

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/014

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	07.02.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.02.2019	Beschlussfassung			

Braith-Grundschule Erweiterung Entwurf und Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

1. Die vorliegende Planung für den Erweiterungsbau der Braith-Grundschule wird wie dargestellt weitergeführt mit Gesamtkosten in Höhe von 4.030.000,-- €.
2. Das Architekturbüro Lanz Schwager Architekten wird mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt.
3. Folgende Fachplanungsbüros werden mit Planungsleistungen beauftragt:

Tragwerksplanung: merz kley partner (mkp), Dornbirn, Österreich

Heizung – Sanitär – Lüftung – Gebäudeautomation: Dieter Fischer, Biberach

Elektro: Neher Butz, Konstanz

II. Begründung

1) Kurzfassung

Das mit der Entwurfsplanung beauftragte Büro Lanz Schwager Architekten hat zwischenzeitlich, gemeinsam mit den beteiligten Fachplanern, Ämtern und den Nutzern, das Konzept der Mehrfachbeauftragung bis zur Entwurfsplanung samt Baubeschreibung weiterentwickelt und die Kosten berechnet. Die Kostenberechnung endet mit 4.030.000,-- €. Die Planung soll auf dieser Basis fortgeführt werden.

2) Ausgangssituation

Mit Drucksache Nr. 2018/060 hat der Gemeinderat am 23. April 2018 den Entwurf des Büros Lanz Schwager Architekten BDA in Konstanz aus den Arbeiten der Mehrfachbeauftragung ausgewählt und die Architekten mit der weiteren Entwurfsplanung beauftragt.

Das Architekturbüro hat den Wettbewerbsentwurf (Mehrfachbeauftragung) in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanungsbüros, dem Hochbauamt, Gebäudemanagement, ABBS und der Schulleitung bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung weiterbearbeitet.

Die Standards wurden gemeinsam vom Hochbauamt, Gebäudemanagement und von den Nutzern nach den bestehenden Vorgaben festgelegt. Auf Grundlage des Entwurfes und der festgelegten Standards wurden die Kosten berechnet.

3) Entwurf

Die Grundrisse wurden in Drucksache Nr. 2018/060 ausführlich erläutert. Hierzu gab es während der weiteren Bearbeitung folgende Änderungen:

Kellergeschoss: der Keller des vorhandenen Kindergartens ist im Norden durch eine ca. 5 m hohe Außenwand abgegrenzt. Diese Außenwand wurde beim Neubau des Kindergartens in den 1960er-Jahren an Stelle der historischen Grabenfurtermauer (Zwingermauer) neu in Stampfbeton erstellt.

Das Raumprogramm in der Auslobung sah einen kleineren Keller vor als den vorhandenen. Nach intensiver Diskussion und Überprüfung der Tragfähigkeit kam das Planungsteam zum Ergebnis, den vorhandenen Keller zu ertüchtigen und weiter zu nutzen, statt einen kleineren neu zu bauen.

Auch wegen der Lage auf und an der Stadtbefestigungsanlage macht es Sinn, den vorhandenen Keller weiter zu nutzen, da jeder Eingriff in den Boden außerhalb des Eingriffsbereichs der 1960er-Jahre die Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen bedeutet und damit das Risiko einer Bauverzögerung birgt.

Erdgeschoss und Obergeschoss: die beiden Grundrisse wurden mit minimalen Verschiebungen der tragenden Konstruktion an die tragenden Wände im vorhandenen Keller angepasst. Diese Anpassung verursachte eine geringfügige Vergrößerung der Flächen um ca. 45 qm Nutzfläche.

Die Entwurfsplanung einschließlich der Tragwerksplanung, Technischen Ausrüstung und Außenanlagen wurde vom Planungsteam in Abstimmung mit dem Hochbauamt, ABBS und der Schulleitung weiterentwickelt. Die Grundrisse wurden überprüft und wo notwendig geringfügig angepasst.

Das flach geneigte Dach wird extensiv begrünt. Es wird aufgrund der Gesamtsituation (historische Altstadt, Verschattung) nicht für die Aufstellung einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

Die Flurwände werden als Ständerwände mit Holz oder Gipsfaserplatten verkleidet oder massiv als Brettsperrholzwand ausgeführt, dies wird bezüglich der Wirtschaftlichkeit noch untersucht.

Generell hat die Ausführung des Bauvorhabens in Holz an dieser Stelle mehrere Vorteile: Der bestehende Keller kann die statische Belastung mit dem Holzbau aufnehmen, bei einem Massivbau wäre dies statisch schwierig. Die Andienung der Baustelle am Braithweg ist nicht einfach und die kompakte Anlieferung des vorgefertigten

Holzbaus einfacher zu organisieren als die länger dauernde Andienung mit Betonfahrzeugen.

Die Doppelgarage in der westlichen Ecke des Grundstücks bleibt bestehen und wird somit weiterhin als Standort vom Baubetriebsamt genutzt.

Die alte Grabenfuttermauer wurde auf ihre Standfestigkeit hin untersucht. Sie ist dringend sanierungsbedürftig und muss in ihrer Standfestigkeit bis zum Beginn des Abbruchs des ehemaligen Kindergartens ertüchtigt werden. Zur Grabenfuttermauer wird eine gesonderte Vorlage erstellt.

