

Beschlussvorlage

Abt. 6/215/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.04.2021	öffentlich

Top Nr. 7

Grundschule Pullach: Sanierung des Bestandsgebäudes Genehmigung der Entwurfsplanung

Anlagen:

1. Entwurfspläne, Stand 12.04.2021
2. Kostenberechnung, Stand 13.04.2021 (ohne Kosten Dachsanierung Straßenseite)
3. Kostenzusammenstellung Erneuerung Dachdeckung, Stand 13.04.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung, Stand 12.04.2021, des Architekten Herrn Ritt für die Sanierung der Grundschule wird zugestimmt (Anlage 1).
2. Die Baukosten der Gesamtmaßnahme einschließlich aller Bauabschnitte und Nebenkosten, jedoch ohne die Dachsanierung auf der Straßenseite, betragen nach Kostenberechnung vom 13.04.2021 (Anlage 2) **1.752.000 € brutto**.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme einschließlich der Dachsanierung auf der Straßenseite ohne Photovoltaik-Anlage betragen **2.002.000 € brutto**.

3. Terminplanung:
 1. Bauabschnitt – Sommerferien 2021
Erneuerung Glasdach Aula, Dachsanierung Hofseite, Fassadensanierung Schulhofseite, Umsetzung von Brandschutzauflagen im Innenbereich, Umstellung der Innenbeleuchtung auf LED
 2. Bauabschnitt – Sommerferien 2022
Dachsanierung Straßenseite (Ost- und Südseite), Fassadensanierung auf der Ost- und Südseite, Umsetzung von Brandschutzauflagen im Außenbereich (Fluchtwegtreppe), allgemeine Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich.

Begründung:

1. Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung des Architekten Eduard Ritt beinhaltet die Zusammenführung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen, u.a. der einzelnen Fachplaner:

- Erneuerung des Aula-Glasdaches
- Fassadensanierung
- Umsetzung des neuen Brandschutzkonzeptes (u.a. Erweiterung der bestehenden Brandmeldeanlage, Austausch der vorhandenen Rauchschutztüren in Brandschutztüren EI30cs, Errichtung einer neuen Fluchttreppe im Außenbereich)

- Umstellung der Innenbeleuchtung auf LED (wird mit 40 % gefördert)
 - Allgemeine Sanierungsmaßnahmen
- Zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen, welche in den vorliegenden Entwurfsplänen noch nicht eingearbeitet sind:
- Einbau von raumluftechnische Anlagen
 - Sanierung des kompletten Dachaufbaus

Die Entwurfsplanung, Stand 12.04.2021, beinhaltet die wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen unter Verwendung der Beiträge der einzelnen Fachplaner, die Kostenberechnung, Stand 13.04.2021, nach der DIN 276-1, 2008-12 und nach Gewerken sowie die Fortschreibung des Terminplans.

Nach Rücksprache des Architekten mit dem Landratsamt München als Genehmigungsbehörde sind alle baulichen Maßnahmen im Zuge der Gebäudesanierung genehmigungsfrei.

Der neu erstellte Brandschutznachweis für die Grundschule wird der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Im Zuge der Sanierung der Grundschule wird auch die Fassadeninstandhaltung der Musikschule und des Hortes umgesetzt.

2. Kostensituation

Die Gesamtkostensteigerung der Kostenberechnung, Stand 13.04.2021, gegenüber der Kostenprognose, Stand 21.07.2020, für die Sanierung der Grundschule von 1,280 Mio. € brutto auf **1,752 Mio. € bzw. 2,002 Mio. € brutto** ergeben sich aus:

- Erfordernis von raumluftechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) in den Umkleiden der Turnhalle (Musikschule Erdgeschoss) und in den Räumen der Mittagsbetreuung sowie in Teilbereichen der Jugendfreizeitstätte im Untergeschoss:
224.000 € brutto inkl. Baunebenkosten von 25 % (Kostenschätzung des Fachplaners wurde in der Kostenberechnung berücksichtigt)
Die Durchführung sowie die außerplanmäßigen Haushaltsmittel wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2021 genehmigt, jedoch lag zu diesem Zeitpunkt noch keine Kostenschätzung vor.
Die Kostenberechnung der RLT-Anlagen und die Ergebnisse der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, werden dem Gemeinderat in der Sitzung am 18.05.2021 vorgelegt.
- Die Sanierungskosten für die erforderliche Dachsanierung auf der Pausenhofseite (Nord- und Westseite sowie Auladach), 1. Bauabschnitt, in Höhe von **235.000 € brutto** inkl. Baunebenkosten von 25 % sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.
Die Sanierungskosten für die Dachdeckung an der Straßenseite (Ost- und Südseite), 2. Bauabschnitt, in Höhe von sind **250.000 € brutto** inkl. Baunebenkosten von 25 % sind in der vorliegenden Kostenberechnung **noch nicht** berücksichtigt, aber im Gesamtbetrag von 2,002 Mio € enthalten.
- Gemäß dem neuen Brandschutzkonzept wurden insgesamt 9 Stück Brandschutztüren/ -elemente EI30cs notwendig:
Die Kosten belaufen sich auf **235.000 € brutto** inkl. Baunebenkosten von 25 %.
In der Kostenprognose vom 21.07.2020 wurden hierfür 2 Stück nach dem ersten Entwurf des Brandschutzkonzeptes mit 45.000 € brutto inkl. Baunebenkosten von 25 % veranlagt.
Somit liegt hier eine Kostenmehrung von 190.000 € brutto vor.

3. Terminplanung

Da der Terminplan bisher vom Architekten nicht vorgelegt werden konnte, wird dieser bis zur

Sitzung nachgereicht.

Die Grundschule wird während der üblichen Schulzeiten durchgehend genutzt, so dass größere Baumaßnahmen, v.a. im Gebäude und auf dem Pausenhof nur in den Ferienzeiten, vorzugsweise in den Sommerferien, umgesetzt werden können.

Aus diesem Grunde wurde die Sanierung der Grundschule in zwei Bauabschnitte unterteilt:

1. Bauabschnitt: Schulhofseite (West- und Nordfassade): Sommerferien 2021
2. Bauabschnitt: Straßenseiten bzw. Ost- und Südseite: Sommerferien 2022

Für die Einhaltung des engen Terminplans ist die Beauftragung der Vertragsstufen 3 und 4 (Weiterbeauftragung der Leistungsphasen 5 bis 9) des Architekten und der Fachplaner für die Technische Ausrüstung zwingend erforderlich.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin