

Landkreis Ebersberg

14. Wahlperiode 2014-2020/LSV/27. LSV-Ausschuss



Protokoll

**27.Sitzung des LSV-Ausschusses mit öffentlichem und nichtöffentlichem Teil
am Mittwoch, 06.11.2019 im Hermann-Beham-Saal**

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:34 Uhr

Vorsitzender: Robert Niedergesäß
Schriftführerin: Gabriele Huber

Anwesend sind:

CSU-FDP-Fraktion

Mayr, Piet
Schwaiger, Johann
Vodermair, Manfred
Wieser, Bernhard
Zetzl, Bettina
Zistl, Josef

SPD-Fraktion

Lenz, Günter
Platzer, Elisabeth
Proske, Ulrich

GRÜNE-Fraktion

Greithanner, Franz
Kirchlechner, Melanie

Freie Wähler-Fraktion

Finauer, Franz
Weindl, Max

abwesend ab 16:04 Uhr

anwesend ab 15:10 Uhr

AG AfD-BP-ödp-parteilos

Eckert, Christian

Abwesend sind:

CSU-FDP-Fraktion

Schwäbl, Josef

entschuldigt

Robert Niedergesäß
Vorsitzender

Gabriele Huber
Schriftführerin

Inhalt:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
- TOP 2 Bürgerinnen und Bürger fragen
- TOP 3 Neubau Verwaltungstrakt Realschule Ebersberg; Vorstellung Vorentwurf der Planungen
Vorlage: 2019/3532
- TOP 4 Entscheidung über die Beschaffungsvarianten zukünftiger Schulbau-Projekte
Vorlage: 2019/3533
- TOP 5 Bekanntgabe von Eilentscheidungen
- TOP 6 Informationen und Bekanntgaben; Projektstand Gymnasium Grafing Teilgeneralisierung Altbau BT 1
- TOP 7 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
- TOP 8 Anfragen; KR Ulrich Proske zur Halle der Straßenmeisterei Ebersberg

Öffentlicher Teil

TOP 1	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Der Landrat eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er begrüßt die Gäste und Mitarbeiter des Hauses sowie Herrn Bäuml, Schulleiter der Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg.

Zu den Niederschriften der vorausgehenden Sitzungen am 15.10.2019 und 17.10.2019 gibt es keinen Einwand.

Somit gelten die Niederschriften als genehmigt.

TOP 2	Bürgerinnen und Bürger fragen
-------	-------------------------------

keine

TOP 3	Neubau Verwaltungstrakt Realschule Ebersberg; Vorstellung Vorentwurf der Planungen
-------	---------------------------------------------------------------------------------------

2019/3532	13/2121.8
Vorberatung	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
Sachvortragende(r):	Erwin Kuhn, KMP Projektsteuerung, München Dipl. Ing. Thomas Strähle, Aldinger Architekten, Stuttgart Andreas Lackenbauer, Ingenieurbüro Lackenbauer, Traunstein Dipl.-Ing. (FH) Hans-Ludwig Haushofer, Haushofer Ingenieure, Markt Schwaben Johanna Schneider, KMP Projektsteuerung, München

Herr Kuhn, Herr Strähle, Herr Lackenbauer, Herr Haushofer und Frau Schneider erläutern die folgenden Punkte anhand einer Präsentation (Anlage 1 zum Protokoll).

1. Projektstand
2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

3. Umsetzung der Leitziele für energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen (gem. Kreistagsbeschluss vom 15.10.2012)
 - 3.1 Flächenschonende Bauweise
 - 3.2 Zukunftsorientierte Raumplanung
 - 3.3 Ganzheitliche Bewertung von Wirtschaftlichkeit und Energieeinsatz
 - 3.4 Vermeidung von Wärmeverlusten
 - 3.5 Verwendung von nachhaltigen Baustoffen
 - 3.6 Einsatz erneuerbarer Energien
4. Kosten
5. Termine
6. Fazit

Herr Strähle zeigt den Vorentwurf anhand eines Holzmodells.

Während der Präsentation gehen die Planer auf die Fragen des Gremiums ein.

Das Gremium lobt die Planungen und ist sich einig, die sinnvollen Zusatzmaßnahmen (Einbau Aufzug Aula und Sanierung anliegender WC-Kerne) im Rahmen der Hauptmaßnahme mitauszuführen.

Folgende Punkte werden noch angesprochen:

- KR Ulrich Proske schlägt vor, die Feuerwehrezufahrt vor Ort anschauen zu wollen und evtl. nach Norden zu verlegen. Ebenso sollten die Wasserleitungen auf dem Grundstück bis zum Gebäude erneuert werden. Herr Kuhn erklärt, dass dies im Rahmen der Straßenerneuerung erfolgen könne.
- Auf Nachfrage von KR Bernhard Wieser erklärt Herr Strähle, dass die Vordachkonstruktion bei der Entwurfsplanung detailliert dargestellt werde.
- KR Bernhard Wieser regt an, beim Freistaat Fördergelder für den Aufzug zu beantragen. Herr Kuhn erklärt, dass diesbezüglich bereits bei der Regierung angefragt wurde. Der Landkreis würde Fördermittel bekommen, diese müssten nur beantragt werden.
- Auf die Nachfrage von KR Christian Eckert erklärt Herr Strähle, dass man über Seilsicherungssysteme auf das Dach gelange. Allerdings würde er vorschlagen, die Stahltreppe um ein Geschoss aufzustocken.
- Brigitte Keller, Finanzmanagerin und Abteilungsleitung 1 erkundigt sich, wieso der Verwaltungstrakt nicht wie in modernen Schulen im Erdgeschoss angesiedelt werde. Herr Strähle erklärt, aufgrund der räumlichen Situation im Erdgeschoss sei es nicht möglich, annähernd 100 Lehrer dort unterzubringen.
- Frau Keller bittet die Planer darauf zu achten, dass die Folgekosten sowie die Investitionskosten für den Klimaschutz in der Entwurfsplanung dargestellt werden. Damit

könne im Sinne der Erarbeitung einer Energiebilanz transparent dargestellt werden, wie viel der Landkreis in den Klimaschutz investiere.

