

Friedrich-Schelling-Schule

Planung einer dreizügigen Primarstufe

Prüfung von Material- und Gestaltungsalternativen, Nachhaltigkeit und energetische Maßnahmen und aktualisierte Kostendarstellung, zusätzliche Maßnahmen

| Gremium | Sitzungstermin | Behandlung | Sitzungsart |
|----------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Gemeinderat | 20.09.2022 | Beschlussfassung | öffentlich |

I. Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung im Mai wurde dem Material- und Gestaltungskonzept als Grundlage für die weitere Planung und Ausschreibung zugestimmt. Das Architekturbüro Bär, Stadelmann und Stöcker, Nürnberg, wurde jedoch um die Prüfung von Material- und Gestaltungsalternativen gebeten. Zudem wurde das Planungsteam gebeten, weitere energetische Einsparungsmaßnahmen zu untersuchen, um einen noch besseren KfW-Standard des Gebäudes zu erreichen, obwohl dafür keine Zuschüsse seitens der KfW oder anderer Förderstellen zu erwarten sind.

Die Werkplanung ist nun weiter vorangeschritten und befindet sich in der vertieften Ausführungsplanung (Leistungsphase 5). Die Planung der Innenbereiche ist weiter vorangeschritten und es wurden durch die Planer Möglichkeiten hinsichtlich Materialien untersucht. Eine Empfehlung hierzu wurde vom Architekturbüro abgegeben.

Zudem wurde durch den Bauphysiker das Thema Nachhaltigkeit und Effizienz des Gebäudes nochmals betrachtet und die möglichen Maßnahmen gelistet. Die Fachplaner haben die Mehrkosten hierfür ebenfalls bewertet.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Empfehlung der Architekten hinsichtlich des Material- und Gestaltungskonzeptes als Grundlage für die weitere Planung und Ausschreibung wird zugestimmt. Alternativen für die Gestaltung des Gebäudes werden seitens des Architekturbüros in der Sitzung vorgestellt.
- 2 Die Versetzung des Drachens „Dracolon“ auf dem Schulhof wurde von einer mittelständigen Besigheimer Baufirma angeboten. Der Versetzung und Erhaltung des Drachen auf dem Schulhof wird dem Gemeinderat zur Zustimmung empfohlen.

3. Die Stellungnahme zur Empfehlung der Bauphysik, hinsichtlich der Nachhaltigkeitsthemen, wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Beratung auf Grundlage der Mehrkostenzusammensetzung der Planer, ob die zusätzlichen Maßnahmen zur Anpassung des Energiestandards umgesetzt werden sollen.
4. Der Gemeinderat nimmt die fortgeschriebene Kostendarstellung, die neben der Kostenfortschreibung Neubau, Kosten für den Abbruch des bestehenden Mittelbaus, Außenanlagen Schulhof Süd auch die Medienneuverlegung inkl. anteilige Honorarkosten beinhaltet, zur Kenntnis.

III. Begründung

1) Material- und Gestaltungskonzept – Prüfung von Material- und Gestaltungsalternativen

Das Architekturbüro Bär, Stadelmann und Stöcker hat im Rahmen der Werkplanung die Einsparungen bei den Materialien und Gestaltungsalternativen geprüft und bewertet.

Folgende Möglichkeiten ergeben sich nach Prüfung des Planungsteams:

GK-Abhänge-Decken anstelle der Holzlamellen in den Klassenräumen:

Die eingesparten Kosten müssen noch mit Umplanungskosten relativiert werden, da alle Einbauteile (Leuchten) und raumakustische Berechnungen auf die Holzlamellendecke abgestimmt sind. Gestalterisch geben die Lamellendecken in Holz den Klassenräumen einen warmen Charakter, der mit GK-Decken verloren gehen würde.

Linoleumböden statt Betonwerkstein:

Gerade die mittleren Bereiche werden stark beansprucht, besonders im Erdgeschoss, das auch für interne und externe Veranstaltungen genutzt wird, ist der Linoleumboden nicht zu empfehlen. Die Langlebigkeit ist bei dieser Ausführungsart nicht gegeben.

Die Einsparungsmöglichkeiten, welche sich aus diesen Maßnahmen ergeben, sind der Anlage „220901_Preisanpassung Einsparliste an Inflation_Ukrainekrise“ zu entnehmen.

Das Projektteam, empfiehlt dem Gremium in Abstimmung mit der Verwaltung, den Empfehlungen des Architekten zu folgen, und die weitere Planung und Ausschreibung auf Grundlage des vorgestellten Material- und Gestaltungskonzeptes fortzuschreiben.

2) Untersuchung weiterer, möglicher energetischer Maßnahmen

Durch die im April 2022 geänderten Förderkriterien für KfW-Effizienzgebäude werden nur noch Gebäude gefördert, die die Vorgaben für ein Effizienzgebäude KfW EG 40 NH (Nachhaltigkeit) erfüllen. Im Hinblick auf den Planungsfortschritt und den zu erwartenden zusätzlichen Aufwand für Umplanungen und Baumaßnahmen, die auch zu einer Änderung der Kubatur des Gebäudes führen würden, wurde seitens der projektbegleitenden Fachplaner und der Projektsteuerung empfohlen, die Planungen nicht weiter in Richtung einer Zertifizierung zu verfolgen.

Alternativ wurden Maßnahmen untersucht, mit denen, bei gleichbleibender Kubatur, die Energieeffizienz des Gebäudes - gegenüber dem bisher angestrebten Standard eines Effizienzgebäudes KfW 55 EG – weiter gesteigert werden kann und damit auch eine Verbesserung der Nachhaltigkeit erreicht wird. Dazu gehören vor allem der Einbau von Dämmstoffen mit geringerer Wärmeleitfähigkeit und Fenstern mit verbesserten U-Werten.

