

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1253/2018/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 05.02.2018
Bearbeiter: Von Wolffersdorff	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	08.03.2018	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Appen	13.03.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	28.03.2018	öffentlich

Erweiterung, Sanierung und Umbau der Grundschule - Sachstand und Mehrkosten

Sachverhalt:

Die Erweiterung, Sanierung und der Umbau der Grundschule gliedert sich in sechs Baumaßnahmen.

1.BA Anbau

- Erweiterung der Betreuungsschule im Erdgeschoss
- Neubau von Klassen im Obergeschoss

2.BA Umbau

- Umbau Lehrerzimmer als Vorabmaßnahme
- Sanierung haustechnischer Anlagen wie Heizungsverteilung, Trinkwassernetz, Grundleitungen, Elektrotechnik
- Brandschutzmaßnahmen und Erneuerung von Abhangdecken in Klassen und Fluren
- Neuorganisation von Klassenräumen, Differenzierungsräumen u. Serverraum

3.BA WC-Anlagen (Fördermaßnahme)

4.BA Mieterersatzgarage

5.BA Aufzug

6.BA Dach

Stellungnahme der Verwaltung:

1.BA Anbau

Die Räumlichkeiten der Betreuung (ehemaliges Garagengebäude) wurden in den Herbstferien 2017 abgerissen. Die Arbeiten zum neuen Anbau an selber Stelle wurden begonnen. Die Arbeiten geraten z.T. aufgrund der Wetterlage ins Stocken. Es

gibt unvorhergesehene Mehraufwendungen für Gründungsarbeiten.

2.BA Umbau

Die Bauarbeiten der Vorwegmaßnahme Lehrerzimmer wurden Oktober 2017 abgeschlossen und werden übergangsweise derzeit von der Betreuung genutzt, bis der Anbau fertig ist. Im Laufe der fortschreitenden Bauarbeiten wurden und werden immer wieder erhebliche Instandsetzungsmängel festgestellt. Beispielsweise ist die 57 Jahre alte, im erdreichverlegte Heizungsverrohrung stark korrodiert und z.T. verrottet. In dem neueren Heizkreis gibt es Mängel u.a. fehlen Sperrventile zur Einregulierung, wodurch es immer wieder zu Ausfällen kommt. Im Bereich der Trinkwasserversorgung wurde zweifelsfrei festgestellt, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung nicht erfüllt werden. Im Zuge der Umbauarbeiten muss die Installation den geltenden Vorschriften entsprechend gebaut werden. Bisher wurde nur eine Teilsanierung geplant. Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Projektbesprechungen wurde festgelegt, eine Komplettsanierung im Bereich Trinkwasser- und Heizungsnetz zu untersuchen und monetär zu bewerten. Die Umsetzung wird seitens der Planer ausdrücklich empfohlen, um die Funktionstüchtigkeit zu sichern.

Zudem ergaben sich notwendige sicherheitsrelevante Mehraufwendungen im Bereich Brandschutz. Beispielsweise wurden erhebliche Brandlasten im Bereich der Decken gefunden. Dabei wurden u.a. hölzerne, ehemalige Lüftungskanäle als Sofortmaßnahme zurückgebaut. Der Großteil der Arbeiten soll in den Sommerferien 2018 durchgeführt werden.

3.BA WC-Anlagen

Die gewerkespezifischen Abnahmen der WC-Sanierung haben in der 7.KW stattgefunden. Aufgrund von Fristen der Zuwendungsgeber wurden die Arbeiten teilweise mit Restleistungen abgenommen. Auch hier gibt es Mehraufwendungen z.B. Erneuerung der abgehängten Decken.

4.BA Mieterersatzgarage

Die Arbeiten sind fertig gestellt und in Nutzung genommen. Hier waren aufgrund von Schwerlasttransport Mehraufwendung für Außenanlagen und Baumfällarbeiten notwendig.

5.BA Aufzug

Der Aufzug ist Auflage aus der Baugenehmigung und befindet sich noch in Planung. Wann dieser umgesetzt wird ist noch nicht terminiert. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist bei zukünftigen Ausschreibungen mit Preissteigerungen zum ursprünglichen Kostenansatz zu rechnen.