Der Landrat teilt mit, dass sich im Beschlussvorschlag bei Punkt 3 ein Tippfehler eingeschlichen habe. Die richtige Zahl für das bisherige Kostenbudget laute 5.950.000 €. Der Beschlussvorschlag wird entsprechend abgeändert und der Landrat stellt ihn zur Abstimmung.

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

- 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 5.950.000 € 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.**



einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

TOP 4	Entscheidung über die Beschaffungsvarianten zukünftiger Schulbau-Projekte
-------	---------------------------------------------------------------------------

2019/3533	13
Vorberatung	LSV-Ausschuss am 02.05.2019, TOP 6.1 LSV-Ausschuss am 17.09.2019, TOP 4
Sachvortragende(r):	Renate Ellmann, Leiterin SG 13, Liegenschaftsverwaltung

Der Landrat führt kurz in den Sachverhalt ein und erklärt, dass die Beschaffungsvarianten in der Sitzung des LSV-Ausschusses im September bereits ausführlich vorgestellt und die Informationen zur Beratung in die Fraktionen gegeben wurden. Ziel der heutigen Beratung sei, eine Entscheidung für den Kreistag im Dezember vorzubereiten. In der letzten Sitzung wurde bereits empfohlen, die Berufsschule Ebersberg in Grafing-Bahnhof nicht in PPP zu realisieren, da Berufsschulen einem regelmäßigen Wandel unterzogen seien. Somit sei es gut, so der Landrat weiter, wenn flexibel am Gebäude gearbeitet werden könne. Somit stehe nurmehr das Gymnasium Poing zur Diskussion, in welcher Beschaffungsvariante der Bau umgesetzt werden solle.

KRin Melanie Kirchlechner erkundigt sich, ob es heute um einen Grundsatzbeschluss gehe, was der Landrat verneint.

Frau Ellmann erläutert die wesentlichen Vor- und Nachteile des PPP-Verfahrens gemäß der versandten Sitzungsvorlage. Da die Verwaltung die Zügel in der Hand hätte und flexibel auf Veränderungen reagieren könne, plädiere sie für eine herkömmliche Umsetzung in Eigenabwicklung.

In der anschließenden Diskussion sprechen sich einige Kreisräte für und einige gegen ein PPP-Verfahren aus.

KRin Elisabeth Platzer erklärt, dass es auch innerhalb ihrer Fraktion zu diesem Thema unterschiedliche Meinungen gebe.

KRin Bettina Zetzl äußert Bedenken, wenn die Verwaltung, vor allem die Abteilungs- und Sachgebietsleiterin, so sehr gegen PPP eingestellt sei.

KR Bernhard Wieser verweist auf die Seite 65 der versandten Sitzungsunterlagen, in der Folgendes steht: „Neben den eigenen Erfahrung gibt es auch weitere Untersuchungen, die sich mit der Realisierungsvariante PPP befassen. Im Übrigen steht in Kürze eine Studie der Hochschule Mainz zur Veröffentlichung an, an der wir mit unseren beiden PPP-Schulen in Kirchseeon und Poing ebenfalls teilgenommen haben.....Die Untersuchung soll im November in Berlin auf einer Fachtagung veröffentlicht werden.“ Er bittet, diese Studie abzuwarten und im nächsten Kreistag vorzustellen, um dann eine Entscheidung zu treffen. Weiter erklärt KR Wieser, dass über die einzelnen Punkte getrennt abgestimmt werden solle. Der Punkt 1, das Berufsschulzentrum, solle auf den Weg gebracht und zu den beiden anderen Punkten die Studie abgewartet werden.

Im Gremium erfolgt eine kurze Diskussion über Einberufung einer Sondersitzung des LSV-Ausschusses im Dezember bzw. ob gleich in den Kreis- und Strategieausschuss am 02.12. und anschließend in den Kreistag gegangen werden könne.

Der Landrat stellt fest, dass dieses Thema sowieso in den Kreis- und Strategieausschuss gehen müsse und erkundigt sich bei KR Bernhard Wieser, ob seine Bitte als Antrag zu werten sei, was dieser bejaht.

Auf Nachfrage erklärt Frau Keller, dass sie das Ergebnis dieser Studie kenne, diese aber noch nicht vorliege.

Der Landrat stellt den Punkt 1 des Beschlussvorschlages sowie den Antrag von KR Bernhard Wieser auf Vertagung der Punkte 2 und 3 jeweils getrennt zur Abstimmung.

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Das Berufsschulzentrum Ebersberg in Grafing-Bahnhof wird aufgrund der notwendigen Flexibilität für die Zukunft nicht als PPP-Projekt ausgeführt, sondern herkömmlich in Eigenabwicklung.**



einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

Der LSV-Ausschuss fasst folgenden Beschluss:

Abstimmung über den Geschäftsordnungsantrag von KR Bernhard Wieser:

Die anschließenden Punkte werden vertagt und im Kreis- und Strategieausschuss am 02.12.2019 unter Bekanntgabe der Studie der Hochschule Mainz erneut beraten:

- 2. Das Gymnasium Poing wird aufgrund der notwendigen Flexibilität nicht als PPP-Projekt ausgeführt, sondern herkömmlich in Eigenabwicklung.**



einstimmig angenommen

VERTAGT

Ja 14 Nein 0

- 3. Die Prüfung möglicher anderer Varianten (Firmengründung, Generalunter- / -übernehmer, VGV-Verfahren, Architektenwettbewerb) ist noch nicht abgeschlossen, hat aber auf die Beschlussziffern 1 und 2 keine Auswirkungen.**



einstimmig angenommen

VERTAGT

Ja 14 Nein 0

TOP 5	Bekanntgabe von Eilentscheidungen
-------	-----------------------------------

keine

TOP 6	Informationen und Bekanntgaben; Projektstand Gymnasium Grafing Teilgeneralsanierung Altbau BT 1
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachvortragende(r): Erwin Kuhn, KMP Projektsteuerung, München

Herr Kuhn zeigt Fotos der fertigen Räume (Musiksaal, Kopierraum, Schrankwände, Chemiesaal mit Augendusche, Lüftungselemente, Treppenhaus und die „Badewanne“). Er erläutert den Bautenstand, die Termine und die Kosten anhand einer Präsentation (Anlage 2 zum Protokoll).

