

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 076/2018

Amt für Bauen und Service

Kästle, Sigurd

29.05.2018

Betrifft: Schulzentrum am Lammerberg

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.06.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.06.2018	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	28.06.2018	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Das Progymnasium und die Lammerbergrealschule werden zu einem Schulzentrum am Lammerberg ausgebaut.
2. Die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen, die energetische Generalsanierung sowie die Mittelbereitstellung auf der Basis der Variante „Einsparvorschläge“ erfolgt in den Jahren 2019-2022.
3. Zur Interimsunterbringung wird das leerstehende Gebäude Lammerbergstraße 75-79 ab 01.07.2018 bis zum Ende der Baumaßnahmen angemietet und für die provisorische Schulnutzung baulich ertüchtigt.
4. Die Beauftragung der Architekten- und Fachingenieurleistungen erfolgt nach Durchführung eines EU-Vergabeverfahrens für Architekten- und Ingenieurleistungen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.211020.200

Bezeichnung:

Schulzentrum am Lammerberg

Aufwendung/Auszahlungen:

20+1 Mio. Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

0 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

0 Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

20+1 Mio. Euro

Haushaltsmittel gesamt:

0 Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

0 Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von _____ Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

HHPL 2019 und mittelfristige Finanzplanung

Sachverhalt

I. Sachverhalt

Das Progymnasium in Tailfingen wurde im Jahr 1967 in Stahlbetonbauweise errichtet und staffelt sich am Hang über 9 Geschosse.

Am PGT werden momentan 285 SchülerInnen von 28 LehrerInnen unterrichtet. Die Schule verfügt über 12 Klassenzimmer und 3 Fachklassenräume mit Vorbereitungsräumen.

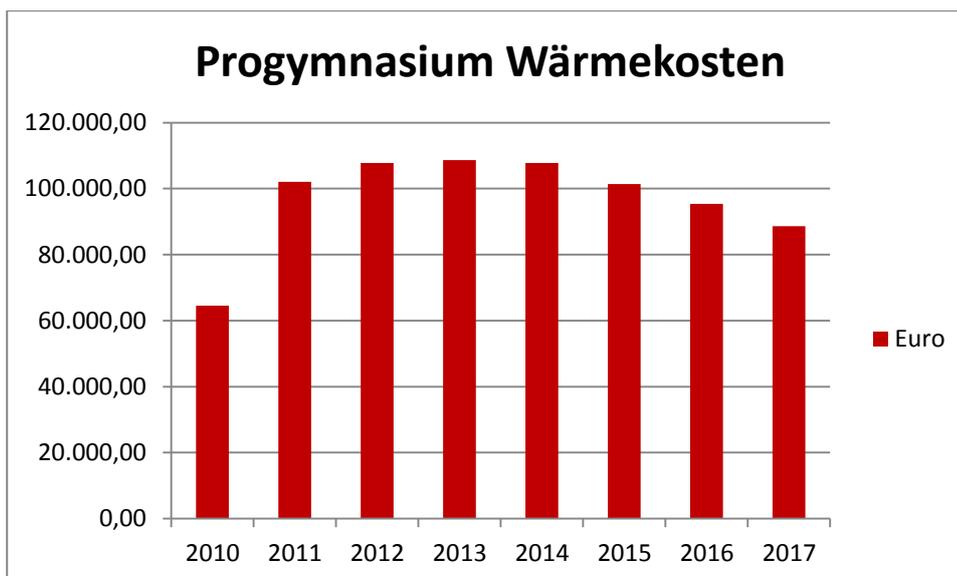
Seit der Erbauung wurden im PGT keine baulichen Verbesserungen vorgenommen. Die vorhandenen Fenster schließen zum Teil nicht mehr dicht, sorgen für Zuglufterscheinungen und erschweren die Beheizung des Gebäudes und der Klassenräume. In allen Klassenräumen sind veraltete Deckenstrahlheizungsrohre eingebaut, die über keine Zonenregelung verfügen. Entweder ist es im Klassenzimmer zu warm oder zu kalt. Eine Regelung der Raumtemperatur ist nicht möglich. Im Winter beträgt die Raumtemperatur oft nur ca. 12-14° Celsius.

