Abteilung 4.2 - Hochbau
Sachbearbeiter(in): Fiss, Erik
13.11.2020

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	02.12.2020
Gemeinderat (öffentlich)	09.12.2020

Achert-Schule - Generalsanierung - Vorstellung des Planungsstandes

Beschlussvorschlag:
Der vorgestellten Planung einschließlich Kostenberechnung und Rahmenterminplan wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt gemeinsam mit den externen Planern weiter voranzutreiben und auf eine termingerechte Umsetzung hinzuarbeiten.

Vorgang:

03.04.2019 Vorlage Nr. 018/2019
UBV: Achertschule – Sanierungskonzept
Beschluss:
Das Sanierungskonzept für die Achertschule wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung fortzuführen, wobei die Terminierung abhängig von einer allfälligen Bezuschussung ist.

20.05.20 Vorlage Nr. 077/2020
Gemeinderat (im elektronischen Verfahren): Achertschule - Generalsanierung - Vergabe von Architektenleistungen
Beschluss:
Die Architektenleistungen für die Sanierung der Achertschule ab der Leistungsphase 3 werden an das Architekturbüro Löffler, Rottweil vergeben.
Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Auftragnehmer die Schnittstelle in inhaltlicher und vertraglicher Hinsicht noch im Einzelnen abzustimmen.
Die Beauftragung erfolgt zunächst bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Leistungsphasen nach Projektfortschritt nachzubeauftragen

Begründung:
Projektverlauf:
Die Vorplanung für dieses Bauvorhaben einschließlich Grundlagenermittlung wurde durch die Abteilung Hochbau im FB Bauen und Stadtentwicklung in Eigenleistung erbracht. Schon in dieser Phase wurden mit der Tragwerksplanung (SE Ingenieurges. mbH, Tuttlingen) und der Thermischen Bauphysik und Gebäudesimulation (Delzer Kybernetik GmbH, Lörrach) die ersten Fachplaner einbezogen.

Nachdem sich herauskristallisiert hatte, dass die weitere Planung in Eigenleistung aufgrund der Gleichzeitigkeit verschiedener Projekte die vorhandenen Kapazitäten übersteigt, wurde im Frühjahr

2020 die erforderliche europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen (Objektplanung Gebäude ab Entwurfsplanung (Architekturbüro Löffler, RW), Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär (ETA³ GmbH, Freiburg), Fachplanung Elektro (Ingenieurbüro Schork GmbH & Co. KG, Stuttgart) durchgeführt. Die Aufträge konnten im Mai erteilt werden, unmittelbar danach wurde intensiv mit der Planung begonnen. Ein Brandschutzfachplaner (Sinfiro GmbH, Balingen) wurde Anfang Juli beauftragt, ein Sachverständigenbüro für Gebäudeschadstoffe (Dr. Weiss, Esslingen) Anfang Oktober.

In mehreren Besprechungen mit der Schule wurden räumliche Probleme ermittelt, die im Rahmen der Sanierung ggf. zu lösen wären und die Sanierungskonzeption weiter erarbeitet.

Entwurfs- und Sanierungskonzept:
Bereits in der Vorplanungsphase war durch die Bauphysik in verschiedenen Simulationsvarianten ermittelt worden, dass für eine optimale energetische Sanierung das Fläche-Volumen-Verhältnis des Gebäudes optimiert werden muss. Dies wird erreicht durch klimatische Schließung des überdachten Innenhofes und des tief eingezogenen Eingangs im unteren Geschoss. Außerdem sind alle Fenster durch hochwertige neue Elemente im Passivhausstandard zu ersetzen und eine mechanische, kontrollierte Belüftung der wesentlichen Schulräume zu installieren. Auf der auch durch Schlagregen beeinträchtigten Westseite wird eine vorgehängte Fassade empfohlen.

Es stellte sich heraus, dass durch den neu gewonnenen Raum im Innenhof als temperierbaren „Wintergarten“ auch die Mittagsverpflegung der Achert- und Eichendorffschule optimiert abgebildet werden kann. Diejenige der Eichendorffschule findet derzeit in einem Klassenzimmer im Gebäude der Achert-Schule und aufgrund der beengten Verhältnisse in 10-Minuten-Schichten statt, die der Achertschule findet im oberen Foyer vor dem Lehrerzimmer statt.

Durch kleinere Änderungen von Raumzuschnitten und -nutzungen können weitere Optimierungen erreicht werden, insbesondere in den Sanitärbereichen und im Lehrer-/Verwaltungsbereich.