TOP 7	Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
-------	-------------------------------------------

keine

TOP 8	Anfragen; KR Ulrich Proske zur Halle der Straßenmeisterei Ebersberg
-------	---------------------------------------------------------------------

Auf Nachfrage von KR Ulrich Proske erklärt Brigitte Keller, Finanzmanagerin und Abteilungsleitung 1, es werde über den Standort der Straßenmeisterei nachgedacht, ob dieser zukunftsfähig sei. Das Grundstück stelle einen Wert dar, welcher wirtschaftlicher eingesetzt werden könne. Die Halle sei derzeit auf der Warteliste. Nächstes Jahr müsse darüber diskutiert werden, ob die Maßnahme runtergenommen werde.

Der Landrat fügt ergänzend hinzu, dass momentan keine Eile geboten sei. Es mache keinen Sinn, 1,5 Mio. € zu investieren und in drei Jahren die Halle evtl. wieder abzureißen. Momentan laufen keine Gespräche. Der Standort würde sich aufgrund der günstigen Lage für Wohnraum oder für das Finanzamt eignen. Der Standort für die Straßenmeisterei sei an einer anderen Stelle sinnvoller. In der neuen Wahlperiode können sich die Gremien im Stadtrat darüber neu austauschen und mit dem Freistaat darüber diskutiert werden.

Nachdem es keine weiteren Anfragen gibt, schließt der Landrat die öffentliche Sitzung um 17:25 Uhr.

Anschließend folgt ein nichtöffentlicher Teil.

Ende der Niederschrift der öffentlichen Sitzung.



Landratsamt Ebersberg

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

Sitzung des LSV am 06.11.2019

Agenda

1. **Projektstand**
2. **Vorstellung Vorentwurfsplanung**
3. **Umsetzung der Leitziele für energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen (gem. Kreistagsbeschluss vom 15.10.2012)**
 - 3.1 Flächenschonende Bauweise
 - 3.2 Zukunftsorientierte Raumplanung
 - 3.3 Ganzheitliche Bewertung von Wirtschaftlichkeit und Energieeinsatz
 - 3.4 Vermeidung von Wärmeverlusten
 - 3.5 Verwendung von nachhaltigen Baustoffen
 - 3.6 Einsatz erneuerbarer Energien
4. **Kosten**
5. **Termine**
6. **Fazit**

1. Projektstand

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 PHlplan, Grabenstätt
- Lebenszykluskosten: Ingenieurbüro Prof. Rotermund, Höxter

- „Kick-Off“ am 18.07.2019 – Beginn der Planung
- Leistungsphase 2 (Vorplanung) abgeschlossen



Folie 3 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Ausgangssituation

Probleme

- Baustelleneinrichtung während des Schulbetriebes

Planungsziele

- Adressausbildung Haupteingang
- Offenheit / Vernetzung / kurze Wege
- Helle, freundliche Gebäude / Flexibilität / Nachhaltigkeit



Folie 4 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

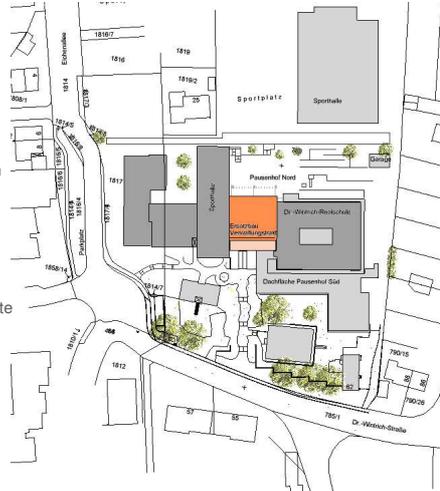
Lageplan

Baukörper

- 3-geschossiger Zweibund mit Untergeschoss Bestand
- Barrierefreie Erschließung aller Ebenen möglich
- Fortsetzen der inneren Logik aus Bestand
- Fluchten aufgegriffen, dennoch Eigenständigkeit durch Präzisere Ausbildung Eingangsbereich
- Erweiterungen auf Schulcampus weiterhin möglich

Pausenhof

- Pausenflächen bleiben vollständig erhalten
- Durch Vordach Eingangsbereich zusätzliche überdachte Pausenfläche



2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Visualisierung Gesamtkontext



Arbeitsmodell Blick von Süd-West



Arbeitsmodell Blick von Nord-West gegen Hauptgebäude

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

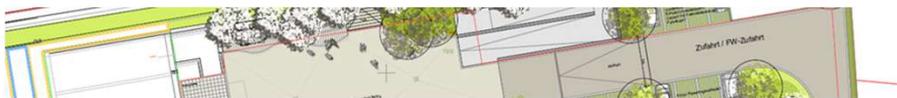
Lageplan Freianlagen



- Reduzierung versiegelte Flächen im Außenbereich
- Einbindung PKW-Stellplätze in Vegetationsbereich
- Aufenthaltsangebot Pausenhof Nord