Im Jahr 2013 wurde eine energetische Berechnung zur Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Ergebnis war, dass der sehr hohe Heizenergieverbrauch nur durch eine energetische Generalsanierung reduziert werden kann.

Im Maßnahmenkatalog wurden die Erneuerung der Fenster, das Anbringen einer außenliegenden Wärmedämmung und die Erneuerung der Flachdachdämmungen unter Zugrundlegung der maßgeblichen EnEV vorgeschlagen. Zudem ist die alte Deckenstrahlheizung auszubauen und durch zonengesteuerte Heizkörper vor den Fenstern zu ersetzen.

In der Energetischen Berechnung im Jahr 2013 wurden für das Jahr 2012 tatsächliche Brennstoffkosten in Höhe von 107.761 € angegeben (mit Sporthalle). Bei einer Energetischen Sanierung wurde der Heizenergieverbrauch im sanierten Zustand mit 52.916 € berechnet.

Im Jahr 2017 lag der Heizenergieverbrauch mit Sporthalle bei 88.638 €. Die geringeren Kosten resultieren aus günstigeren Gaspreisen gegenüber dem Jahr 2012.



Die Lammerbergrealschule in Tailfingen wurde 1954 in 4-geschossiger Mauerwerksbauweise errichtet.

An der RS werden momentan 411 SchülerInnen von 40 LehrerInnen unterrichtet. Die Schule verfügt zusammen mit den Räumen der ehemaligen Grundschule über 18 Klassenzimmer und 7 Fachräume, die nach Fertigstellung der Fachklassenräume frei werden.

Verfügbar sind auch die Räume des ehemaligen Kindergartens, in denen momentan Musikunterricht stattfindet.

Seit der Erbauung wurden in der RS bis auf die Erneuerung der Fenster auf der Giebel- und Rückseite im Jahr 2012 und der Erneuerung der Fenster zum Schulhof hin im Jahr 1995 keine wesentlichen baulichen Verbesserungen durchgeführt.

Wie das PGT wird die RS über eine Deckenstrahlheizung beheizt, die ebenfalls über keine Zonenregelung verfügt.

Auch die RS bedarf einer dringenden energetischen Sanierung sowie einer Modernisierung der Räume.

Nachdem im Gymnasium in Ebingen in den Jahren 2011 und 2012 die Fachklassenräume für die Fachschaften Physik, Biologie und Chemie unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen erneuert wurden (Drs. Nr.030 GR/2011), sind im Anschluss daran in der Schlossberg-Realschule in Ebingen in den Jahren 2013 und 2014 (Drs. Nr.027 TAUUA/2014) ebenfalls die Fachklassenräume umgebaut worden.

Weil die Fachklassenräume im Progymnasium in Tailfingen ebenfalls einer Modernisierung bedurften, wurden diese im Investitionsprogramm 2014-2018 aufgenommen. Die Erneuerung wird in 2018 durchgeführt. In einem langwierigen Prozess wurde in Abstimmung mit den Schulleitungen unter der Zielsetzung, ein Schulzentrum am Lammerberg zu errichten, entschieden, die Fachklassenräume an zentraler Stelle einzurichten.

Der Umbau der Fachklassen stellt für die Verwirklichung eines Schulzentrums am Lammerberg sowie für die dringend notwendig energetische Sanierung des umfangreichen Gebäudekomplexes den ersten Schritt dar.

Mit Drucksache Nr. 192/2017 wurde am 05.12.2017 in der Sitzung des TAUUA der aktuelle Sachstand der Baumaßnahme dargestellt.

II. Bedarfsplanung für ein geplantes Schulzentrum am Lammerberg

Am 09.03.2016 wurde das Architekturbüro Haller im Rahmen einer Bedarfsplanung nach DIN 18205 damit beauftragt, ein Vorplanungskonzept in Form eines Flächenlayouts zum Nachweis der planerischen Umsetzbarkeit des geplanten Schulzentrums am Lammerberg auszuarbeiten und den notwendigen Kostenrahmen, der die KGR 100-700 umfasst, zu ermitteln.

Für die Bedarfsplanung wurden Fachingenieure für HLS, Tragwerksplanung und Brandschutz hinzugezogen. Mit den Schulleitungen wurden Abstimmungsgespräche geführt, weil aufgrund neuer pädagogischer Konzepte zusätzliche räumliche Anforderungen berücksichtigt werden sollen.