Barrierefreiheit:
Ein Behinderten-WC konnte im Rahmen der o. g. kleinen Grundrissänderungen eingeplant werden.
Ein Aufzug war bislang nicht Bestandteil des Anforderungsprofils, da die Schule prinzipiell in beiden Geschossen ebenerdig begehbar ist (allerdings ist der Weg außen herum recht lang). Die Realisierungsmöglichkeit wurde gleichwohl untersucht und in den Plänen dargestellt. Ein Aufzug einschließlich der damit verbundenen Umbauten würde zusätzliche Kosten von geschätzt 125.000 Euro verursachen.

Erschwernisse:
Die haustechnischen Leitungen sind in die Bodenplatte eingegossen (u. a. Heizleitungen) bzw. darunter (Abwasserleitungen) verlegt und größtenteils schadhaft. Dies bedingt aufwendige Erneuerungen, bei denen an zahlreichen Stellen in die Fußbodenaufbauten und die Bodenplatte eingegriffen werden muss, was sich natürlich insbesondere bei den Sanitär- und Rohbaukosten auswirkt.

Die Kosten für Lüftung und Elektroinstallation (hier besonders im Bereich IT) wurden bei der Erstellung der ersten Kostenschätzung offenkundig unterschätzt. Im damaligen Zeitdruck (Antragsfrist für das Schulsanierungsprogramm) wurde im Wesentlichen die Werte der Eichendorffschule zugrunde gelegt, die in diesen Punkten wohl recht günstig sind. Auch sind in diesen Bereichen seit 2018 besonders deutliche Preissteigerungen zu beobachten und auch die aktuellen Anforderungen an die Digitalisierung spielen eine Rolle. Verglichen mit dem DHG sind die Werte der Kostenberechnung vergleichbar.

Die Schadstoffuntersuchungen ergaben eine Vielzahl an Sanierungsnotwendigkeiten im Volumen von über 280.000 Euro. Ob eine Formaldehydbelastung vorliegt, wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch untersucht, die entsprechenden Sanierungskosten wurden sicherheitshalber in der genannten Summe berücksichtigt.

Kosten:

O. g. Erschwernisse führten zu einer Erhöhung der Baukosten und in der Folge der Baunebenkosten. Die Baunebenkosten erhöhen sich ferner dadurch, dass die Architektenleistungen nur zum kleineren Teil in Eigenleistung erbracht werden können. Details sind der anliegenden Tabelle zu entnehmen.
Günstig wirkte sich aus, dass die Schule durch den Erwerb der ehemaligen Edith-Stein-Schule dort ein vorübergehendes Quartier finden kann. Die Ganztagsbetreuung der Eichendorffschule kann voraussichtlich in der ehemaligen Hausmeisterwohnung erfolgen, sodass auf Container verzichtet werden kann (hierfür waren ca. 340.000 Euro in der Kostenschätzung vorgesehen, dieser Betrag hätte aber nach heutigem Stand nicht ausgereicht).

Die Bau- und Baunebenkosten erhöhen sich um ca. 1.051.000 Mio. Euro von 3.874.000 auf 4.925.000 Euro. Die Gesamtaufwendungen (inkl. Eigenleistungen) erhöhen sich um ca. 927.000 Euro von 4.188.000 (Haushalt) auf ca. 5.115.000 Euro.

<u>Rahmenterminplan</u>:

- Entwurfsplanung weitestgehend abgeschlossen
- Genehmigungsplanung bis Anfang 2021
- Ausführungsplanung 1. Halbjahr 2021
- Ausschreibungen ab 2. Quartal 2021
- Umzug der Schule, Baubeginn Pfingstferien 2021, alternativ Sommerferien 2021
- Bauende und Rück-Umzug Sommerferien 2022, alternativ Herbst 2022
- Förderfrist zur Baufertigstellung 31.12.2022
- Förderfrist zur Schlussabrechnung 30.09.2023

.

Finanzierung:
Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:	☒	Ja (Erhöhung nötig)	☐	Nein
Folgekosten	☒	Abschreibungen und Wartungskosten. Im Gegenzug Senkung der Betriebskosten durch verbesserte Energieeffizienz.		
Personelle Auswirkungen:		keine		

Zuständigkeit: Gemeinderat gem. §2 der Hauptsatzung.

Anlagen: Grundrisse EG und OG
Kostenberechnung