

zum LSV-Ausschuss am 06.11.2019, TOP 3

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 24.10.2019

Az. 13/2121.8

Zuständig: Jens Wilke, ☎ 08092-823-109

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am 06.11.2019, Ö

„ Neubau Verwaltungstrakt Realschule Ebersberg,, - Vorstellung Vorentwurf der Planungen

Anlage_1_191014 RS EBE VORPLANUNG ANSICHT NORD
Anlage_2_191014 RS EBE VORPLANUNG ANSICHT SÜD
Anlage_3_191014 RS EBE VORPLANUNG DACHGESCHOSS
Anlage_4_191014 RS EBE VORPLANUNG GARTENGESCHOSS
Anlage_5_191014 RS EBE VORPLANUNG OBERGESCHOSS
Anlage_6_191014 RS EBE VORPLANUNG SCHNITT SÜD-NORD
Anlage_7_191018 RS EBE VORPLANUNG ERDGESCHOSS

Sitzungsvorlage 2019/3532

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im:

LSV-Ausschuss vom 25.03.2015 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Vorstellung Vorentwurf

LSV-Ausschuss vom 09.07.2015 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Untersuchung Generalsanierung

LSV-Ausschuss vom 07.07.2016 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Sanierung Verwaltungstrakt / Fördervoranfrage

Kreistag vom 22.10.2018 – Haushalt und Finanzleitlinie; Warteliste 2019

Kreistag vom 17.12.2018 – Haushalt 2019

LSV-Ausschuss vom 17.09.2019 – Ersatzneubau Verwaltungstrakt – Vergabe Architektenleistungen

Mit Beschluss des Kreistages am 22.10.2018 wurde die Maßnahme „Generalsanierung des Verwaltungsgebäudes in der Variante Teilneubau und Aufstockung um eine Etage“ von der Warteliste genommen. Es wurden Mittel in Höhe von 5,8 Mio. € in die Finanzplanung eingestellt.

Nachfolgend wird der Vorentwurf sowie die Kostenschätzung des Bauvorhabens durch das Planungsteam und den Projektsteuerer detailliert vorgestellt.

Projektbeteiligte:

- Projektsteuerung: KMP Projektsteuerung, München
- Objektplanung: Aldinger Architekten, Stuttgart
- Tragwerksplanung: Haushofer Ingenieure, Markt Schwaben
- Freianlagen: Klaus Schurr, Rosenheim
- HLS-Planung: Ingenieurbüro Lackenbauer, Traunstein
- ELT-Planung: IB Schuster, Buchner, Schmid, Hohenlinden

- Bauphysik: ig-Bauphysik, Hohenbrunn
- Energetische Fachplanung: Ingenieurbüro Lackenbauer, Traunstein
- Brandschutz: OSS Ingenieure, Penzberg und PHIplan, Grabenstätt
- Lebenszykluskosten: Ingenieurbüro Prof. Rotermund, Höxter

Vorentwurfsplanung:

Der Ersatzneubau wird in annähernd Passivhausstandard entsprechend der Beschlüsse incl. der Aufstockung anstelle des bestehenden Gebäudes erstellt. Alle Räume können gemäß dem geforderten Raumprogramm (siehe Anlage 2) erstellt werden. Für den Neubau kann das bisherige Tragwerk aus Stahlbeton erhalten werden. Die Aufstockung wird aus statischen Gründen in Hybridbauweise (Stahl/Holz) erstellt. Die Außenhaut wird in Holzbauweise in Anlehnung an den letzten Bauabschnitt (Holzbau) ausgeführt. Die technische Ausstattung wird ebenfalls aufgrund der energetischen Vorgaben und zur Erreichung des Passivhausstandards analog dem Holzbau ausgeführt. Diese beinhaltet u.a. eine Lüftungsanlage mit adiabater Kühlung und eine flächendeckende LED-Beleuchtung.

Umsetzung der Leitziele:

Leitziel 1: Flächenschonende Bauweise

- Keine neue Flächenversiegelung, teilweise Entsiegelung im Bereich der Freianlagen
- Anzahl und Höhe der Geschosse orientieren sich am Bestand Hauptgebäude
- Erhalt des Untergeschosses in Bestand mit Technik und Nutzung Ausweichraum und Schulpsychologe
- Erhalt des Bestandstragwerkes im Erd- und Obergeschoss

Leitziel 2: Zukunftsorientierte Raumplanung

- Einbau eines Aufzugsschachtes im Hauptgebäude für eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse.
- Reaktionsmöglichkeiten bei Bedarfsänderungen (Flächen für moderne Unterrichtsgestaltung können im Bedarfsfall durch Entfernen von Flurwänden zu offenen Unterrichtsräumen umfunktioniert werden)
- Weitgehend nichttragende Trennwände zwischen den Räumen. Flexible Änderung der Raumstruktur (Größe und Anordnung) mit geringem Aufwand möglich; keine Räume mit Spezialnutzungen im Ersatzbau.
- Barrierefreiheit wird mit den Beauftragten für Barrierefreiheit vom Landkreis Ebersberg abgestimmt

