



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/038/2022	
Sitzung am 21.03.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 5 Neubau Grundschule - Vorstellung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung			
<p>Ausgangssituation: Am 25.01.2021 hat der Gemeinderat der vorgestellten Entwurfsplanung der Variante 1 (mit Verkauf vom Bauteil 1956 an den Landkreis Ravensburg) zugestimmt.</p> <p>Von Mitgliedern des Gemeinderates kam die Anregung zur Prüfung und Untersuchung durch die Energieagentur Ravensburg, ob in diesem Areal unter Einbeziehung der Stadthalle mit GS Sporthalle, der Berufsschule und der Grundschule ein Fernwärmenetz denkbar und wirtschaftlich realisierbar wäre.</p> <p>Unter Beteiligung der Energieagentur Ravensburg und allen beteiligten Planern wurden die 4 möglichen Varianten eines Fernwärmenetzes aufgearbeitet, mit Kosten hinterlegt und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.05.2021 vorgestellt und ausführlich beraten.</p> <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich für die Variante entschieden, in der die Grundschule eine zentrale Heizanlage erhält und über die alle 3 Bauteile versorgt werden.</p> <p>Die Planungen zum Baugesuch wurden vorab mit allen Planern und Vertretern der Baurechtsbehörde gemeinsam besprochen und Details abgestimmt.</p> <p>Am 09.02.2022 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dem Baugesuch für den Neubau mit Umbau der Bauteile B und c zugestimmt.</p> <p>Planungsstand Mittlerweile fanden mehrere Besprechungen mit den Planern und der Schulleitung in verschiedenen Planungsbereichen statt.</p> <p>Die Planung und die Abläufe in der geplanten Mensa mit Küchenbereich wurden mehrfach und ausführlich mit allen Beteiligten unter Einbeziehung vom Personal der Ganztagesbetreuung beraten und abgestimmt.</p> <p>Die größere nennenswerte Änderung gegenüber der Entwurfsplanung und nach Beschluss der Wärmeversorgung durch den Ausschuss für Umwelt und Technik, sieht die neue Planung die Heizzentrale nicht mehr im Neubau, sondern im Bauteil B (1996) im UG bei der bereits bestehenden Heizanlage vor.</p> <p>Der vorhandene Lagerraum im Bauteil B wird als Pelletslager genutzt. Als Ersatz wird der Lagerraum im Neubau untergebracht.</p> <p>Ausführung der Bauteile und Gewerke Für die geplanten Ausführungen und Materialien ist eine entsprechende Auflistung als Anlage beigefügt.</p> <p><u>Einzelentscheidungen in verschiedenen Bereichen</u></p> <p><u>Brandmeldeanlage</u> Im Brandschutzgutachten wird für den geplanten Neubau und auch für die beiden Bestandsgebäude (B und C) keine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur</p>			

Leitstelle gefordert.

Zu dieser Einschätzung kamen auch im Vorfeld die Vertreter der Baurechtsbehörde.

Gefordert wird eine hausinterne Brandwarnanlage für eine schnelle Räumung aller Gebäudeteile im Brandfall. In den beiden Bestandsgebäude B und C wurde bereits mit dem Neubau vom Bauteil C (2013) eine hausinterne Brandwarnanlage installiert.

Unabhängig von den Auflagen aus dem Brandschutzgutachten und der Baugenehmigung (steht noch aus), kann die Stadt freiwillig eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle zum besseren Gebäudeschutz installieren.

Beim Neubau vom Bauteil C (2013) hat der Ausschuss für Umwelt und Technik damals auf die freiwillige Umsetzung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Aufschaltung per Beschluss verzichtet.

Es wurden aber Leerrohre und Dosen für eine spätere Nachrüstung in den Betonteilen vorgesehen.

Die Umsetzung einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung bedeutet Mehrkosten durch die Beschaffung und laufende Unterhaltskosten für die Wartung.

Die Mehrkosten sind in der Kostenberechnung aufgeführt.

Die Umsetzung der freiwilligen Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle muss beraten und entschieden werden.

Lüftung

Beim Neubau der Grundschule war bereits bei den Vorentwürfen eine zentrale Lüftungsanlage in allen Räumen geplant.

Nutzungsbedingt müssen eigentlich nur die Mensa, Küche, innenliegende Räume wie WC – Anlagen, Elektroraum und Lagerräume mit einer Lüftung ausgestattet werden.

Klassenzimmer, Lehrerzimmer, Proberaum Stadtkapelle und Verwaltungsräume müssen nicht zwingend mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden, wenn der natürliche Luftaustausch über die Fenster erfolgen kann.

Durch die Coronapandemie kamen die großen Diskussionen und Nachfragen nach Lüftungsanlagen und Raumlüfter landesweit auf.

Vor diesem Hintergrund und zur Gewährleistung eines regelmäßigen Luftaustausches wird eine zentrale Lüftungsanlage für alle Bereiche empfohlen.

Mögliche Einsparungen, wenn die Lüftungsanlage in den oben angeführten Bereichen entfällt, sind in der Kostenaufstellung aufgeführt.

