Gemeinde Hilter a.T.W. **Der Bürgermeister**	Vorlage Nr. **FB1/097/2020** **FB 1 - Zentrale Dienste** **Beschlussvorlage** **öffentlich**
Federführung: FB 1 - Zentrale Dienste Bearbeiter: Ulrich Rüter	Datum: 23.06.2020

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	
Rat	02.07.2020	Ö

TOP

Umsetzung der Planung Neubau Kindertagesstätte und Sanierung/Teilneubau Grundschule Wellendorf

Sachverhalt:

Seitdem die Entscheidung in einem Realisierungswettbewerb für den Vorschlag des Büros Ahrens + Pörtner gefallen ist, wurden die Planungsentwürfe intensiv in vielen Einzelschritten weiterentwickelt. Beteiligt waren das Arbeitsgremium mit Mitgliedern des Gemeinderates, die Schulleitung mit dem Kollegium sowie die einzelnen Fachplaner. Sämtliche Nutzungen wurden auf den Prüfstand gestellt und mit den notwendigen Räumen abgeglichen. Grundlage war das im Wettbewerb vorgegebene Raumprogramm. Sämtliche Änderungen wurden fortlaufend in die Grundrisse eingearbeitet. Parallel dazu haben die Fachplaner die Kostenschätzungen aufgestellt. Die Landesschulbehörde war mit einem Berater vor Ort. In 14-tägigen Abständen wurden die einzelnen Themen mit dem Planer und den Fachplanern besprochen und bearbeitet. Der letzte Entwurf wurde im Nachhinein noch einmal auf Einsparpotential untersucht und enthält die optimierten und unbedingt vorgeschriebenen Räume. Zu erwähnen sind noch die zeitaufwendigen Bodenuntersuchungen. Hier gab es keine Auffälligkeiten.

Planungsablauf, Kostenschätzung, Einsparungen und Alternativen – Vorstellung durch Planungsbüro Ahrens + Pörtner in der Ratssitzung am 02.07.2020

Folgende Punkte werden erörtert:

1. Grundriss - Stand 02.12.2019
   In diesen Entwurf wurden überwiegend Nutzungsänderungen und Anpassungen gegenüber der Planung aus dem Wettbewerb eingearbeitet. Die von der Schule gewünschte Vergrößerung der Klassenräume unterblieb zunächst, um den Baukörper nicht erweitern zu müssen. Hier konnte jedoch eine Lösung gefunden werden (siehe unter Nr. 2).

2. Grundriss - Stand 13.03.2020
   Die Landesschulbehörde war zu einem Beratungstermin in der Schule und anschließend bei einem Besprechungstermin im Rathaus. Der Berater der Landesschulbehörde hat die Planung grundsätzlich für gut befunden. Er hält es jedoch für unverzichtbar, die Größe der Klassenräume zu beachten. So wurde die Planung ohne Vergrößerung des Gesamtbauvolumens noch einmal abgeändert. Durch den Tausch des Werkraumes und des Multifunktionsraumes vom Neu- in den Altbau und eine Veränderung des Raumes für die Differenzierung im OG konnten - bis auf die 2 Klassen im OG des Altbaus - vier Klassen mit mind. 60 m² geplant werden. Zusätzlich

wurden Lernzonen in die Planung eingearbeitet.

3. Drei Bauteile und Kostenschätzungen
   Die Kostenschätzung wird in Bauteil 1 - Neubau Kita, Bauteil 2 - Neubau Schule und Bauteil 3 - Umbau Bestand aufgeteilt. Auf der Grundlage des Grundrisses vom 13.03.2020 ergeben sich folgende Kostenschätzungen:

Bauteil 1 –	Neubau Kita	3.698.000	€	
Bauteil 2 –	Neubau Schule	3.220.000	€	
Bauteil 3 -	Umbau Bestand	853.000	€	Gesamt: 7.771.000 €

   Die Kosten wurden entsprechend aktueller Ausschreibungen in der Region ermittelt. Wie sich Unternehmen bei öffentlichen Ausschreibungen tatsächlich unter Berücksichtigung der aktuellen Lage positionieren werden, kann zurzeit nicht abgeschätzt werden.

4. Grundriss vom 04.05.2020 – Einsparungsmöglichkeiten
   Aufgrund der hohen Kosten wurden sämtliche Planungen einschließlich der Fachplanungen mit Außenanlagen auf den Prüfstand gestellt.

