

Beschlussvorlage

Energetische Sanierung Fassade und Dach HSG
hier: Abschließende Planung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die in der Beschlussvorlage dargelegte abschließende Planung für die Energetische Sanierung Fassade und Dach HSG sowie die zusätzlichen Leistungen Außenfluchttreppen, Verbindungssteg Bauteile A + B, behindertengerechter Zugang Aula wird in finanzieller, technischer, gestalterischer und zeitlicher Hinsicht anerkannt.
2. Bei dem beauftragten Planungsbüro Studio SF, Simon Fischer & Architekten GmbH, Mannheim werden die Leistungsphasen 1 bis 3 sowie 5 bis 9 abgerufen und stufenweise beauftragt.
3. Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 21105000060 „Sanierung HSG“. Hier stehen ausreichend Mittel für die geplante Maßnahme zur Verfügung. Die weiteren erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushaltsjahre entsprechend der Haushaltsanmeldungen einzustellen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Das Projekt sieht vor, die Fassade der Bauteile B und C energetisch zu sanieren, um das Hohenstaufen-Gymnasium im Gesamten auf einen energetisch zeitgemäßen Standard zu bringen.

Die Bauteile B und C stammen aus den Jahren 1962 und 1977, sind aus Stahlbeton in Skelettbauweise gefertigt und bestehen aus 3 Vollgeschossen. Die Abschnitte A und B erhielten 2007/09 eine bauliche Erweiterung. Deren Fassaden sind in das neue Fassadenkonzept gestalterisch einzubinden.

Fenster und Fassade befinden sich noch im Originalzustand (Fensterkitt ist asbesthaltig) und sollen energetisch saniert werden.

Die bestehende Fassade ist zwischen die äußeren Betonstützen gesetzt. Die neue Fassade wird vor die statische Konstruktion gehängt. Der eingereichte

Zuschussantrag sieht eine energetische Sanierung in Form einer Pfosten-Riegel-Konstruktion vor mit folgender Spezifikation:

„Im Bereich der Klassenräume sowie der Belichtungsflächen von Räumen ist eine Ausfachung mit Öffnungselementen in Form von Drehkippfensterflügeln und Festverglasungen vorgesehen.“

Die Vorplanungsleistungen wurden bereits 2019 begonnen. Die Bauausführung ist vorgesehen ab Mitte 2020 bis Ende 2022. Die Ausführung muss im laufenden Schulbetrieb erfolgen.

Ebenfalls im Sinne einer energetischen Sanierung vorgesehen sind die Dachsanierung der Bauteile B und C und die Erneuerung des Verbindungsteges zwischen den Bauteilen A und B sowie zusätzlich die Errichtung von Außenfluchttreppen und eines behindertengerechten Zugangs zur Aula.

b) Aktuelle Liste der am Projekt Beteiligten:

- 2019-150 Studio SF, Mannheim, Planung
Beschlussvorlage GR 04.07.2019
- 2019-193 L+W Energie, Darmstadt, Energieberat./Wärmeschutznachweis
Verwaltungsentscheidung 30.07.2019
- 2020-073 IB Moray, Eberbach, Tragwerksplanung
Verwaltungsentscheidung 05.03.2020
- 2020-074 AB Georg Hellmuth, Eberbach, Bauherrenvertretung
Beschlussvorlage BUA 02.04.2020
- 2020-139 TÜV Rheinland, Koblenz, SiGeKo
Verwaltungsentscheidung 14.05.2020

c) Zusammenfassung des am 17.06.2020 in nichtöffentlicher Sitzung des Bauausschusses vorgestellten aktuellen Planungskonzepts:

- Fassadensanierung Bauteil B + C:
 - Fassade als vorgesetzte, hinterlüftete Fassade mit Eternitbekleidung
 - Bereich Fenster als Elementfassade
 - raumhohe Elemente: Brüstungsbereich Festverglasung, darüber Dreh-Kipp-Flügel zur manuellen Lüftung plus festverglaster Bereich, oben Kippflügel
 - Fassade frei von aktiver Lüftungstechnik (nicht wirtschaftlich darstellbar)
 - Erhalt der kleineren Bestandsfenster Bauteil B Richtung Steg (neu, Umbau 2007-2009), Fassadenverkleidung in diesem Bereich wird erneuert
 - Verkleidung Fassade mit Eternitplattenelementen, rein optisch ähnelt die Gliederung/Aufteilung der Fassade dem Bestand
 - Sonnenschutz Südseite Raffstore außen
 - schienengeführte Innenverdunkelung (wo benötigt, z. B. Fachräume)
 - Bestandsheizkörper werden saniert
 - Erneuerung plus Wärmedämmung Unterdecken Außenbereich Bauteil B + C (Pausendecken)
 - **Kostenschätzung: € 3.194.894,15 brutto**
- Dachsanierung Bauteil B + C:
 - Wärmedämmung Ertüchtigung auf erforderlichen energetischen Standard gemäß Wärmeschutznachweis