6.BA Dach

Auf Wirken des Arbeitskreises, wurden die Kosten für eine Dachsanierung seitens des Planungsbüros geschätzt. Im Nachgang wurde der Dachraum unter Teilnahme des Planungsbüros, Bürgermeisters, Schulleiters und Verwaltung Vorort besichtigt. Eine fachtechnische Stellungnahme steht aus; augenscheinlich scheint die Konstruktion im Wesentlichen in Takt zu sein. Es gibt vereinzelt Leckagen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist bei zukünftigen Ausschreibungen mit Preissteigerungen zum ursprünglichen Kostenansatz zu rechnen.

Am 21.02.18 wurden die prognostizierten Mehrkosten an die Verwaltung übermittelt:

	Stand 27.09.17	Stand 20.02.2018
1.BA Anbau	1.167.000 €	1.097.000 €
2.BA Umbau	423.000 €	750.000 €
3.BA WC-Sanierung	84.000 €	97.000 €
4.BA Garage	30.000 €	30.000 €
5.BA Aufzug	188.000 €	188.000 €
6.BA Dachsanierung	321.000 €	313.000 €
Summe	2.213.000 €	2.475.000 €

Die Mehrkosten betragen 270.000€. Im Haushalt sind Mittel in Höhe von 2.254.000€ enthalten. Damit ergibt sich eine Kostendifferenz zu den Haushaltsmitteln in Höhe von 221.000€

Finanzierung:

Es sind Kosten in Höhe von 2.254.000€ verteilt auf sechs Haushaltsstellen im Haushalt vorhanden. Die Mehrkosten von 221.000€ müssten über einen Nachtragshaushalt bereitgestellt werden und wären der allgemeinen Rücklage zu entnehmen.

Fördermittel durch Dritte:

-/-

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss / Der Finanzausschuss empfiehlt; Die Gemeindevertretung beschließt die Mehrkosten für die Erweiterung, Sanierung und den Umbau der Grundschule in Höhe von 221.000€ bereit zu stellen.

Bürgermeister Banaschak

Anlagen:

Erläuterungsbericht Umbau Heizung

Umbau und Erweiterung Grundschule Appen

Itzehoe, 21.02.2018

BO

Anlagenbeschreibung Umbau Heizungsverteilung:

Die bestehende Heizungsverteilung ist in zwei Regelkreise ‚Altbau‘ und ‚Neubau‘ Aufgeteilt.

Über den Regelkreis ‚Neubau‘ werden zurzeit die Pausenhalle, die Kinder-WCs, das Alte Lehrerzimmer und verschiedene Klassenräume im Altbau versorgt.
Im Erdgeschossflur des Neubaus gibt es eine Vorhaltung mit weiteren Anschlussmöglichkeiten.

Der Regelkreis ‚Altbau‘ versorgt den gesamten restlichen Neubau (Erdgeschoss und Obergeschoss) aus 1961, sowie die restlichen Klassenräume im Erd- und Obergeschoss des Altbaus.

Die gesamte Rohrverteilung ‚Altbau‘ ist nicht sichtbar unter der Sohle und in Wandschlitzten verlegt.

Es gibt keine Revisionspläne mit Darstellung der Rohrleitungen.

Bei den Sielbauarbeiten im Zuge der Maßnahmen 3.BA WC-Kern wurden unter der Sohle Heizungsrohrleitungen mit durchfeuchteter Dämmung und erheblichen Korrosionsschäden gefunden.

Dies erklärt die in der Vergangenheit immer wieder aufgetretenen Durchfeuchtungen der Sohle und Wände.

Die gesamte Anlage ist in dem vorgefundenen Zustand nicht mehr betriebssicher.

Aufgrund der Verknüpfung der Alt- und Neuinstallation ohne klare Abgrenzung und fehlender Regulierungsmöglichkeit kommt es während der Heizperiode zu einer ungenügenden Wärmeversorgung in verschiedenen Bereichen.

Um die Bestandsmängel abzustellen, ist es erforderlich, die beiden Versorgungskreise Alt- und Neubau hydraulisch zu entkoppeln, so dass jeder Bereich separat regelbar ist.

Der Erweiterungsbau kann nach der Trennung an den Regelkreis Neubau mit angeschlossen werden.

Nur durch diese Maßnahmen ist eine Einregulierung der Anlagen und ein sicherer Betrieb möglich.