Fenster

Die Fenster sind mit einer 3 – fach Verglasung in Holz / Alu – Ausführung geplant und diente auch als Grundlage in den ersten Kostenschätzungen.

Das Material eignet sich sehr gut für die Nutzung als Schule, ist langlebig und bringt die notwendige Stabilität bei den Rahmen dieser Größen der Fensterelemente mit.

Alternativ wurden die Minderkosten bei der Variante von Kunststofffenstern ermittelt. Die Minderkosten sind in der Kostenaufstellung aufgeführt.

Bei der Wahl von Kunststofffenster müssen die erhöhten Anforderungen bezüglich der Stabilität bei den Rahmen berücksichtigt werden.

PV – Anlage

Die Photovoltaik – Pflicht – Verordnung von Baden Württemberg für Nichtwohngebäude gilt seit dem 01.01.2022.

Nach dieser Verordnung müssen ca. 60 % der Dachfläche beim Grundschulneubau mit einer PV – Anlage belegt werden, welche einer Leistung von 150 kWp entspricht.

Mit der bereits vorhandenen PV Anlage vom Bauteil 1996 liegt die Gesamtleistung der PV Anlagen dann bei 180 kWp.

Aufgrund dessen, dass die Photovoltaik – Pflicht – Verordnung erst am 01.01.2022 in Kraft getreten ist, kommen 342.125,00 € brutto für die geforderte PV Anlage als Mehrkosten zu der ursprünglichen Kostenschätzung von 06.10.2020 zusätzlich hinzu.

Zuschüsse / Fördergelder

Ausgleichstock

Der Antrag für den Ausgleichstock wurde gestellt. Es liegt noch kein Bescheid vor.

Fachförderung

Der Antrag auf Fachförderung wurde gestellt. Auch hier liegt noch kein Bescheid vor. Abstimmungsgespräche mit der Bewilligungsstelle laufen zurzeit.

LEADER

Für das Probelokal der Stadtkapelle kann eine LEADER – Förderung in Aussicht gestellt werden. Die Unterlagen werden zurzeit zusammengestellt.

Ein Problem bei der LEADER – Förderung könnte die zeitliche Schiene, verbunden mit einem hohen Verwaltungsaufwand sein.

BEG / KfW

Die Bundesregierung hat völlig überraschend das Förderprogramm im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24.01.2022 gestoppt.

Ab diesem Tag konnten keine Förderanträge mehr heruntergeladen und eingereicht werden.

Nach Aussage der Energieagentur Ravensburg hat die Bundesregierung wohl weitere Fördermittel für effiziente Neubauten für 2022 zur Verfügung gestellt.

Wie allerdings die neuen Bedingungen und Vorgaben aussehen werden, ist noch offen. Weiter offen ist auch der Zeitpunkt, ab wann wieder Förderanträge gestellt werden können.

Nach den jetzigen Berechnungen des beauftragten Büros für Bauphysik erreicht der Neubau der Grundschule den Standard eines BEG / KfW – Effizienzgebäude 40 EE.

Neben der Gebäudehülle ist bei diesem Standard Voraussetzung, dass der Wärmebedarf mindestens zu 55 % aus erneuerbaren Energien abgedeckt sein muss.

Mit der geplanten Gebäudehülle und der Pelletsheizung wird dieser Standard erreicht.

Die zentrale Lüftungsanlage ist hierbei nicht relevant.

Die notwendigen Berechnungen und Daten für eine Antragstellung auf Förderung nach dem BEG liegen vor. Sobald die Bundesregierung ein neues Programm auflegt, wird ein entsprechender Antrag eingereicht.

Parallel wird noch geprüft, ob es zur noch offenen Förderung für Neubauten auch zusätzlich der Umbau vom Bauteil 1996 mit der Umrüstung auf die Pelletsheizung in Kombination des bestehenden Gaskessels eine Förderung für Sanierungen nach dem BEG möglich ist.

Kostenübersicht

Mehrkosten/ Einsparungen / Förderungen	Kostenschätzung vom 06.10.2020 Bruttosummen	Kostenberechnung vom 10.03.2022 Bruttosummen
Gesamtkosten brutto einschl. Anteil Stadtkapelle	7.239.150,00 €	8.515.948,81 €
Einnahme aus Verkauf Bauteil 1956		877.750,00 €
Einsparung bei Kunststofffenster (23 %)		77.200,00 €
Einsparung bei der Lüftung		101.000,00 €
Mehrkosten für vorgeschriebene PV Anlage	In Gesamtkosten nicht enthalten	342.125,00 € (in Gesamtkosten enthalten)
Mehrkosten für eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung		41.700,00 € + Wartungskosten ca. 8.000 € pro Jahr
Mittel aus Ausgleichstock		Antrag gestellt, Betrag offen
Fachförderung		Antrag gestellt, Betrag offen
BEG / KfW Förderung		Zurzeit keine Förderung
Leader Förderung für den Bereich der Stadtkapelle		Antragstellung möglich, Betrag offen

Die Stadtkapelle wird die Zahlung eines Einmalbetrages leisten und sich in Form von Eigenleistungen einbringen.

