

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1145/2017/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 14.02.2017
Bearbeiter: Von Wolffersdorff	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales der Gemeinde Appen	28.02.2017	öffentlich
Bauausschuss der Gemeinde Appen	09.03.2017	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Appen	14.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	21.03.2017	öffentlich

Stand der Entwicklung beim Umbau der Schule

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2016 die Gründung eines Arbeitskreises zur Ermittlung des zukünftigen Raumbedarfs für die Grundschule und die Schulbetreuung einstimmig beschlossen. Nach der konstituierenden Sitzung am 26.04.2016 wurde vom Arbeitskreis zunächst die Ausgangslage analysiert und gemeinsam notwendige Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen definiert. Im nächsten Schritt wurde der mit der Grundschule bestens vertraute Architekt Burkhardt Koriath hinzugezogen und in weiteren Sitzungen mögliche Raumkonzepte diskutiert. Es wurde eine Planung erarbeitet, die die ermittelten Prioritäten in sog. Bauteilen abbildet:

- BT 1.1/ 1.2 Betreuung
- BT 1.3 Werkraum
- BT 2 Lehrerzimmer und Verwaltung
- BT 3 Lehrer WC
- BT 4 Musikraum u. Klasse 2A
- BT 5 Gruppenr., Computerr., Klassen

Im Haushaltsplan 2017 der Gemeinde Appen wurden mit Beschlussfassung vom 06.12.2016 zunächst 600.000 Euro für den priorisierten Ausbau und Umbau der Einrichtungen der Betreuungsschule (BT 1.1/1.2) und dem Umbau der Lehrerzimmer und der Verwaltungseinheiten (BT 2) sowie der Erneuerung der Heizungsanlage (96.000€) eingeplant.

Beim Zusammenstellen aller Arbeitsergebnisse und Einsteigen in die tiefere Planung ist dem Architekturbüro R+K Optimierungspotential aufgefallen. Dies hat vorrangig seinen Ursprung darin, dass die Umsetzung der Betreuung bis zum Schuljahres-

wechsel dieses Jahres nicht realisierbar ist und zudem das ehemalige Garagengebäude aufwendig energetisch ertüchtigt werden müsste. Es folgte die Überlegung, ob eine übergangsweise Betreuung in dem derzeit kaum genutzten Werkraum mit angrenzenden Nebenräumen möglich wäre. Die sowieso geplanten Umbauten (u.a. Küche, Zugang zum Schulhof) für den späteren Lehrerbereich würden als Vorabmaßnahme vorgezogen werden und die Räumlichkeiten könnten kurzfristig bis zum Schuljahreswechsel der Betreuung übergangsweise zur Verfügung stehen.

Anschließend würde das alte Garagengebäude abgebrochen werden und an dessen Stelle ein neuer zweigeschossiger Anbau hergestellt werden. Im Erdgeschoss des Anbaus würde ausreichend Platz für die Betreuung zur Verfügung stehen. Die Flächenansätze im Vergleich zur Planung 2016 sind annähernd gleich. Im Obergeschoss des Anbaus würden drei zusätzliche Unterrichtsräume und ein Abstellraum als Ersatz für die geplante Aufstockung hergestellt werden. Die Eingriffe in den Bestand wären (Dachanschlüsse, Tragkonstruktion) auf ein Minimum reduziert. Der Anbau würde die derzeit geplanten kleineren Anbauten und die Aufstockung ersetzen.

Im Kostenvergleich stellen sich die beiden Varianten wie folgt dar:

	Planung 2016	Alternative
BT 1.1/ 1.2 Betreuung	ca. 381.000€	ca. 371.000€
BT 1.3Werkraum	ca. 22.000€	ca. 22.000€
BT 2 Lehrerz.+Verw./ Übergang Betreug.	ca. 123.000€	ca. 123.000€
BT 3 Lehrer WC	ca. 63.000€	ca. 63.000€
BT 4 Musikraum u. Klasse 2A	ca. 205.000€	ca. 205.000€
BT 5 Gruppenr., Computerr., Klassen	ca. 380.000€	ca. 331.000€
Bauabschnitt 1	504.000€ (=BT 1.1/1.2+2)	825.000€ (=BT 1.1/1.2+2+5)
Bauabschnitt 2	670.000€ (=BT 1.3+3+4+5)	290.000€ (=BT 1.3+3+4)
Gesamt	1.174.000€	1.115.000€

Es sind haustechnische Leistungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen und Erweiterungen erfasst bzw. die Anbindung des Anbaus der Alternativplanung an den Bestand.