Diese Anforderungen resultieren aus Empfehlungen für einen zukunftsfähigen Schulbau in Baden-Württemberg des Kultusministeriums Baden-Württemberg, weil sich der Unterricht an allen Schulformen grundlegend verändert hat und sich weiter verändern wird.

Es werden unter Anderem folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Multifunktionale Nutzung von Erschließungsflächen; Flurbereiche u.ä. sind, unter Beachtung der Brandschutzvorgaben, als pädagogisch qualifizierte Kommunikations- und Differenzierungsflächen auszuweisen
- Schaffung von räumlichen Bereichen die variabel, aber auch kombinierbar sind.

Das vom Architekturbüro Haller erstellte Gesamtkonzept umfasst die energetische Sanierung, die bauliche Ertüchtigung sowie grundrissveränderte Maßnahmen, die EDV-technische Ausstattung und die Optimierung beider Gebäude zur Schaffung eines Schulzentrums am Lammerberg.

Die vorhandene Aula soll zur Mensa umgebaut werden und, wie im Gymnasium in Ebingen, eine Aula/Mensa Nutzung ermöglichen.

Am 24.05.2017 wurde die mit allen Beteiligten abgestimmte Planung von Herrn Architekt Haller vorgestellt. Es bestand Einvernehmen, dieses Vorplanungskonzept weiterzuverfolgen (Anlage Grundrisspläne).

III. Kostenrahmen für ein Schulzentrum am Lammerberg

Ausgehend von dem am 24.05.2017 vorgestellten Vorplanungskonzept hat das Architekturbüro Haller einen Kostenrahmen ermittelt, der sich wie in der Tabelle aufgeführt, darstellt.

Mit Drs. Nr.003/2018 wurde am 15.03.2018 in der Sitzung des Gemeinderats die Fachklassenausstattung vergeben und das seinerzeit ermittelte Gesamtvolumen für die energetische Sanierung und Grundrissoptimierung des Schulzentrums von ca. 20 Mio. Euro genannt.

KOSTENRAHMEN NACH DIN 276									
KOSTENGRUPPE							Teilbetrag EUR	Gesamtbetrag EUR	
							mit Umsatzsteuer	mit Umsatzsteuer	
100	Grundstück						---	---	
200	Herrichten und Erschließen						---	---	
300/400	Bauwerk								
300/400	Energetische Sanierung PGT						3.127.550,00		
300/400	Energetische Sanierung RST						1.703.360,00		
300/400	Umbau Fachklassen						1.490.000,00		
300/400	Erweiterungsbauten PGT/RST								
300/400		RST Differenzierungsräume EG Aufstockung /1.OG Verbindungsg.				250.000,00			
300/400		RST Universalräume und Eingangshalle UG				405.000,00			
300/400		PGT Küche Mensa und Lager				200.000,00			
300/400		PGT Erweiterung Mediathek 1. OG				920.000,00			
300/400		PGT Einhausung WC's 1. OG				38.300,00			
300/400		PGT Einhausung WC's 4. OG				32.000,00			
300/400		Barrierefreies SZL, Verbindungsgänge/Aufzüge PGT				860.000,00			
300/400		PGT/RST Aufzug UG-EG, Anlieferung Mensa				190.000,00			
300	Instandsetzung Innenräume PGT	6.300,00 m ² x	365,00 € /m ² =			2.299.500,00			
300	Instandsetzung Innenräume RST	4.500,00 m ² x	290,00 € /m ² =			1.305.000,00			
400	Instandsetzung Innenräume HLS - PGT- Lüftung Klassenräume				385.000,00 €	1.290.000,00			
400	Instandsetzung Innenräume HLS - RST- Lüftung Klassenräume				415.000,00 €	1.160.000,00			
400	Instandsetzung Innenräume Elektro -PGT					1.187.380,00			
400	Instandsetzung Innenräume Elektro -RST					847.630,00			
500	Außenanlagen						500.000,00		
600	Ausstattung und Kunstwerke						1.122.500,00		
700	Baunebenkosten ca. 17,5% aus KG 300-600						3.312.438,50		
	zur Rundung						341,50		
Geschätzte Gesamtkosten incl. 19 % MwSt.								22.241.000,00	
Einsparungsvorschläge:									
300/400		RST Differenzierungsräume entfallen, Unterbringung im Gebäude RST				250.000,00			
300/400		PGT Aufzug und Brücken entfallen, Verbindungsgang zur RST entfällt.				860.000,00			
400		PGT Lüftungsanlage Klassenräume entfällt				385.000,00			
400		RST Lüftungsanlage Klassenräume entfällt				415.000,00			
700		Baunebenkosten ca.17,5% aus Einsparungssumme				335.000,00			
		Einsparungen gesamt				2.245.000,00			
Geschätzte Gesamtkosten nach Einsparungen								19.996.000,00	