Wie kürzlich mit einem Vertreter der Stadtkapelle besprochen, werden die Eigenleistungen im Bereich der Ausbaugewerke wie – Fliesenlegerarbeiten, Malerarbeiten, Putzarbeiten und der Elektroarbeiten mit Beleuchtung ab dem Unterzähler erbracht.

Die Leerrohre in den Betonbauteilen müssen natürlich im Zuge der Rohbauarbeiten eingelegt werden.

Vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen müssen die Eigenleistungen nochmals genau mit der Stadtkapelle abgestimmt und festgehalten werden.

Beratung mit Beschlussfassung und weitere Vorgehensweise

Das beauftragte Architekturbüro und die Fachplaner werden in der Sitzung die Ausführungsplanung mit den einzelnen Gewerken vorstellen.

Zur Vorstellung, Beratung und Beschlussfassung zur vorliegenden und vorgestellten Ausführungsplanung mit Materialauswahl, muss noch über die bereits vor angeführten Punkte beraten und entschieden werden.

Brandmeldeanlage

Wird wie im Brandschutzgutachten gefordert nur die hausinterne Brandwarnanlage, oder auch zum zusätzlichen Gebäudeschutz eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung installiert.

Die Mehrkosten sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Versicherungstechnisch (Gebäudeversicherung) spielt es keine Rolle, egal welche Variante gewählt wird. Es müssen nur die Auflagen der Baugenehmigung eingehalten werden.

Wenn die Baurechtsbehörde dem Brandschutzgutachten folgt und in der Baugenehmigung keine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle gefordert wird, tendiert die Verwaltung dazu, nur die interne Brandwarnanlage umzusetzen.

Weiter schlägt die Verwaltung vor, vorsorglich Leerrohre mit Dosen für eine spätere Nachrüstung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage zu verlegen.

Lüftungsanlage

Wird der Neubau flächendeckend mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet, oder werden nur die notwendigen Bereiche mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die Einsparungen sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Aufgrund der Coronapandemie und der damit verbundenen Lüftungsthematik schlägt die Verwaltung eine flächendeckende zentrale Lüftungsanlage vor.

Fenster

Geplant ist eine Ausführung der Fenster in Holz / Alu auch bezüglich der Stabilität. Eine Ausführung in Kunststoff ist bezüglich der Stabilität durch die Größe der Fensterflügel schwierig aber machbar.

Die Einsparungen bei der Ausführung in Kunststoff sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Wie beim Kindergartenneubau sieht die Verwaltung den Vorteil bei der Holz / Alu - Variante und schlägt auch diese vor.

Weitere Vorgehensweise

Wenn der Gemeinderat der vorgestellten Ausführungsplanung mit den vorgeschlagenen Varianten und Materialien zustimmt und zur Ausschreibung freigibt, sehen die nächsten Schritte wie folgt aus:

Folgende Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse werden im 1. Block erstellt und zur Ausschreibung gebracht:

- Rohbauarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Blitzschutz- und Erdungsarbeiten
- Flaschner- und Flachdacharbeiten
- Elektroarbeiten
- HLS- Arbeiten

Die Vergabe der Bauaufträge der vor angeführten Gewerke ist in der Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2022 geplant.

Die Vorgaben und Fristen von möglichen Förderprogrammen müssen bei den Ausschreibungen beachtet werden. Hier muss vorab sorgfältig geprüft werden, welche Verfahrensschritte förderunschädlich sind.

Gegebenenfalls können Ausschreibungen oder die Vergabe von Bauverträgen nicht wie geplant durchgeführt, beziehungsweise getätigt werden.

Die Ausschreibungen weiterer Gewerke erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend des Baufortschritts.

Die Verwaltung schlägt vor, dass weitere Beratungen bezüglich der Bemusterung von Materialien in den Ausschuss für Umwelt und Technik delegiert und dort beraten und entschieden werden.

Der Baubeginn ist auf Oktober / November 2022 geplant.

Beschlussantrag:

1. Auf die flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle wird verzichtet.

2. Die Leerrohre und Dosen für eine spätere Nachrüstung einer Brandmeldeanlage werden vorsorglich vorgesehen.
3. Es wird eine flächendeckende zentrale Lüftungsanlage in allen Bereichen installiert.
4. Bei den Fenstern kommt die Holz / Alu – Variante zur Ausführung.
5. Der vorgestellten Ausführungsplanung mit den unter 1 bis 4 beschlossenen Punkten wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, ein LEADER – Förderantrag für das Probelokal der Stadtkapelle zu erarbeiten und gegebenenfalls einzureichen.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Antrag nach dem BEG bei der KfW – Bank zu stellen, sobald die Bundesregierung ein neues Förderprogramm auflegt.
8. Weitere Entscheidungen die Auswahl von Materialien und Bemusterungen werden in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Anlagen:

Kostenberechnung
Materialliste
Pläne

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2022