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Planung Freianlagen

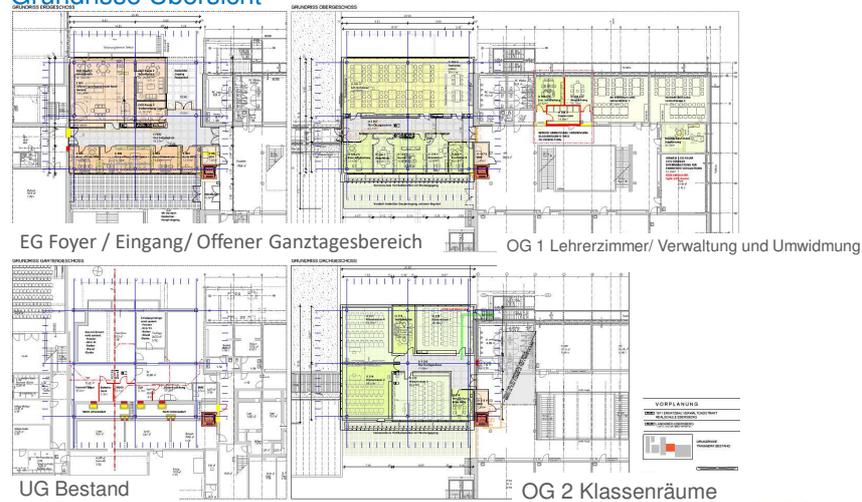


Umsetzung im Projekt:

- Beläge (Zufahrt, Pausenhof und Stellplätze) müssen aufgrund dem bereits vorhandenen Verschleiß und baulichen Mängeln sowie insbesondere nach Nutzung der Pausenhoffläche als Baustelleneinrichtung neu hergestellt werden.
- Flächenentsiegelung erfolgt wo sinnvoll möglich.
- Versickerung erfolgt auf dem Grundstück.
- Alle Bereiche im Pausenhof sind barrierefrei zugänglich. Zugang Nord neu mit barrierefreiem Stellplatz.
- Vorrichtung für E-Ladestationen für PKW (lediglich Leerrohre).
- Zusammenhängende Flächen für einfacheren Winterdienst.
- 'Grüner' Pausenhof.
- Gestalterische Aufwertung des Pausenhofes durch besonnte Sitztreppe.
- Hoher Anteil an naturnahen Blühwiesen für Insektenschutz.
- Außenanlagen insgesamt pflegeleichter.

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Grundrisse Übersicht

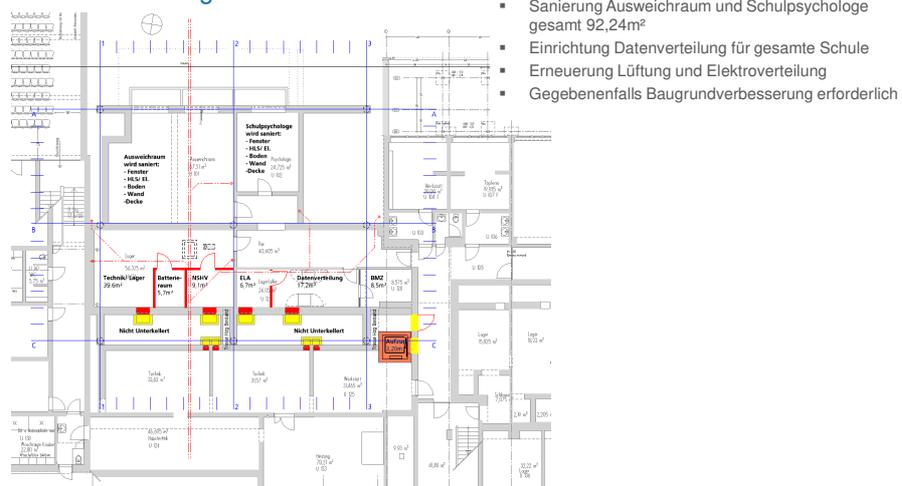


Folie 9 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Grundriss Untergeschoss

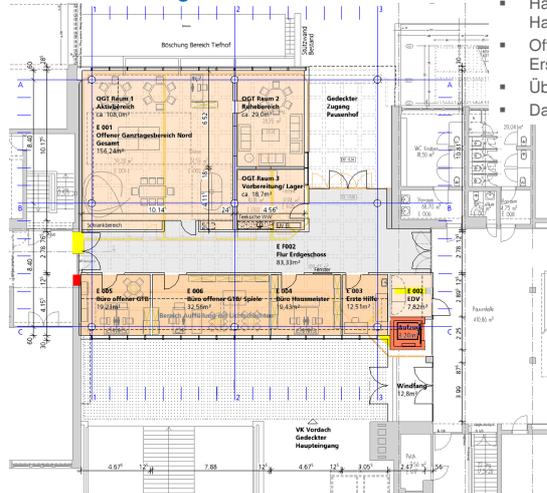


Folie 10 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

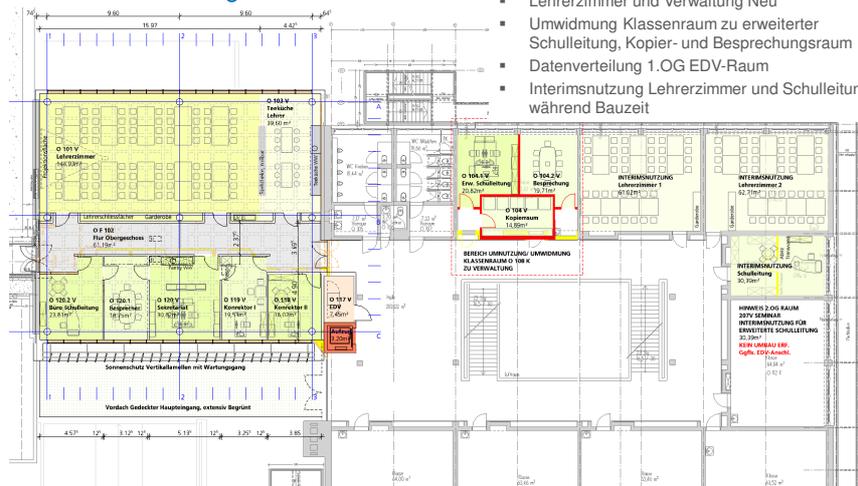
Grundriss Erdgeschoss



- Hauptzugang mit Windfang Neu zum Hauptgebäude
- Offener Ganztagesbereich mit Hausmeister und Erste-Hilfe-Raum
- Überdachter Eingangsbereich
- Datenverteilung EG EDV-Raum