- Anordnung des Baukörpers lässt weitere Erweiterungsbauten in der Zukunft zu

Leitziel 3: ganzheitliche Bewertung v. Wirtschaftlichkeit und Energieeinsatz

- Einbindung eines Spezialbüros bzgl. Berechnung Lebenszykluskosten in Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)
- Aufzeigen der wesentlichen Einflussfaktoren für eine langfristige Kosteneinsparung

Leitziel 4: Vermeidung von Wärmeverlusten

- Für den Ersatzbau Verwaltungstrakt wird der Passivhausstandard angestrebt und kann auf Basis der Vorentwurfsplanung auch eingehalten werden. Der Nachweis wird vereinfacht geführt. Eventuelle geringfügige Abweichungen vom Planungsziel (falls wirtschaftlich und bautechnisch anzuraten) werden im Planungsablauf dokumentiert.
- Zu sanierende Einzelbauteile im Bestands-Untergeschoß unterschreiten den EnEV-Standard 2009 um mindestens 30 %.
- Für die Sanierung / Ersatzbau Verwaltungstrakt ist eine zusätzliche Förderung (Kredit mit Tilgungszuschuss) z.B. über die BayernLABO nach den Kriterien der KfW-Förderprogramme möglich

Für die Gebäudesanierung UG bis 1.OG ist die Einhaltung des Effizienzstandard KfW70 geplant.

Für die Aufstockung 2.OG ist die Einhaltung des Effizienzstandard KfW55 geplant.

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

- Der Einsatz von Holz sowie Mauerwerksziegel für die tragende Baukonstruktion wurde untersucht.
- Die Aufstockung wird aus Gründen der Lasteinleitung in die vorhandenen Fundamente und die Tragwerksstruktur (hier keine Emissionen durch Wiederverwendung der vorhandenen Bausubstanz) als Hybridkonstruktion in Stahlskelettbauweise und Brettsperrholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft umgesetzt.
- Der Einsatz von Holz sowie von anderen nachhaltigen Baustoffen wird im Zuge der weiteren Planungsphasen im Bereich des Innenausbaus und der Fassade untersucht.

Leitziel 6: Einsatz erneuerbarer Energien / Auswirkungen auf das Klima

- Beheizung des Neubaus mittels Fernwärme (analog Bestand)
- PV-Anlage auf dem Dach des Verwaltungstraktes möglich
- Versorgung mit Ökostrom

- Flächenentsiegelung wo möglich
- Hoher Anteil an naturnahen Blühwiesen für Insekten (Achtung auf Biodiversität); Nahrungsangebot für Vögel durch entsprechende Pflanzungen; Einbau von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Erzielung eines hohen energetischen Standards

Zusätzlich zu dem eigentlichen Bauvorhaben sind noch weiter flankierende Maßnahmen zwingend nötig:

1. Rückbau Blechcontainer und Bau einer Rigole

Die Maßnahme wurde aufgrund der Weiternutzung der Container (Asyl) verschoben. Der Platz wird als Ersatzpausenfläche benötigt. Die Rigole ist eine Vorgabe der Stadt Ebersberg noch aus der Zeit als der Holzbau genehmigt wurde und ist somit umzusetzen. Die Kosten sind als eigenständige Maßnahme im HH 2020 in Höhe von ca. 100.000 € beantragt.

2. Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt und Entwässerung

Die Auffahrt und der Pausenhof Nord sind schon seit längerer Zeit in einem sehr schlechten Zustand. Die dringende Sanierung wurde bisher wegen der bevorstehenden Baumaßnahme zurückgestellt. Da die gesamte Baustelle über die Auffahrt angefahren wird und sich auf dem Pausenhof auch die Baustelleneinrichtung befinden wird, ist eine weitere Verschlechterung zu erwarten. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird eine Erneuerung unumgänglich sein. Weiter wurde der Landkreis von der Stadt Ebersberg aufgefordert die Entwässerung des Grundstückes gemäß der Entwässerungssatzung anzupassen. Da die Leitungen zum Teil unter der Auffahrt und im Pausenhof verlaufen, können diese Arbeiten im Rahmen der Pausenhofsanierung mitdurchgeführt werden. Eine Förderung der Maßnahme durch den Freistaat Bayern wird durch die Verwaltung geprüft. Aktuell wurden in der Haushaltsplanung auch diese Kosten als eigenständige Maßnahme im Haushalt 2020 und ff. in Höhe von ca. 400.000 € abgebildet.

