteilen gehen wir davon aus, dass für das Gesamtprojekt der Tatbestand einer Generalsanierung bestätigt und der Bewilligungsbescheid erteilt werden wird.

Die vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft geschätzte Förderhöhe beträgt ca. 1,0 Mio. EUR.

Zu 2. Vergabe Planungsleistung

Nach aktueller HOAI sind die Honorare für Planungsleistung in der Höhe der festgesetzten Kostenberechnung zu bemessen. Entsprechend sind nachfolgende Planungshonorare im Einzelnen anzupassen.

Architekturplanung

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Architekturbüros Architektur 109 in Stuttgart erhöht sich von 225.000 EUR auf rund 350.000 EUR jeweils inkl. 19% MwSt.

Planung Heizung/Lüftung/Sanitär

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüros IGP in Pforzheim erhöht sich von 95.000 EUR auf rund 220.000 EUR jeweils inkl. 19% MwSt.

Planung Elektro

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüros IGP in Pforzheim erhöht sich von 107.000 EUR auf rund 145.000 EUR jeweils inkl. 19% MwSt.

Tragwerksplanung

Das Ing.-Büro Helber + Ruff wurde bereits auf Basis eines Angebotes vom 12.08.2011 mit einem vorläufigen Honorar von rund 20.000 EUR beauftragt. Im Rahmen der weiteren Planung sind für die statischen Beurteilungen der Aufzugsanlage, Schaffung des 2. baulichen Rettungsweges im 3. Obergeschoss sowie der erforderlichen Durchbrüche für die TGA- Leitungswege weitere Leistungen erforderlich. Auf Grundlage der Entwurfsplanung wurde das Honorarangebot mit Datum vom 24.05.2012 auf rund 50.000 EUR inkl. 19% MwSt. angepasst.

Die Beauftragung aller Ingenieurleistungen erfolgt stufenweise.

Unterschriften:

i. V. Gabriele Barnert

Verteiler:

FB 10, FB 14, FB 20, FB 23, FB 48, FB 67