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

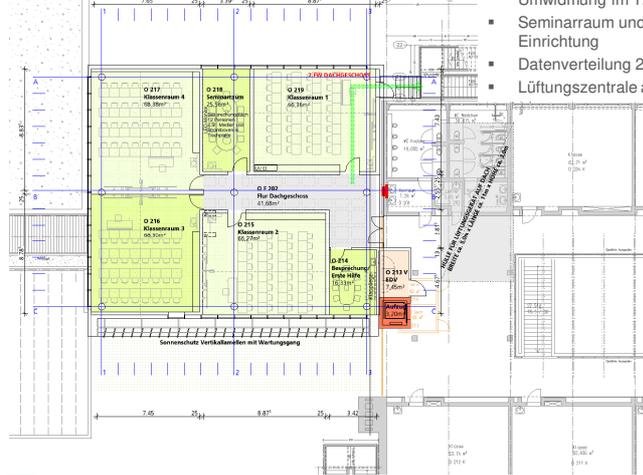
Grundriss 1. Obergeschoss



- Lehrerzimmer und Verwaltung Neu
- Umwidmung Klassenraum zu erweiterter Schulleitung, Kopier- und Besprechungsraum
- Datenverteilung 1.OG EDV-Raum
- Interimsnutzung Lehrerzimmer und Schulleitung während Bauzeit

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Grundriss 2. Obergeschoss



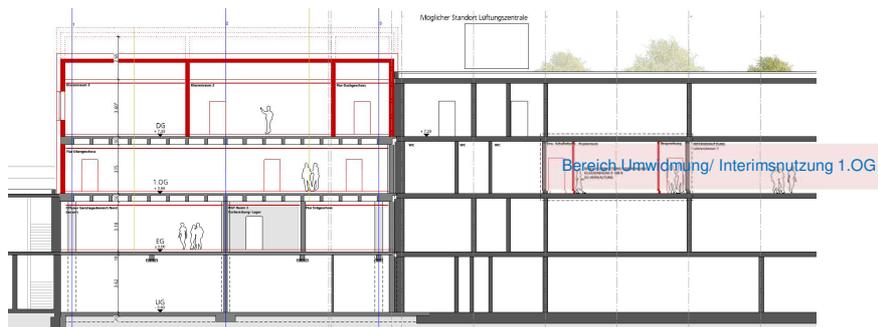
- 4 Klassenräume, davon 1 Klassenraum aus Umwidmung im 1.OG
- Seminarraum und Besprechungsraum mit Erste-Hilfe-Einrichtung
- Datenverteilung 2.OG EDV-Raum
- Lüftungszentrale auf Dach Hauptgebäude



Folie 13 von 39 Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Systemschnitt Längs



- Aufstockung Klassenräume in Leichtbauweise
- Verwendung vorhandenes Tragwerk
- Direkte Anbindung vorhandene Konstruktion

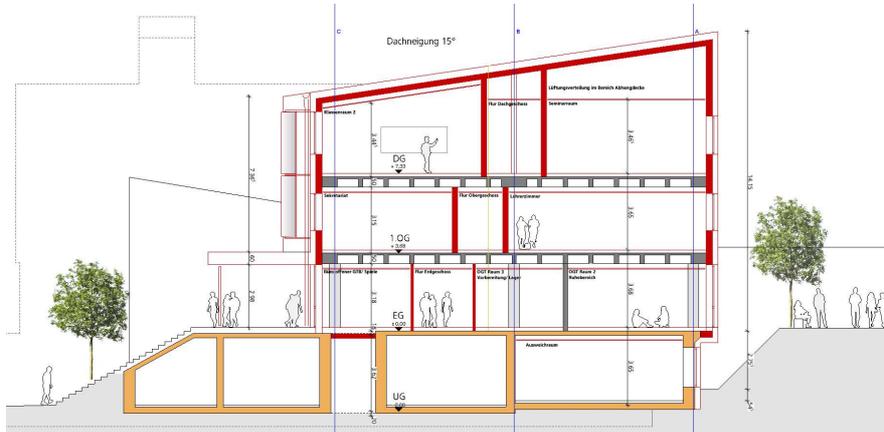


Folie 14 von 39 Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Systemschnitt Quer

- Erhalt Gartengeschoß Bestand
- Pultdach mit außenliegender Entwässerung
- Vordach für Eingangsbereich



LANDKREIS
EBERSBERG



Folie 15 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Visualisierung Eingangsbereich



LANDKREIS
EBERSBERG



Folie 16 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

2. Vorstellung Vorentwurfsplanung

Visualisierung Klassenraum



Folie 17 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt



3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

für energieeffizientes, wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen



Kreistagsbeschluss vom 15.10.2012

- Leitziele sind für Neubauten und für Maßnahmen im Gebäudebestand als Handlungsanweisung umzusetzen
- Operative Umsetzung ist Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung des LK EBE
- Externe Projektbeteiligte werden zur Einhaltung der Leitziele verpflichtet



Folie 18 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt



3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 1: Flächenschonende Bauweise

Auf eine flächenschonende Bauweise ist zu achten.