Diese Maßnahmen führen im Hinblick auf den baulichen Wärmeschutz dazu, dass teilweise die Vorgaben für ein Effizienzgebäude KfW 40 EG erfüllt werden (Fenster) bzw. ein Energiestandard erreicht wird, der die Vorgaben für ein Effizienzgebäude KfW 55 EG deutlich unterschreitet.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Hinblick auf die von den Objektplanern ermittelten Mehrkosten und die aktuelle und künftig zu erwartende Preisentwicklung der Energiepreise (CO₂-Bepreisung) als zielführend für ein nachhaltiges Gebäude eingestuft.

Die Kosten für die Zusätzlichen energetischen Maßnahmen wurden durch das Architekturbüro Bär, Stadelmann und Stöcker bewertet. Die Mehrkosten für die hochwertigere Dämmung können der Anlage „Kosten KFW+“ entnommen werden. Die Mehrkosten inkl. 8 % Puffer und Planungskosten belaufen sich auf 160.392,96 €, brutto, gemäß Aufstellung der Planer.

3) Umzug Drache auf dem Schulhof

Im Rahmen des Neubaus ist die Versetzung des Drachens „Dracolon“ auf dem Schulhof notwendig. An der aktuellen Position befindet sich die Außenfassade und zunächst die geplante Baugrube. Der Schulhof wird in diesem Bereich neugestaltet damit die entfallende Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zur Kita und zum ehemaligen Hauptschulgebäude möglich ist. Aus diesem Grund hat der Landschaftsarchitekt Glück eine neue Lage für die optimale Positionierung des Drachens vorgeschlagen. Hier muss der Drache aus seiner jetzigen Position zunächst angehoben, und an seine neue Position versetzt werden.

Nach Fertigstellung des Gebäudes muss der Drache saniert werden, es müssen Ausbesserungsarbeiten stattfinden, da bereits jetzt das Mosaik zahlreiche Fehlstellen aufweist. Diese Kosten können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Seitens der Baufirma wird auf ein hohes Risiko des Bruchs verwiesen, da der Beton-Körper des Drachen in Längsrichtung nicht bewehrt ist und es sicher davon auszugehen ist, dass Risse entstehen werden. Es ist ebenfalls nicht bekannt, ob sich der Drache von dem Untergrund lösen lässt. Insofern handelt es sich bei den Kostenangaben lediglich um eine Kostenschätzung, da die finalen Ausmaße der Umsetzung nicht ganzheitlich bewertet werden können.

Die Kosten, laut einem vorliegenden Angebot vom 30.08.2022, belaufen sich auf 106.803,69 € einschließlich 19 % MwSt.. Es handelt sich hierbei um Mehrkosten des Projektes.

Da es sich bei dem Drachen um ein Wahrzeichen der Schule handelt – und der Drache seitens der Landschaftsarchitekten optimal in das Gesamtkonzept des Schulhofes integriert wurde – empfiehlt das Planungsteam den Erhalt und die Umsetzung des Drachens. Der Gemeinderat sollte sich jedoch bewusst sein, dass die Kosten nicht abschließend benannt werden können. Dies ist erst möglich, wenn der Drache tatsächlich und restauriert und verlegt wurde.

4) Kostendarstellung / Kostenrahmen

In den vergangenen Gemeinderatssitzungen wurden jeweils die aktuellen Projektkosten des Neubaus vorgestellt.

Die Planung ist nun weiter fortgeschritten und befindet sich kurz vor Abschluss der Werkplanungsphase 2 (Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung). Auf dieser Grundlage wurden die Kosten durch die Planer nochmals validiert und fortgeschrieben. Vor allem in Hinsicht auf die aktuellen Kostensteigerungen die sich bei den Baupreisen ergeben. Die Kostendarstellung wurde durch das Planungsteam – auf Basis des aktuellen Wissenstandes geprüft – und mit Stichtag zum 01.09.2022 indiziert. Diese Aktualisierung der Kostendarstellung liegt nun als Informationsgrundlage für das Gremium vor. Die dargestellten Erhöhungen ergeben sich aus der Tabelle in der Anlage (Kostenberechnung in Anlehnung an DIN 276:2018, Kostenberechnung vom 10.11.21, indiziert am 01.09.2022).

Zudem erfolgte eine Gesamtprojektkostendarstellung mit den Themen der Medienverlegung, Abbruch des Mittelbaus, Mehrkosten Engie, Außenanlagen Schulhof Süd (2.BA), inkl. der jeweils anteiligen Honorarkosten. Diese Aufstellung ist der Anlage mit Stand 09.09.2022 zu entnehmen (Kostenberechnung in Anlehnung an DIN 276:2018 Neuplanung Friedrich-Schelling-Schule (Primarstufe) - Baubegleitende Maßnahmen + Vorableistungen + 2.BA Außenanlagen).

Diskutiert wurde im Rahmen des Projektes ebenfalls die Notwendigkeit von Baugrubenverbau für die Verlegung der Medienleitungen. Diese Mehrkosten konnten im Rahmen der interdisziplinären Abstimmung zwischen Tragwerksplanung, Gebäudetechnik und dem Medienplaner abgewendet werden.

Das Planungsteam und die Projektsteuerung MasterPlan bittet das Gremium um Kenntnisnahme hinsichtlich der aktuellen Projektkostendarstellung.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Keine.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Mehrkosten des Projektes müssen bei der Gesamtfinanzierung aufgefangen werden.