

Anlage zur Sitzungsvorlage

Staatliche Realschule Ebersberg Sanierung Verwaltungstrakt

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde von den Architekten Krug Großmann die energetische Sanierung des Verwaltungstraktes der Schule untersucht.

Ausgangspunkt war die undichte Fassade und die Fenster, die teilweise nicht mehr geöffnet werden können, da es keine Beschlagsteile für diese Fenster mehr gibt. Durch die energetisch „schlechte Fassade“ ergeben sich Probleme im Winter mit der trägen Fußbodenheizung.

Sachverhalt:

Der Verwaltungstrakt stellt sich als eigenständiger Verbindungsbau zwischen den anderen Bestandsbauten Klassentrakt und Sporthallenrakt dar. Der Baukörper ist durch Gebäudefugen von den benachbarten Bauteilen getrennt, besitzt einen eigenständigen Zugang über die Südseite im EG und weist dort auch sanitäre Anlagen für Buben und Mädchen aus. Ferner sind der Pausenverkauf und das Büro des Hausmeisters dort untergebracht. Im OG befinden sich die Räumlichkeiten der Schulverwaltung. Der Verwaltungstrakt weist insgesamt ca. 4.340 m³ BRI aus bei einer BGF von rund 1.113 m², wobei die zu sanierende Dachfläche ca. 380 m² groß ist und ca. 340 m² Fassade zu ertüchtigen sind.

Der Landkreis wünscht eine Stellungnahme zu einer möglichen Förderung der oben beschriebenen Einzelmaßnahme, wobei zu beachten ist, dass bis dato bei diesem Schulkomplex diverse Maßnahmen auch über erforderliche Unterhaltsmaßnahmen hinaus durchgeführt worden sind, ohne Fördermittel nach FAG zu beantragen bzw. auszuschöpfen. Insgesamt wurden im Zeitraum 2006 bis 2014 Haushaltsmittel des Landkreises in Höhe von 2,2 Mio. € verbaut.

Auf Veranlassung der Liegenschaftsverwaltung wurden die Möglichkeiten der Förderung bei einem Beratungsgespräch bei der Förderstelle der Regierung von Oberbayern hinterfragt.

Beim Beratungsgespräch wurde klargestellt, dass die Regierung ein Gesamtkonzept für die Sanierung benötigt, um die Wirtschaftlichkeit beurteilen zu können. Nach FA-ZR wird der Kostenhöchstwert ermittelt aus dem Bedarf des gesamten Schulkomplexes, die Gesamtkosten dürfen nicht überschritten werden, wenn Einzelmaßnahmen durchgeführt werden.

Bei Einzelmaßnahmen muss darauf geachtet werden, dass die Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahme nicht unwirtschaftlich ist. Dies scheint bei der geplanten Maßnahme aber nicht der Fall zu sein, da der Bauherr seiner Verpflichtung des ständigen Unterhalts in vorbildlicher Weise nachgekommen ist. In die Förderung können ferner Maßnahmen der Inklusion, des Brandschutzes und der Barrierefreiheit miteingebunden werden.

| | Zu erledigen | Termin |
|--|--------------|--------|
|--|--------------|--------|

Bezüglich der Maßnahme Verwaltungsbau sollte eine Fördervoranfrage gestellt werden. Es könnte formlos dargelegt werden, was bisher bewilligt (ohne Erweiterungsbauten) worden ist. Dies gilt auch für eine komplette Generalsanierung.

Mögliche Varianten:

In der Kostenschätzung der Architekten sind für die energetische Hüllflächensanierung (Var. 1) ca. 1,3 Mio. € veranschlagt für die Kostengruppen 200-700 ohne 600 (Kostenstand 03/2015). Während der Sanierung müssen die Nutzungen ausgelagert werden, wodurch ca. € 350.000,- anfallen. In Summe würde die **energetische Hüllflächensanierung** des Verwaltungstraktes mit Investitionskosten (ohne Kosten Auslagerung) von **1,39 Mio. €** zu Buche schlagen.

Wird die Innensanierung in einem 2.Schritt als Einzelmaßnahme (Var. 2a) durchgeführt und förderrechtlich als wirtschaftlich anerkannt, addieren sich zu den Kosten der energetischen Sanierung der Gebäudehülle 2,2 Mio.€, sowie zusätzliche Auslagerungskosten mit € 150.000,-. Bei den Brandschutzertüchtigungen schlagen Interimzustände mit ca. 10.000,- € zu Buche, sodass die dann in 2 Schritten abgewickelte **Generalsanierung** nicht nur länger dauert, sondern auch insgesamt ca. **3,6 Mio. €** (ohne Kosten Auslagerung) kostet.

Um die vollen Fördermittel ausschöpfen zu können, ist es dann aber zwingend erforderlich, dass nach Abschluss der 1. Maßnahme binnen 3 Jahren mit dem 2. Teil begonnen wird. Beginnt man mit dem 2. Teil erst nach einer Pause von mehr als 3 Jahren, verfällt eine zusätzliche Förderung.

Werden die Maßnahmen Energetische Sanierung und Innensanierung in einem Schritt umgesetzt reduzieren sich Zeit und Kosten (Synergieeffekte durch eine Baustelleneinrichtung, wie auch nur eine konzentrierte Auslagerung).

Die **Generalsanierung am Stück** (Var. 2b) beläuft sich auf insgesamt ca. **3,5 Mio. €** (ohne Kosten Auslagerung).

Alternativ ist vorstellbar, dass die Regierung einem **Teilneubau** (Var. 3) aus wirtschaftlichen Gründen zustimmt. Angedacht wäre ein Teilabbruch der oberen Geschosse bis einschließlich Erdgeschoss, das Untergeschoss wird generalsaniert. Vorteile wären die größere Flexibilität für das Raumprogramm, geringeres Risiko bei der Neuerstellung der Obergeschosse, die Möglichkeit der Einstellung im Vermögenshaushalt, geringere Unterhaltskosten in den Folgejahren im Verwaltungshaushalt. Insgesamt kostet diese Variante ca. **3,39 Mio. €** (ohne Kosten Auslagerung).

Vorteil einer Generalsanierung bzw. eines Teilneubaus wäre die Möglichkeit der Erweiterbarkeit auf dem Dachgeschoss. Ein zusätzliches Geschoss in Leichtbauweise könnte unmittelbar ausgebaut werden, oder auch zu einem späteren Zeitpunkt um momentan Haushaltsmittel einzusparen.

Ein weiterer Vorteil bei der Generalsanierung bzw. beim Teilneubau wäre, dass die alten Leitungen komplett erneuert würden. Dies ist bei der Variante 1 Energetische Hüllflächensanierung derzeit so nicht vorgesehen.

| | Zu erledigen | Termin |
|--|--------------|--------|
|--|--------------|--------|

Die letzte Variante ist vollständigkeitshalber der **Ersatzneubau** (Var. 4). Die Abbruchkosten sind am höchsten zu bewerten, allerdings sind die Kosten für die Aufrechterhaltung des Schulbetriebes erheblich, die zeitliche Belastung wird auch größer sein als beim Teilneubau: Kosten ca. **3,55 Mio.€** (ohne Kosten Auslagerung).

In allen genannten Kosten sind noch keine Risikoreserven und Preisindexanpassungen enthalten.

Aufgestellt: 16.05/ 12.06./ 21.06.2016

KMP Projektsteuerung

Andreas Magotsch Erwin Kuhn