Umsetzung im Projekt:

- Keine neue Flächenversiegelung, teilweise Entsiegelung im Bereich Freianlagen
- Anzahl und Höhe der Geschoße orientieren sich am Bestand Hauptgebäude
 - Sehr kompakter Baukörper mit A/V-Verhältnis 0,20 unter Berücksichtigung der angrenzenden Fassadenflächen Bestand
 - Erhalt Untergeschoss Bestand mit Technik und Nutzung Ausweichraum und Schulpsychologe
 - Erhalt Bestandstragwerk Erd- und Obergeschoss



Folie 19 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt



3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 2: Zukunftsorientierte Raumplanung

*Bei Baumaßnahmen ist eine zukünftige **Erweiterbarkeit** zu prüfen und anzustreben. Das gilt ebenso für die **Änderung von Anforderungsprofilen** für ein Gebäude. (z.B. Art der Nutzung oder **Barrierefreiheit** für älter werdende Nutzer sowie Menschen mit Behinderung; siehe auch verwaltungsinterner Leitfaden „Die Anforderungen an die zukünftige Planung und den Bau von Gebäuden des Landkreises Ebersberg“).*

Umsetzung im Projekt:

- Einbau eines Aufzugsschachtes im Hauptgebäude für eine barrierefreie Erschließung aller Geschosse.
- Reaktionsmöglichkeiten bei Bedarfsänderungen (Flächen für moderne Unterrichtsgestaltung können im Bedarfsfall durch Entfernen von Flurwände zu offenen Unterrichtsräumen umfunktioniert werden)
- Weitgehend nichttragende Trennwände zwischen den Räumen → 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



Folie 20 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

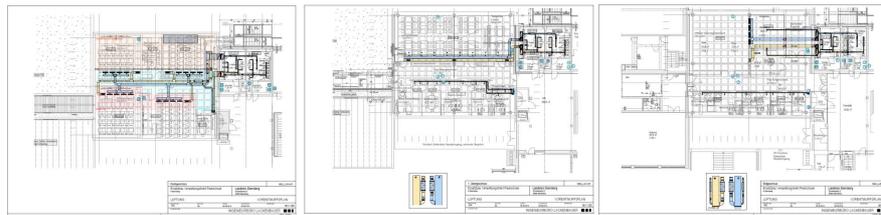


3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 4: Vermeidung von Wärmeverlusten

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung:

- Die Lüftungsanlage mit WRG wird auf reduzierte Luftmengen ausgelegt und zur Abfuhr von Spitzenlasten mit Fensterlüftung über öffnenbare Fenster kombiniert.
- Dieses Lüftungskonzept für Schulbauten (neuerdings Hybridlüftung) hat sich im praktischen Betrieb bereits im Erweiterungsbau RS EBE (seit 2015) und der RS Vaterstetten (seit 2017) bewährt. Die Vorsehung einer erhöhten Luftmenge ist nicht erforderlich. Das Regelkonzept ist so einfach wie möglich zu halten.

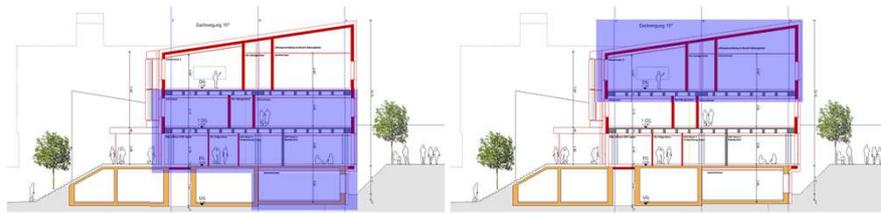


3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 4: Vermeidung von Wärmeverlusten

Zusätzliche mögliche Förderungen (Zuschüsse):

- Für die Sanierung/ Ersatzbau Verwaltungstrakt ist eine zusätzliche Förderung (**Kredit mit Tilgungszuschuss**) nach den Kriterien der KfW-Förderprogramme möglich.
- Für die **Gebäudesanierung UG bis 1.OG** ist bei Einhaltung des Effizienzstandard KfW70 ein **Tilgungszuschuss** von 17,5% erhältlich.
- Für die **Aufstockung 2.OG** ist bei Einhaltung des Effizienzstandard KfW55 ein **Tilgungszuschuss** von 5% erhältlich.



KfW Effizienzhaus 70 Gebäudesanierung

KfW Effizienzhaus 55 Aufstockung

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

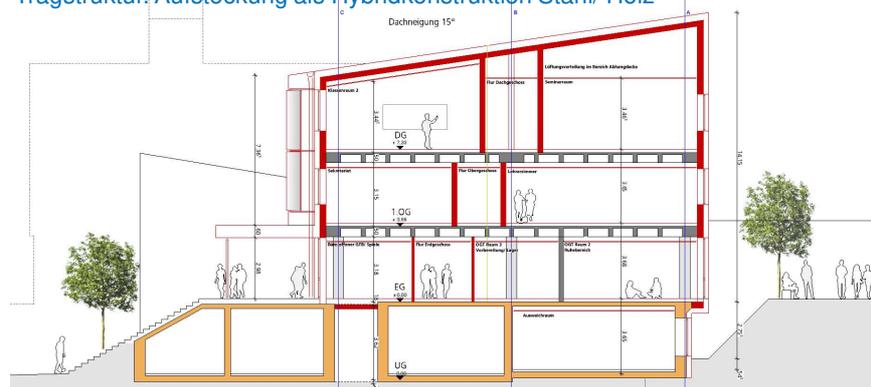
Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.

Umsetzung im Projekt:

- 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 mit Stahlskelett und Brettsper Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft umgesetzt.
- Der Einsatz von Holz sowie von anderen nachhaltigen Baustoffen wird im Zuge der weiteren Planungsphasen im Bereich der Fassade untersucht.