Die geschätzten Gesamtkosten liegen bei gerundet 22,3 Mio.€ Brutto.

Das Architekturbüro Haller hat untersucht, welche Einsparungsmöglichkeiten möglich sind und diese mit Kosten belegt.

Einsparmöglichkeiten bestehen,

- wenn für die Realschule Anbauten entfallen, in denen Differenzierungs- und Besprechungsräume und Räume für Schulsozialarbeit untergebracht werden.

- Der gewünschte Verbindungssteg von der Realschule zum Progymnasium sowie der Personenaufzug entfallen. Aufgrund der gestaffelten Bauweise des Progymnasiums wären insgesamt drei Personenaufzüge notwendig. Der Umbau der Fachklassenräume wurde nicht barrierefrei ausgeführt. Als Schulart ist das Gymnasium Ebingen barrierefrei.
- Im Progymnasium und der Realschule wird dem Wunsch der Lehrerschaft entsprochen auf den Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen zu verzichten.

Die geschätzten Gesamtkosten liegen dann bei gerundet **20 Mio. € Brutto**.

IV. Bauliche Umsetzung

In intensiv geführten Gesprächen wurde überlegt und abgewogen, wie die bauliche Umsetzung dieser Großmaßnahmen durchgeführt werden kann.

Es wurde untersucht, ob es möglich wäre, die Baumaßnahme im laufenden Betrieb in Bauabschnitten durchzuführen. Ein erster Bauabschnitt wäre beispielsweise die Auslagerung des PGT in die Realschule nach Fertigstellung der Fachklassenräume.

In der Realschule, die über 18 Klassenzimmer und künftig über 7 ehemalige Fachklassenräume verfügt, stünden dann noch die Räume des ehemaligen Kindergartens zur Verfügung.

Für das PGT, das mit 12 Klassenzimmern in die RS umziehen müsste, stünden dann 7 Klassenräume zur Verfügung, mit Einbeziehung der ehemaligen Kindergartenräume 2 weitere Klassenzimmer.

Für 3 Klassen wären somit keine Klassenräume zur Verfügung.

Zu den 411 SchülerInnen in der RS kämen noch 285 SchülerInnen des PGT hinzu.

In diesem Gebäude befänden sich dann 696 SchülerInnen. Hinzu kommen zu den 40 LehrerInnen der RS noch 28 LehrerInnen des PGT, für die es kein Lehrerzimmer gäbe.

Insgesamt würden sich dann 764 Personen in diesem Schulgebäude befinden, die mit den vorhandenen sanitären Einrichtungen, Pausenräumen, etc., zurechtkommen müssten.

Die Durchführung dieser umfangreichen Baumaßnahme unter Auslagerung des PGT in die RS ist unter diesen Bedingungen nicht durchführbar. Die Bildung eines zweiten Bauabschnittes, indem die RS dann in das PGT ausgelagert werden müsste, wäre aufgrund der Personenzahl erst recht nicht umsetzbar.

Die Erneuerung der abgehängten Decken im Gymnasium Ebingen ist im Vergleich zu den notwendigen Arbeiten im PGT und der RS eine kleine und überschaubare Baumaßnahme, macht aber bekanntermaßen, weil sie im laufendem Schulbetrieb stattfindet, große Probleme.