- Vorhandene Kiesschüttung wird ersetzt durch Dachbegrünung: positive Umweltbilanz
 - Dachbegrünung reduziert das Ablaufvolumen des Regenwassers, somit können die vorhandenen Grundleitungen entlastet und erhalten werden
 - Photovoltaik-Anlage: durch Flachdach optimale Südausrichtung möglich
 - Statische Überprüfung ist erfolgt
 - Spezielle Lagerung zur besseren Lastverteilung
 - Dachbegrünung im Bereich der PV-Anlage auszusparen
 - **Kostenschätzung: € 667.947,00 brutto**
- Außenfluchttreppen: (zusätzliche Leistungen)
 - Notwendig aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben
 - bisherige Gerüstkonstruktion als Provisorium
 - neue Stahlkonstruktion als endgültige Lösung
 - Kostenschätzung: s. u.
 - Steg: (zusätzliche Leistungen)
 - Verbindung zwischen Bauteil A und B
 - Originalbauteil aus dem Entstehungsjahr in den 1960ern
 - Dementsprechend marode und baufällig
 - Stahlkonstruktion
 - Vorhandene Durchgangshöhe ca 4,00 m bleibt erhalten
 - Kostenschätzung: s. u.
 - Behindertengerechter Zugang Aula: (zusätzliche Leistungen)
 - Bisher kein behindertengerechter Zugang vorhanden: Beide Zugänge (über Foyer, über Hof) mit Stufen
 - Rampe (6%) mit Zwischenpodest entsprechend den Vorgaben aus den Richtlinien zum barrierefreien Bauen
 - Verbreiterung vorhandene Tür in der östlichen Giebelwand
 - Fluchttreppe hier wird um das notwendige Maß vom Gebäude abgerückt
 - Rückbau vorhandene Treppenkonstruktion in der Aula
 - **Kostenschätzung: € 499.511,43**
- d) Nun steht die Entscheidung des Gemeinderates zur vorgelegten abschließenden Planung zur Energetischen Sanierung Fassade und Dach HSG an, damit die detaillierte Werkplanung begonnen werden kann.
- e) Nach der Sitzung des BUA am 16.07.2020 sollte die Beschlussvorlage am 30.07.2020 in der Sitzung des Gemeinderates behandelt werden. Aus bekannten Gründen wurde dieser Punkt von der Tagesordnung genommen und auf den 01.10.2020 vertagt. Im Verlauf der Sitzung haben sich aus den Reihen des BUA Fragen bezüglich der Fassadentechnik ergeben.

Hierzu werden folgende Punkte ergänzt:

Die Fassade erhält folgende Gebäudeautomation:

Je Fensterelement werden die beiden offenen Fensterflügel mit Reed-Kontakten versehen. Diese werden verkabelt, jedoch momentan nicht aufgeschaltet. Somit sind die Grundlagen für eine mögliche spätere Raumsteuerung (Lüftung, Heizung, ...) vorhanden.

Jedes Klassenzimmer erhält eine CO²-Ampel zur Messung der Luftqualität. Die bedarfsgemäße Öffnung der Fenster erfolgt dann nach entsprechender Anzeige manuell.

Eine vollautomatische Steuerung der Fassade mit Anbindung an die Heizungsanlage sowie die CO²-Ampeln ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

2. Investitionskosten

Die Kostenschätzung wurde gemäß der DIN 276-1 (2008-12) erhoben.