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Tragwerk: Lastabtrag über Bestandsfundamente und vorhandene Tragstruktur. Aufstockung als Hybridkonstruktion Stahl/ Holz



→ Lastaufnahme Aufstockung in Hybridbauweise Stahlskelett/ Brettsper Holz durch Notwendigkeit der Lasteinleitung in die vorhandenen Stützen und Fundamente, Gebäudehülle als Holzkonstruktion.

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.

Umsetzung im Projekt:

- Fenster als Holzkonstruktionen (Rahmen und Flügel sowie Pfosten-Riegel-Konstruktionen) mit außenliegenden Deckschalen aus pulverbeschichtetem Aluminium als wartungsarmer Witterungsschutz
- Alle Dämmmaterialien als Holzfaserstoffe
- Türen als Holztürlblätter mit Schichtstoffauflagen und Edelstahlbeschlägen mit Stahlzargen
- Pinnwände mit Holzrahmen und Korkoberflächen
- Abhängedecken in Unterrichtsbereichen sowie Lehrer- und Verwaltungsbereich aus Nadelholzlamellen mit integrierten Absorberelemente aus Holzfaserwerkstoffen.

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.



Umsetzung im Projekt:

- Fenster als Holzkonstruktionen (Rahmen und Flügel sowie Pfosten-Riegel-Konstruktionen) mit außenliegenden Deckschalen aus pulverbeschichtetem Aluminium als wartungsarmer Witterungsschutz

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.



Umsetzung im Projekt:

- Alle Dämmmaterialien werden als Holzfaserstoffe ausgeführt



Folie 29 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.



Umsetzung im Projekt:

- Türen als Holztürblätter mit Schichtstoffauflagen und Edelstahlbeschlägen mit Stahlzargen



Folie 30 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.



- Pinnwände mit Holzrahmen und Korkoberflächen

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 5: Verwendung von nachhaltigen Baustoffen

Bei der Auswahl von Baustoffen sind **nachhaltige ökologische Produkte** zu verwenden. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines Co²-Vermeidungseffektes dem FSC oder PEFC-zertifizierten **Baustoff Holz** auch bei tragenden Bauteilen - soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll - der Vorzug zu geben.



Umsetzung im Projekt:

- Abhangdecken in Unterrichtsbereichen sowie Lehrer- und Verwaltungsbereich aus Nadelholzlamellen mit integrierten Absorberelemente aus Holzfaserverwerkstoffen.

3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 6: Einsatz erneuerbarer Energien

In der Anlagentechnik sollen im Rahmen der jeweils gültigen Vergabevorschriften regionale regenerative Energieträger zum Einsatz kommen. *)

Umsetzung im Projekt:

- Beheizung des Neubaus mittels Fernwärme (analog Bestand)



3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 6: Einsatz erneuerbarer Energien

In der Anlagentechnik sollen im Rahmen der jeweils gültigen Vergabevorschriften regionale regenerative Energieträger zum Einsatz kommen. *)

Umsetzung im Projekt:

PV-Anlage:

- Das Bestandsgebäude verfügt bereits über 2 PV-Anlagen. Eine dieser Anlagen – welche sich auf dem neuen Holzbau befindet – ist als Eigenverbrauchsanlage mit Überschusseinspeisung ausgeführt. Diese Anlage deckt größtenteils den Eigenverbrauch des Gebäudekomplexes ab.
- Im Zuge der Baumaßnahme werden - zur optionalen Nachrüstung einer PV-Anlage – die Zuleitungen vorgehalten, so dass eine nachträgliche Realisierung möglich ist.
- Bei flächendeckender Belegung des Daches kann eine Anlage mit ca. 41kWp errichtet werden.

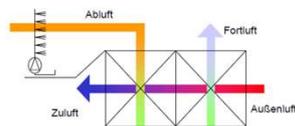
3. Leitziele des Landkreises Ebersberg

Leitziel 6: Einsatz erneuerbarer Energien

Adiabate Vorkühlung der Zuluft im Sommer:

- Sommerliche Gebäudetemperierung mit adiabater Kühlung (Verdunstungskühlung).
- **Gute Erfahrungen im Erweiterungsbau RS EBE:**
- Absenkung der Zulufttemperatur im Sommer auf bis zu 18°C.
- **Jährlicher Wasserverbrauch für Kühlung : ... m³/a**

Schematischer Aufbau der adiabaten Kühlung:



Indirekte Verdunstungskühlung
Befeuchtung vor WRG



Folie 35 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

4. Kosten

Kostenschätzung Ersatzbau* (Kostenstand Oktober 2019)

Kostengruppe	Betrag in € brutto
100 Grundstück	0,00
200 Vorbereitende Maßnahmen	224.000,00
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.818.020,00
400 Bauwerk – Technische Anlagen	1.170.510,00
500 Außenanlagen und Freiflächen	125.835,00
600 Ausstattung und Kunstwerke	150.000,00
700 Baunebenkosten (gerundet)	1.347.000,00
Summe (gerundet)	5.837.000,00

* einschl. Interimsnutzung und Umwidmung Bestand sowie Ausstattung



Folie 36 von 39

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg Ersatzbau Verwaltungstrakt

4. Kosten

Zusatzmaßnahmen

1. Einbau Aufzug Aula (Erschließung 2.OG)
 - 2.OG der Schule derzeit nicht behindertengerecht erschlossen
 - Schüler mit Gehbehinderung müssen z.Z. im EG oder 1.OG unterrichtet werden
 - Aufzugsschacht wird im Rahmen der Hauptbaumaßnahme mit errichtet
 - Aufzugsanlage mit Baumaßnahme oder später? > Mehrkosten: ca. 100.000 €
2. Sanierung anliegender WC-Kerne
 - WC-Kerne befinden sich zum Großteil noch im über 40 Jahre alten Originalzustand; Funktion aber noch gegeben
 - Im Rahmen der Baumaßnahme sind einzelne Arbeiten (Erschließungsleitungen) in den WC-Kernen auszuführen
 - Komplette Sanierung incl. Austausch des über 40 Jahre alten Leitungsnetzes im Rahmen dieser "Sowieso" – Arbeiten? Sanierung der WC-Anlagen in den nächsten 10 Jahren unumgänglich! > Mehrkosten ca. 500.000 €