Es gibt bei der Kostenaufstellung beider Varianten noch maßgebliche Unwägbarkeiten: Zum Einen sind bei der Kostenermittlung von Herrn Koriath derzeit keine Kosten für die Erneuerung der bestehenden Heizungsanlage enthalten. Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung und damit einhergehende bauseitige Leistungen sind fachplanerisch zu untersuchen. Zum Anderen sind die Anforderungen und Notwendigkeit aus brandschutztechnischen Untersuchungen nicht absehbar. Des Weiteren basieren die Kostenberechnungen auf einem Kostenindex Stand 02/2017. Sollten sich die Ausschreibungsphase und der Baubeginn erheblich verzögern, z.B. Prüfvorgänge im Rahmen einer ZBau-Förderung, kann es zu Kostensteigerungen von bis zu 10% führen.

Die Alternativplanung wurde kurzfristig Frau Osterhoff, Herrn Lorenzen und Herrn David vorgestellt. Es folgte eine umfängliche Betrachtung von Argumenten mit Vor- und Nachteilen für die derzeitige Planung 2016 und einen alternativen zweigeschos-

sigen Anbau. Herr Koriath hatte als Vorbereitung für das Zusammentreffen, Kostenschätzungen und Rahmenterminpläne für beide Varianten erarbeitet.

	Planung 2016	Alternative
Baukosten		ca. 59T€ Minderkosten für die Gesamtmaßnahme;
Bauen im Betrieb und Baustelleneinrichtung		Schulbetrieb weniger eingeschränkt z.B. Baustraße nicht über Schulhof, Sicherheit der Schüler
Erweiterung Betreuung	zum Schuljahreswechsel nicht umsetzbar	Übergangslösung zum Jahreswechsel realisierbar ohne „großen“ Aufwand inkl. Vorleistung für Lehrerzimmer
Zeit / Terminplanung		schnellere und gebündelte Umsetzung
Energieeinsparverordnung / Wärmeschutz	Betreuung in ehem. Garage; nachträglicher Wärmeschutz erforderlich	kompakter neuer Anbau gem. den derzeitigen gesetzlichen Anforderungen
Kostensicherheit / Unvorhersehbares durch Eingriff in den Bestand	Anbauten, Aufstockung, Anschluss schwachstellen an Dach, Fassaden und Fußboden	Eigenständiger Anbau mit geringem Eingriff in den Bestand
Kostenunsicherheit	haustechnische Anlagen; Brandschutzertüchtigung; Kostensteigerung durch zeitliche Verzögerung z.B. 2. Bauabschnitt	haustechnische Anlagen; Brandschutzertüchtigung; Kostensteigerung durch zeitliche Verzögerung z.B. ZBau
Flächenaufstellung		ca. 35qm Mehrfläche; Gestaltungsmöglichkeiten für Betreuung im EG Anbau
Raumnutzung / -geometrie; Belichtung der Flure (BT5)	Durch die Aufstockung werden die Fenster der Flure geschlossen (Achtung: Belichtung und Belüftung)	quadratisch = praktisch
Baulast	Nachbarschaftsabstimmung; Abstandsfläche im Bereich Baulast auf Nachbargrundstück	
Stellplätze	ggf. Entfall von zwei Stellplätzen für Küchenanlieferung	Entfall von zwei Stellplätzen
Lebenszyklus	viele Anschlusspunkte (Dächer, Fassaden) bedingen erhöhten Instandsetzungsaufwand und viele Wärmebrücken	kompakter Baukörper mit weniger Außenhaut, hat weniger Energiekosten

Förderung	wurde auf Grund des Zeitmangels ausgeschlossen	möglich, da Übergangslösung für Betreuung zeitlich losgelöst; kein Zeitdruck für Anbau
Beschlussfassung und HH-Mittel	Mittel im HH-eingestellt, stufenweise Umsetzung	nachträgliche Beschlussfassung erforderlich

Die Anwesenden haben übereinstimmend festgestellt, dass es sinnvoll ist die Alternativplanung weiter zu verfolgen und planerisch voran zu treiben.

Die beteiligten Arbeitskreismitglieder legten das weitere Vorgehen wie folgt fest: Die Alternativplanung soll im Bauausschuss am 09.03.17 vorgestellt werden unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Herr David wird Kontakt mit Frau Scholl, Leiterin der Betreuungsschule, und Herrn Scharnweber, Schulleitung, betreffend der Alternativplanung und einer möglichen Übergangslösung für die Betreuungsschule aufnehmen. Die Gespräche mit dem Büro RegionNord hinsichtlich der Fördermittelbeantragung für die Betreuungsklasse sollten wieder aufgenommen werden.

Der Bauantrag für die Gesamtmaßnahmen inkl. Vorabmaßnahme könnte Ende Februar durch das Planungsbüro R+K eingereicht werden. Herr Lorenzen äußerte, dass die dafür notwendige Unterschrift durch den Bürgermeister auch vor dem Beschluss der Gemeindevertretung (Termin 31.03.) geleistet werden könnte, da der Bauantrag selbst nicht kostenrelevant ist. Ein Umschwenken der Planung zurück auf den Stand 2016 würde lt. Herrn Koriath seinerseits nur eine Woche Zeitverzögerung haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vergleichende Argumentationsaufstellung für beide Planungsvarianten stellt die Alternativplanung als die Sinnvollere heraus.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2017 der Gemeinde Appen wurden mit Beschlussfassung vom 06.12.2016 zunächst 600.000 Euro für den priorisierten ersten Bauabschnitt (BT 1.1/1.2+2) inkl. 96.000€ für die Erneuerung der Heizungsanlage eingeplant. Für die Alternativplanung (BT1.1/1.2+2+5) müssten 321.000€ in den 1. Nachtragshaushalt 2017 mit Kredit nachfinanziert werden. Dafür reduzieren sich die Investitionskosten der Gesamtmaßnahme in den Folgejahren um ca. 59.000€ zzgl. eventueller Förderung.

Fördermittel durch Dritte:

Für die Planung 2016 wurde eine Förderantragstellung auf Grund der Dringlichkeit der Herrichtung der Betreuungsräume ausgeschlossen.

Es gab bereits aktuelle Vorgespräche zur Alternativplanung mit der Aktivregion. Dabei wurden Fördermittel in Höhe von maximal 100.000€ in Aussicht gestellt. Bei An-

tragstellung auf Zuwendung ist eine Prüfung über die ZBau erforderlich. Im Falle einer Förderung wurde sich die Gesamtinvestitionssumme entsprechend reduzieren.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales empfiehlt / der Umweltausschuss empfiehlt / der Bauausschuss empfiehlt / der Finanzausschuss empfiehlt / die Gemeindevertretung beschließt:

- An Stelle von der Planung 2016 soll die vorgestellte und beschriebene Alternativplanung umgesetzt werden.
- Die fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 321.000€ werden im Rahmen des 1. Nachtragshaushaltes 2017 kreditfinanziert bereits gestellt.
- Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Maßnahmen, insbesondere Bauantrag und Förderantragstellung, zu veranlassen.

Alternativ

Der Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales empfiehlt / der Umweltausschuss empfiehlt / der Bauausschuss empfiehlt / der Finanzausschuss empfiehlt / die Gemeindevertretung beschließt:

- Die Planung 2016 gemäß Beschluss vom 06.12.2016 umzusetzen.

Banaschak

Anlagen:

Grundrissplanung Alternativplanung Stand 01.02.2017