Zum großen Teil können dort Bauarbeiten aufgrund der Lärm- und Staubentwicklung erst ab 13 Uhr begonnen werden. Das verlängert die Bauzeit erheblich und erhöht die Baukosten. Es entsteht zudem nicht unerheblicher zusätzlicher Bau- und Unterhaltungsaufwand.

Im PGT und der RS sind u.A. folgende Maßnahmen zur energetischen Sanierung notwendig:

- Erneuerung der Fenster und Eingangstüren
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Heizungsverrohrungen, der Steig- und Falleleitungen, Heizkörper und Sanitärinstallationen
- Erneuerung der abgehängten Decken und Fußbodenbeläge
- Erneuerung der Elektroinstallationen und Beleuchtung
- Ausbau und Einbau von Wänden
- Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf den Fassaden
- Erneuerung der Dacheindeckung an der RS

- Erneuerung der Flachdachabdichtungen mit Wärmedämmung am PGT
- Malerarbeiten
- Erneuerung der Türen

Eine Umsetzung dieser umfangreichen Baumaßnahme unter laufendem Schulbetrieb ist weder bautechnisch, logistisch, schulbetriebsorganisatorisch noch im Hinblick auf die vorhandene Erschließung durchführbar.

V. Überlegungen zur Ersatzunterbringung

Es wurde zwischenzeitlich bekannt, dass das ehemalige Fabrikgebäude der Firma Golle-Haug in der Lammerbergstraße 75-79 leer steht. Die Entfernung vom Lehrerparkplatz in der Lammerbergstraße zu diesem Gebäude beträgt ca. 200 m.

Mit dem Eigentümer wurde daraufhin Kontakt aufgenommen und das Gebäude besichtigt. Der Eigentümer würde das Gebäude an die Stadt vermieten.

Das Gebäude ist für die provisorische Unterbringung der SchülerInnen und LehrerInnen des PGT und nach abgeschlossener Sanierung des PGT für die Unterbringung der Realschule geeignet.

Im Gebäude sind Grundrissveränderungen vorzunehmen und nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zurückzubauen.

Im Hofbereich sind Sanitärcontainer aufzustellen und ein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg als Treppenturm an der Fassade anzubringen.

Der große Vorteil dieser Ersatzunterbringung liegt darin, dass das PGT und anschließend die Realschule leer stehen und somit die Bauarbeiten schnell und zügig sowie ohne wechselseitige Beeinträchtigung von Unterricht und Baubetrieb durchgeführt werden können.

Dadurch erhält die Stadt auch wesentlich günstigere Angebotspreise, weil keine Arbeitsunterbrechungen wie bei Bauarbeiten unter laufendem Betrieb entstehen werden.

Im Gymnasium in Ebingen werden unter laufendem Betrieb die abgehängten Decken erneuert. Dadurch entstehen Mehrkosten von ca. 15-20 %.

Geplante Zeitschiene

- Die Anmietung des Ersatzgebäudes soll ab 01.07.2018 beginnen.
- Räumliche Ertüchtigung des Ersatzgebäudes im 2. Halbjahr 2018.
- Umzug des PGT in das Ersatzgebäude Anfang 2019.
- Rückgabe nach Rückbau der Einbauten ca. 2023.

Der Gesamtaufwand für die Anmietung und bauliche Ertüchtigung liegt bei ca. 1 Mio. Euro.

VI. Fördermittel nach KInvFG

Das vom Architekturbüro Haller erstellte Gesamtkonzept umfasst die energetische Sanierung, die bauliche Ertüchtigung sowie grundrissverändernde Maßnahmen, die EDV-technische Ausstattung und Optimierung beider Gebäude.

Im Rundschreiben des Städtetags vom 01.02.2018 wurde über die Endfassung der Verwaltungsvorschriften für die neu aufgelegte Schulbausanierungsförderung des Bundes und Landes informiert.

Die Stadt Albstadt fällt als finanzschwache Kommune unter die Bundesförderung und hat dem Grunde nach Anspruch auf die Förderung.

Die Gesamtmaßnahme wird im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zum Gesetz zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen (VwV-KInvFG) für die Förderung angemeldet, wenn die Grundrisse abgestimmt, die Baukosten überrechnet und der Baubeschluss gefasst ist.