5. Termine

Rahmenterminplan/ Meilensteine

- Leistungsphase 3 und 4 bis Ende 2019
- Einreichung des Bauantrages zum Jahreswechsel 2019/ 2020
- Einreichung FAG-Antrag Januar 2020
- Umzug aus Bereichen Umwidmung und Interimsnutzung Ende März 2020
- Umbau Bereiche Umwidmung und Interimsnutzung April 2020 (Osterferien) bis Mai 2020
- Umzug aus VWT in Bereiche Umwidmung und Interimsnutzung Juni 2020 (Pfingstferien)
- Rückbau/ Demontagen ab Juli 2020 (nach Abschlussprüfungen!)
- Aufstockung ab Ende August 2020
- Fassade September/ Oktober 2020
- Ausbau Oktober 2020 bis Juli 2021
- Übergabe und Nutzungsaufnahme September 2021

6. Fazit

Empfehlung

- Ausführung des Projektes als Hybridbau Stahl/ Holz aufgrund der statischen Rahmenbedingungen, resultierend aus dem Erhalt der vorhandenen Fundamente und Tragstruktur.
- Ausführung des Ersatzbaues im Passivhausstandard wird angestrebt.
- Lüftungsanlage mit WRG sowie reduzierten Luftmengen und öffnenbaren Fenstern (vgl. Erweiterungsbau RS Ebersberg, RS Vaterstetten).
- Adiabate Kühlung (vgl. Erweiterungsbau RS Ebersberg).

Projektstandsbericht

November 2019

Gymnasium Grafing

Teilgeneralsanierung Altbau BT 1

INHALT

1. Bautenstand, Termine
2. Kosten

1. Bautenstand, Termine



1. Bautenstand, Termine



1. Bautenstand, Termine

- ✓ Mit der Baumaßnahme wurde pünktlich am 23.07.2018 begonnen.
- ✓ Die Baumaßnahme wurde termingerecht (Ende Oktober) fertiggestellt; die Inbetriebnahme erfolgte zum 04.11.2019.

Aktueller Stand Baustelle:

- Restliche Mängelbeseitigung am 20.11.2019
- Abschluss Mängelbeseitigung bis Ende November 2019

2. Kosten



In der Sitzung des Kreistages am 24.10.2016 wurde die Umsetzung der Maßnahme „Teilgeneralsanierung Gymnasium Grafing“ beschlossen. Im LSV am 18.10.2017 wurde unter TOP 5 die Vorentwurfsplanung vorgestellt. Im Rahmen der Haushaltsberatung wurden im Finanzplan Gesamtkosten in Höhe von berücksichtigt.	7.819.000,00 €
In der LSV-Sitzung vom 18.10.2018 wurden die Mehrkosten für die Stützenkopf- und Rippendeckensanierung, sowie die Mehrkosten für die erweiterte Schadstoffentsorgung erläutert und genehmigt.	8.040.000,00 €
Zusätzlich soll die PV-Anlage ausgeführt werden.	110.000,00 €
Neues Budget gesamt	8.150.000,00 €
Derzeitige Prognose lt. Projektkostenübersicht KMP	8.083.864,32 €
Differenz	66.135,68 €

2. Kosten



KMP Projektsteuerung GmbH
 Levelingstrasse 21
 81673 München
 Tel 089 / 99 75 08 96
 Fax 089 / 99 75 08 98
 Email service@kmp-projektsteuerung.de

GRA_GYM | GRA_GYM Teil-G-SAN



Projektkosten-Übersicht: Summe je Projekt, Kostengruppe

Filter Finanzierung: Fachraumausstattung | PV-Anlage | Sanierung Bauteil 1 | Schließanlage

Bericht vom: 06.11.2019 - 14:13:18 (KMP_JS) - Alle Beträge brutto in Euro

Gliederung	Kostenberechnung	nicht Vergeben	Beauftragt	Nachtrag	nicht Abgerechnet	Zahlungsstand	Abrechnung Prognose	Prognose gesamt
GRA_GYM Gymnasium Grafing Teilgeneralsanierung Altbau BT 1	7.469.835,74	8.330,00	8.046.115,46	290.131,65	2.650.140,04	5.330.169,59	8.075.534,32	8.083.864,32
200 Herrichten und Erschließen	76.008,44	-	70.501,79	3.490,28	15.092,55	54.999,32	70.348,71	70.348,71
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.868.112,25	-	3.149.451,68	162.146,94	473.741,26	2.674.138,71	3.150.590,69	3.150.590,69
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.663.826,78	-	2.738.509,64	91.180,90	1.787.545,41	883.056,45	2.759.840,98	2.759.840,98
500 Außenanlagen	149.521,12	-	183.906,12	14.502,54	46.349,51	111.574,71	158.342,23	158.342,23
600 Ausstattung und Kunstwerke	46.180,33	8.330,00	44.660,63	5.440,86	44.660,63	-	44.660,63	52.990,63
700 Baunebenkosten	1.639.186,82	-	1.832.240,19	13.370,13	282.750,68	1.579.554,99	1.864.905,67	1.864.905,67
728 Machbarkeitsstudie	27.000,00	-	26.845,41	-	-	26.845,41	26.845,41	26.845,41

Projektstandsbericht
November 2019
Gymnasium Grafing
Teilgeneralsanierung Altbau BT 1

Vielen Dank!