   Die Raumgrößen können bezogen auf Nebenräume und Verkehrsflächen entsprechend der schematischen Darstellung in der Präsentation um insgesamt 130 m² verringert werden. Dadurch kommt es noch nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsabläufe. Es muss jedoch bedacht werden, dass eine Einsparung von 5 % an Fläche nicht automatisch eine Kosteneinsparung von 5 % nach sich zieht. Das Raumprogramm ist seriös aufgestellt worden und beinhaltet die notwendigen Räume. Insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten gibt es bezogen auf das Raumprogramm kaum Möglichkeiten, da die Vorgaben des Landes umzusetzen sind.

   Sämtliche Fachplanungen wurden auf Einsparmöglichkeiten geprüft. Die Außenanlagen wurden ebenfalls vom Standard her verändert. Im Bereich Elektrotechnik wird beispielsweise auf die Photovoltaikanlage verzichtet jedoch nicht auf eine Einbruchmeldeanlage. Insgesamt stellt sich die Kostenschätzung jetzt wie folgt dar:

Bauteil 1 –	Neubau Kita	3.567.764	€		
Bauteil 2 –	Neubau Schule	3.129.728	€		
Bauteil 3 -	Umbau Bestand	766.247	€	Gesamt:	7.463.739 €

Differenz zur vorhergehenden Schätzung:	- 307.261 €
Bewilligte Zuschüsse für Krippenplätze:	360.000 €
Beantragte Zuschüsse für Kitaplätze:	52.600 €
Zuschüsse gesamt:	412.600 €
Gesamtinvestition abzüglich Zuschüsse:	**7.051.139** €

   Die weitere Diskussion zu einzelnen Einsparpositionen ergibt sich im weiteren Verfahren, wenn gezielt mit den Fachplanern gesprochen wird. Dabei geht es dann im Wesentlichen um Standards und Ausführungen der einzelnen Gewerke.

   Es wurde diskutiert, inwieweit eine Verringerung der Verkehrs- und Nutzflächen sinnvoll ist. Die vorgesehenen Veränderungen führen jedoch nicht dazu, dass Abläufe innerhalb des Gebäudes nicht mehr funktionieren würden.

5. Alternativ wurde geprüft:
   Kompletter Neubau ohne Erhaltung des Bestandsgebäudes

   Diese Prüfung wurde überschlägig durchgeführt. Dabei würde man auf das Hauptgebäude verzichten und ergänzt den Neubau um einen Teil Richtung Westen. Planerisch machbar wäre das. Es würden jedoch zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 926.000 € entstehen. Rechnet man die in einigen Jahren noch anstehende Dacherneuerung beim Bestandsgebäude heraus, sind es noch Mehrkosten in Höhe von rd. 846.000 €. Fast die Hälfte der Kosten bezieht sich darauf, dass die komplette Grundschule dann in Containern untergebracht werden müsste. In den Kosten ist noch kein kompletter Ersatzschulhof enthalten. Ebenso die Grundstücksfrage ist kostenmäßig darin nicht berücksichtigt.

   Bei den ohnehin sehr hohen Investitionskosten sollte von der Alternative des Abrisses des Hauptgebäudes abgesehen werden. Eine Betrachtung dieser Möglichkeit war in diesem Planungsstadium jedoch erforderlich.

6. Übergangslösung/Bauzeit
   Auf dem Übersichtsplan ist der Standort der Container als Übergangslösung eingezeichnet. Ebenso wurden die abzureißenden Gebäudeteile und die neu zu erstellenden Gebäude dargestellt. Wenn die Container im Herbst aufgestellt werden können, kann zum Jahresende 2020 mit dem Rohbau begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

7. Finanzierung
   Die Finanzierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2020, 2021 und 2022 und wird mit den vorliegenden Kostenschätzungen in die Haushaltsplanberatungen ab Herbst 2020 einfließen.

Beschlussvorschlag:

Der Kita-Neubau sowie die Sanierung und der Teilneubau der Grundschule Wellendorf werden entsprechend der dem Tagesordnungspunkt beigefügten Planungsgrundlagen des Planungsbüros Ahrens + Pörtner umgesetzt.

gez.

I.V.
U. Rüter

Anlagen:

- Grundrisse in den Fassungen vom 02.12.2019 und13.03.2020
- Schematische Darstellung mit Flächenreduzierung vom 04.05.2020
- Übersichtsplan mit Containerstandort