Bei Sanierungen von Schulgebäuden ergibt sich der zuwendungsfähige Bauaufwand nach Nummer 2 der VwV-KInvFG. Hierzu ist eine Kostenschätzung nach DIN 276 zu erstellen. Ferner ist die zu sanierende Schulfläche nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung nach deren Fußnote 2 zu Nummer 11.2 (VwV SchBauF) zu ermitteln.

Die Baukosten laut Kostenschätzung nach DIN 276 für die Sanierung sind bis zu 60% von Hundert des Kostenrichtwerts von 1.860 €/m² Schulfläche zuwendungsfähig.

Die Kommunen erhalten im Rahmen einer Projektförderung eine Zuwendung als Festbetrag zu dem zuwendungsfähigen Bauaufwand in Höhe von 33 vom Hundert der förderfähigen Kosten.

Nach dem Förderprogramm endet der Förderungszeitraum für die bauliche Maßnahme am 31.12.2022, d.h. die Maßnahme muss bis spätestens 31.12.2022 vollständig abgenommen sein und bis 31.12.2023 mit dem Bund abgerechnet werden. Die Maßnahme soll in den Jahren 2019 – 2022 durchgeführt werden. Nach dem 31.12.2023 dürfen Fördermittel nach dieser Verwaltungsvorschrift nicht mehr zur Auszahlung angeordnet werden.

VII. Durchführung eines EU-Vergabeverfahrens für Architekten- und Ingenieurleistungen

Im Vergaberecht gelten für die Erteilung von Bauaufträgen, aber auch für Liefer- und Dienstleistungsaufträge sogenannte Schwellenwerte. Die Schwellenwerte liegen im Zeitraum 2018/2019 bei Bauaufträgen bei 5.548.000 Euro netto, bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen bei 221.000 Euro netto. Wenn der geschätzte Auftragswert den EU-Schwellenwert erreicht oder übersteigt, muss grundsätzlich europaweit vergeben werden. Architekten und Ingenieurleistungen sind sogenannte freiberufliche Leistungen, die als Liefer- und Dienstleistungsaufträge unter den vorgenannten Schwellenwert fallen. Auf der Grundlage der vorhandenen Bedarfsplanung nach DIN 18205 sind die zu erbringenden Architekten- und Ingenieurleistungen nach dem Gesetz für Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) auszuschreiben. Ein Verstoß gegen diese EU-rechtlichen Vergabebestimmungen führt zu einem direkten Primärrechtsschutz für potentielle Bieter, die vor die Vergabekammer beim Regierungspräsidium Karlsruhe ziehen könnten, um gegebenenfalls eine Ausschreibung zu erzwingen. Nach dem Vergaberecht wäre dann ein ohne Ausschreibung abgeschlossener Vertrag nichtig. Nach Durchführung des anstehenden Vergabeverfahrens wird eine Beschlussvorlage zur Erteilung dieser Dienstleistungsaufträge erstellt.

VIII. Geplante Bauzeit

2019-2022

IX. Finanzierung

HHPL 2019 und mittelfristige Finanzplanung

X. Alternativüberlegungen Abbruch/ Neubau

Im Zuge des Diskussionsprozesses und der Planungsvorbereitung war auch immer wieder die Rede von einem Abbruch, einem Neubau, einem wirtschaftlichen Totalschaden.

Hierzu ist festzustellen, dass die Grundsubstanz der Gebäude eine hohe Qualität aufweist. Die Staffelung am Hang ist eine sehr qualitätsvolle Bauweise unter Anpassung und Ausnutzung der Topographie.

Der Abbruch des Objektes und die Rekultivierung der Fläche würde einen Aufwand von ca. 3 Mio. € verursachen

Der Neubau eines Schulzentrums dieser Größenordnung würde zu geschätzten Baukosten von ca. 40 Mio. € führen.

Aufgrund der Topographischen Gegebenheiten wäre eine ebene Baufläche in Tailfingen kaum zu finden.

Die Gebäude von Realschule und Progymnasium müssen deshalb nach Jahrzehnten energetisch ertüchtigt und modernisiert werden.

XI. Anlagen

- Übersichtslageplan Schulzentrum/Ersatzunterbringung
- Lageplan vom PGT und Realschule
- Grundrisspläne PGT und Realschule vom 29.05.2017
- Fotos