3. PV-Anlage

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Dach für die Aufnahme einer PV-Anlage vorgerüstet. Bei flächendeckender Belegung des Daches, kann eine Anlage mit ca. 41 kWp errichtet werden. Diese Investitionskosten in Höhe von ca. 120.000 € hierzu wären als eigenständige Maßnahme (Betrieb gewerblicher Art) im HH 2021 einzustellen. Möglich wäre aber auch, die Anlage durch die Bürgerenergiegenossenschaft ausführen zu lassen. In diesem Fall entstehen keine eigenen Investitionskosten.

Zusatzmaßnahmen:

Im Rahmen der Planungen haben sich Möglichkeiten ergeben, sinnvolle Zusatzmaßnahmen kostengünstig im Rahmen der Hauptmaßnahme mitauszuführen, die jedoch im bisher genehmigten Budget noch nicht enthalten sind:

1. Einbau Aufzug Aula (Erschließung 2.OG)

Das 2.OG der Schule ist z.Z. nicht behindertengerecht erschlossen. Schüler mit Gehbehinderung müssen z.Z. im EG oder 1.OG unterrichtet werden. Im Rahmen der Hauptbaumaßnahme wird der Aufzugsschacht schon mit errichtet. Es ist zu entscheiden, ob die Aufzugsanlage im Rahmen der jetzigen Baumaßnahme errichtet wird oder zu einem späteren Zeitpunkt.

Mehrkosten: ca. 100.000 €

2. Sanierung anliegender WC-Kerne

Die WC-Kerne befinden sich zum Großteil noch im über 40 Jahre alten Originalzustand. Die Funktion ist aber noch gegeben.

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen einzelne Arbeiten (Erschließungsleitungen) in den WC-Kernen ausgeführt werden. Es ist zu entscheiden ob im Rahmen dieser sowieso Arbeiten eine komplette Sanierung incl. Austausch des über 40 Jahre alten Leitungsnetzes erfolgen soll.

Eine Sanierung der WC-Anlagen in den nächsten 10 Jahren ist unumgänglich!

Mehrkosten ca. 500.000 €

Diese Zusatzkosten werden gefördert und sind im Gesamtbudget enthalten.

Auswirkung auf Haushalt:

Das genehmigte Gesamtbudget für den Ersatzneubau Verwaltungstrakt der Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg beläuft sich auf 5,8 Mio. Euro + 150.000 € Ausstattung (Stand 2019).

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Vorentwurf mit Kostenschätzung) liegen die Kosten bei 5.837.000 € incl. Ausstattung. Mit den Zusatzmaßnahmen in Höhe von gesamt 600.000 € erhöhen sich diese auf 6.437.000 €.

Im HH 2020 ist eine Erhöhung des Budgets um 900.000 auf 6.700.000 Mio. € aufgrund einer Indexanpassung von 5% sowie einer Risikoreserve von 10% beantragt und im Haushaltsentwurf 2020 enthalten. Zusätzlich sind 150.000 € für die Ausstattung eingestellt. Das neue Gesamtbudget für die Maßnahme beträgt (nach Genehmigung des Haushalts durch den Kreistag) 6.850.000 €.

II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Zusatzmaßnahmen 1 und 2 (Aufzug und WC-Kerne) mit Gesamtkosten in Höhe von 600.000 € werden realisiert.**
- 3. Das bisherige Kostenbudget in Höhe von 5.850.000 € erhöht sich auf 6.700.000 € + 150.000 € Ausstattung. Im Haushaltsentwurf 2020 wurden diese zusätzlichen Mittel eingeplant. Hierin ist eine Indexanpassung von 5 % sowie eine Risikoreserve von 10 % enthalten.**
- 4. Die Maßnahme Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt und Entwässerung mit Kosten in Höhe von 400.000 € wird umgesetzt. Die Maßnahme wurde am 22.10.2019 durch den Kreistag von der Warteliste genommen und in den Haushalt 2020 eingeplant.**
- 5. Die Maßnahme Rückbau Container / Rigole wird umgesetzt. Die Kosten in Höhe von 100.000 € sind im Haushaltsentwurf 2020 berücksichtigt.**
- 6. Die Maßnahme PV-Anlage Verwaltungstrakt wird umgesetzt. Die Kosten in Höhe von 120.000 € werden in den Haushalt 2021 eingeplant, soweit sich die Bürgerenergiegenossenschaft Ebersberg nicht dafür interessiert.**
- 7. Für die Punkte 4 – 6 liegen derzeit noch keinerlei Planungen vor. Deshalb wird eine Risikoreserve von 15 % sowie eine Indexanpassung von 5 % vorgeschlagen. Diese Mittel sind derzeit im Haushalt 2020 noch nicht veranschlagt.**
- 8. Die Genehmigung des neuen Gesamtbudgets für die Baumaßnahme (6.700.000 € + 150.000 € Ausstattung) erfolgt im Rahmen der Beschlussfassung über den Haushalt 2020. Risikoreserven für die Entwässerung (400.000 €) sowie Rückbau Container (100.000 €) sind derzeit im Haushaltsentwurf nicht enthalten.**

gez.

Jens Wilke