Die Wärme für den Erweiterungsbau wird vom bestehenden Schulgebäude der Braith Grundschule per Fernwärmeleitung bezogen. Die Braith Grundschule soll über das neu erstellte Fernwärmenetz der e.wa netze ab dem Zeitpunkt der Wiederinbetriebnahme 2021 versorgt werden.

Der Entwurf ist mit der Schulleitung abgestimmt.

4) Entwicklung der Baukosten und Nachhaltigkeit

Auf die Entwicklung der Baukosten und Nachhaltigkeit wurde in DS 2019/009 bereits ausführlich eingegangen. Die gleichen Sachverhalte liegen auch bei der Erweiterung der Braithschule vor.

Der Entwurf der Braithschule enthält keine unnötigen Flächen, die Erschließung ist wirtschaftlich organisiert.

Ein Ansatz von 2.100,-- €/m² Bruttogeschossfläche wurde aus den Kosten der Kindergärten Talfeld und Rissegg auf den Indexstand 2018 hochgerechnet. Die Erweiterung der Braithschule ist mit diesen in der Struktur vergleichbar, insofern passt dieser Ansatz in der Größenordnung auch für dieses Gebäude.

5) Kostenberechnung

•

KGR	Hochbau/Außenanlage	Euro
100	Grundstück - vorhanden	0,00
200	Herrichten und Erschließen incl. Abbruch	132.595,43
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.769.989,57
400	Bauwerk - Technische Anlagen	738.198,30
500	Außenanlagen	168.184,40
600	Ausstattung	142.857,14
700	Nebenkosten	885.336,00
Summe brutto		3.837.160,85
zuzüglich Sicherheit, Ausschreibungs- und Marktrisiko 5 %		191.858,04
Gesamtsumme brutto		4.029.018,89
zur Rundung		4.030.000,00

Kostenstand 11/2018

Der Kostenberechnung liegt bereits ein hoher Detaillierungsgrad zugrunde. Die Kosten für die Mehrfachbeauftragung sind in KG 700 enthalten.

Baukostenrisiken:

Abbruch: beim Abbruch des vorhandenen ehemaligen Kindergartengebäudes können trotz Voruntersuchung bisher unerkannte schadstoffbelastete Materialien auftauchen.

Archäologie: das Baugrundstück ist Teil des denkmalgeschützten Walles. Alle Aushubarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Sollten entsprechende Funde gemacht werden, kann sich die Bauzeit verschieben.

Zur Andienung der Baustelle ist es z. T. notwendig, von den Nachbargrundstücken aus zu arbeiten und auf den Nachbargrundstücken ein Gerüst zu stellen. Ebenso werden diese von Baufahrzeugen befahren. Zeitweise müssen die dort u. a. in Garagen und Schuppen parkenden Fahrzeuge an anderer Stelle geparkt werden.

Sollte der Zuschussbescheid positiv ausfallen, sind ggf. zusätzliche Auflagen des Zuschussgebers zu erfüllen.

Ausschreibungs- und Marktrisiko.

6) Finanzierung

In die Finanzplanung wurde die Maßnahme bisher – ohne Vorliegen der Entwurfsplanung – mit 2.900.000,-- € eingestellt.

Für das Jahr 2019 ist eine Planungs- und Baurate in Höhe von 1,2 Mio. € bereitgestellt. Die VE muss erhöht werden um 1.130.000,-- € auf 2.630.000,-- €.

Es wird noch ein Zuschussantrag für Schulbauförderung des Landes gestellt. Ein Zuschuss in Höhe von 390.800,00 € wurde in Aussicht gestellt.

7) Beschlussempfehlung

Der Erweiterungsbau schafft für die bisher sehr beengt untergebrachte Braith-Grundschule die notwendigen Flächen, um auch das seit vielen Jahren bestehende Ganztages- und Betreuungsangebot adäquat unterzubringen.

Zusammen mit der beschlossenen Sanierung des Bestandsbaus (5 Mio. € Sanierungskosten) wird die Braithschule nach abgeschlossener Sanierung und Erweiterung 2021 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 9,8 Mio. € (inkl. Interimsunterbringung und Sanierung Grabenfurtermauer) Räumlichkeiten auf aktuellem Stand haben. Die Stadt Biberach wird in bester Innenstadtlage eine zentrale zweizügige Grundschule haben und erneut ein wichtiges Kulturdenkmal saniert haben. Der Neubau einer Grundschule wäre erheblich teurer (die Option dreizügige Grundschule Talfeld wurde bereits 2016 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 20 Mio. € berechnet).

Insofern sieht die Verwaltung die dargestellte Erweiterung als wichtigen Baustein zur Aufwertung der städtischen Schullandschaft.

Die Architekten sollen mit der weiteren Planung beauftragt werden, im Benehmen mit den Architekten sollen folgende Fachingenieure weiter im Planungsteam mitarbeiten:

Tragwerksplanung: merz kley partner (mkp), Dornbirn, Österreich
Heizung – Sanitär – Lüftung – Gebäudeautomation: Dieter Fischer, Biberach
Elektro: Neher Butz, Konstanz

8) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage wird die Planung weitergeführt. Ziel ist eine frühzeitige Ausschreibung und ein Baubeginn mit dem Abbruch des früheren Kindergartens Anfang 2020. Fertigstellung und Bezug sind im Sommer 2021 gleichzeitig mit dem sanierten Bestandsbau vorgesehen.

Kopf-Jasinski

19_01_14_Braith GS Erw_Vorentwurfspläne