Sie stellt sich wie folgt dar:

Fassadensanierung Bauteil B + C

Nr.:	Kostengruppe	Summe	Gesamtsumme
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		2.188.038,00
330	Außenwände		1.843.910,00
340	Innenwände		8.322,00
350	Decken		157.306,00
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion		178.500,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen		49.747,00
420	Wärmeversorgungsanlage		6.247,00
440	Starkstromanlagen (Schätzung)		43.500,00
700	Baunebenkosten (Schätzung 20% aus KG300+400)		447.000,00
	GESAMTKOSTEN NETTO		2.684.785,00 €
	+19 % Mehrwertsteuer		510.109,15 €
	GESAMTKOSTEN BRUTTO		3.194.894,15 €

Dachsanierung Bauteil B + C

Nr.:	Kostengruppe	Summe	Gesamtsumme
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		468.300,00
360	Dächer		462.380,00
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion		5.920,00
700	Baunebenkosten (Schätzung 20% aus KG300+400)		93.000,00
	GESAMTKOSTEN NETTO		561.300,00 €
	+19 % Mehrwertsteuer		106.647,00 €
	GESAMTKOSTEN BRUTTO		667.947,00 €

Zusätzliche Leistungen (Treppen, Steg, Zugang Aula)

Nr.:	Kostengruppe	Summe	Gesamtsumme
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		337.287,50
320	Gründung		4.100,00
370	Baukonstruktive Einbauten		294.520,00
390	Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion		38.667,50
500	Außenanlagen		15.470,00
520	Befestigte Flächen		4.320,00
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		11.150,00
700	Baunebenkosten (Schätzung 20% aus KG300+400)		67.000,00
	GESAMTKOSTEN NETTO		419.757,50
	+19 % Mehrwertsteuer		79.753,93 €
	GESAMTKOSTEN BRUTTO		499.511,43

SUMME

	Fassadensanierung		3.194.894,15
	Flachdachsanieung		667.947,00
	Zusätzliche Leistungen		499.511,43
	GESAMTKOSTEN BRUTTO		4.362.352,58 €

aus Punkt e): [nach BUA v. 16.07.2020]

	<i>Verwahrung Fensterkontakte</i>		<i>6.600,00</i>
	<i>Fensterkontakte</i>		<i>13.000,00</i>
	<i>CO²-Ampeln</i>		<i>15.000,00</i>
	<i>Kostenschätzung Gebäudeautomation</i>		<i>34.600,00</i>

GESAMTKOSTEN BRUTTO neu 4.396.952,58 €

SUMME FÖRDERBESCHEIDE (s. 4.)

	Energetische Fassadensanierung		1.639.000,00
	Dachsanieung		319.000,00
	Ausgleichsstock		431.000,00
	GESAMTSUMME		2.389.000,00 €

3. Bauzeitenplan

Die Ausführung der geplanten Baumaßnahme ist laut Rahmenterminplan in der Zeit von Mitte 2020 bis Ende 2022 vorgesehen.

Die Entwurfsfreigabe ist nun für Oktober 2020 vorgesehen, Abschluss der Bauarbeiten ist für August/September 2022 eingeplant.

4. Förderung

Die Stadt Eberbach erhält gemäß Bescheid vom 11.06.2018 für die energetische Fassadensanierung eine Förderung in Höhe von € 1 639 000.- bei förderfähigen Kosten in Höhe von € 3 074 960.-.

Gemäß Bescheid ist die Fertigstellung der Maßnahme bis 31.12.2022 und die Abrechnung bis Ende 2023 zu bewerkstelligen.

Mit Datum vom 10.04.2019 liegt der Förderbescheid für die Dachsanierung vor. Gemäß Bescheid erhält die Stadt Eberbach aus dem kommunalen Sanierungsfonds des Landes BW eine Fördersumme in Höhe von € 319 000.- bei förderfähigen Kosten in Höhe von € 625 000.-.

Ein dritter Bewilligungsbescheid sagt eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichsstock in Höhe von € 431.000,00 als einmaligen Zuschuss bei berücksichtigungsfähigen Gesamtausgaben in Höhe von € 3.700.000,00 zu.

Der Unterschied zwischen den „förderfähigen Kosten“ aus 4. und den unter 2. aufgeführten „GESAMTKOSTEN BRUTTO“ resultiert aus der konjunkturellen Preissteigerung über zwei Jahre. Die den Förderanträgen zugrunde liegenden Kostenschätzungen stammen aus dem Jahr 2018.

5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über den Investitionsauftrag I 21105000060 „Sanierung HSG“. Hier stehen ausreichend Mittel für die geplante Maßnahme zur Verfügung.

Die weiteren erforderlichen Mittel sind in die kommenden Haushaltsjahre entsprechend der Haushaltsmeldungen einzustellen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage ./.