

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/0294/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.02.2023	öffentlich

Grundschule Pullach: Sanierung und Nutzflächenoptimierung**Anlagen:**

1. Grundrissvarianten (Erweiterung Grundschule 1 und 2)
2. Kostengegenüberstellung der mögliche Sanierungsvarianten 1 bis 3 inkl. Kostenermittlung

Beschlussvorschlag:

Für die Sanierung der Grundschule stehen folgende Varianten zur Auswahl (ANLAGEN 1,2):

1. Variante 1 – Sanierung wie ursprünglich geplant
Die Vergabe der Architektenleistung erfolgt auf Grundlage eines noch vorzulegenden Honorarangebotes nach UVgO (Unterschwellenvergabeordnung).
2. Variante 2 – Sanierung mit hofseitigen Gauben
Neben der allgemeinen Sanierung wird die hofseitige Dachfläche mit zwei Gauben für einen Klassenraum und zwei Gruppenräume erweitert.
Die Vergabe der Architektenleistung erfolgt über ein zweistufiges Verhandlungsverfahren nach VgV (Vergabeverordnung) mit Teilnahmewettbewerb.
3. Variante 3 – Sanierung der Ost- und Südseite mit hofseitiger Aufstockung
Neben der Sanierung der Ost- und Südseite wird die gesamte, derzeit eingeschossige Hofseite aufgestockt und um drei Klassenräume, einen Gruppenraum, Nebenräume und einer gemeinsamen Mitte über der Aula erweitert.
Die Vergabe der Architektenleistung erfolgt über ein zweistufiges Verhandlungsverfahren nach VgV mit Teilnahmewettbewerb.

Begründung:

Im Zuge der erneuten Architektensuche für die Sanierung der Grundschule und der zeitlichen Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen wurden erneut Gespräche mit der Schulleitung geführt. Im Obergeschoss der Grundschule besteht dringender zusätzlicher Raumbedarf für individuelles Lernen. Die bestehenden Abstellräume, die auf der Hofseite des Flures im Obergeschoss liegen, sind seitens ihrer Größe und Belichtung als Aufenthaltsräume für Kindern unzulässig. Wanddurchbrüche zum Flur können nur geringfügig Abhilfe im Flächenbedarf schaffen und müssen im Brandschutzkonzept berücksichtigt werden.

Daraufhin wurden in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Lechner + Martin, welches auch die Architektenleistung für die Sanierungsarbeiten übernehmen würde, verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule überlegt. Da das komplette Dach der Grundschule saniert werden muss, wurde das - bis auf Abstellräume- einhüftige Obergeschoss untersucht und drei Varianten für die Sanierung der Grundschule herausgearbeitet. Die vorliegenden Schätzkosten und Kostenberechnungen für Sanierungsarbeiten wurden unter

Berücksichtigung der bekannten Baupreissteigerungen angepasst (ANLAGEN 1, 2).

Variante 1 – Sanierung wie ursprünglich geplant

Das beauftragte Architekturbüro Ritt möchte aus gesundheitlichen und personellen Gründen das Vertragsverhältnis mit der Gemeinde Pullach auflösen. Somit sucht die Gemeindeverwaltung ein Nachfolgebüro für diese Aufgabe.

Bereits in den Sommerferien 2022 wurden einzelne Sanierungsmaßnahmen, wie Einbau von zwei raumluftechnischen Anlagen, Umstellung auf LED-Beleuchtung, barrierefreier Zugang zum Sekretariat mit zusätzlicher Außenfluchttreppe, separat herausgelöst und bearbeitet.

Für die weitere Sanierung sind folgende Maßnahmen geplant: Fassadensanierung mit Erneuerung des Sonnenschutzes auf der Ost- und Südseite, eine komplette Dachsanierung und die Überarbeitung bzw. Erneuerung von Fenster und Türen, Erneuerung der Brandschutztüren im Innenbereich und Erneuerung der Fußbodenbeläge im Obergeschoss und in den Treppenträumen.

Diese Baumaßnahmen müssen in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden:

Im ersten Bauabschnitt soll die Hofseite inkl. Dachbeläge saniert werden, im zweiten Schritt die Ost- und Südseite an der Jaiserstraße inkl. der Baumaßnahmen im Innenbereich. Aufgrund der aktuellen Konjunktur im Bausektor und der bisher noch ausstehenden Architektennachfolge ist der Beginn der Baumaßnahme in den Sommerferien 2023 noch ungewiss, eine Umsetzung in den Sommerferien 2024 und 2025 ist jedoch sicher durchführbar.

Die vom Architekten Ritt berechneten Sanierungskosten wurden abzüglich der bereits 2022 durchgeführten Baumaßnahmen und hinsichtlich der Baupreissteigerung korrigiert, so dass für die **Sanierung der Grundschule mit Kosten von rund 2,35 Mio. € brutto** zu rechnen ist.

Hier ist weiter zu bedenken, dass weiterhin das „Rabennest“ mit drei Klassenräumen und einer Hortgruppe auf dem Gelände der Mittelschule verbleiben muss.

Mit Beginn des Neubaus der Grundschule auf dem Gelände der jetzigen Mittelschule müssten somit die drei Klassenräume und die Hortgruppe in ein Provisorium für ca. drei Jahre ausgelagert werden, was Kosten von ca. **2,2 Mio. € brutto** verursachen würde. Als Referenzobjekt für diese Grobkostenschätzung wurde die Errichtung des provisorischen Kinderhortes als Containeranlage auf den Seitnerfeldern herangezogen.

Variante 2 – Sanierung mit hofseitigen Gauben (Erweiterung der Grundschule 1)

Bei dieser zusätzlichen Erweiterung durch hofseitige Gauben erhält die Schule zusätzliche Nutzflächen von 102m² (ein zusätzlicher Klassenraum 62m², zwei Gruppenräume mit je 20m²). Die Flächen ermöglichen verschiedene Lernformen im Obergeschoss, sind jedoch kein Ersatz für das „Rabennest“ im Schusterbau. Während des Neubaus der Grundschule wäre weiterhin ein Provisorium für mindestens zwei Klassenräume und eine Hortgruppe notwendig (**< 2,0 Mio. € brutto**).

Der Bau der hofseitigen Gauben ist genehmigungspflichtig. Das Brandschutzkonzept ist ebenso zu überarbeiten.

Darüber hinaus überschreitet der Auftragswert für die Architektenleistung den EU-Schwellenwert von 215.000,00 € netto, so dass die Vergabe der Architektenleistung über ein zweistufiges Verhandlungsverfahren nach VgV mit Teilnahmewettbewerb erfolgen muss.

Diese vor genannten Kriterien bedingen, dass im Jahr 2023 keine Baumaßnahmen bzw. nur vereinzelte Baumaßnahmen stattfinden können.

Um die zeitlichen Verzögerungen in Grenzen zu halten, würde der Bauablauf wie folgt ablaufen:

Die Sanierungsarbeiten der Ost- und Südseite würden als 1. Bauabschnitt im Sommer 2024 ausgeführt, die Sanierung der Hofseite inkl. Gaubenaufbau als 2. Bauabschnitt im Sommer 2025. Die Erneuerung des mangelhaften Glasdaches über der Aula kann sowohl

im 1. als auch im 2. Bauabschnitt erfolgen.

Die Abbrucharbeiten und die statische Ertüchtigung von Bauteilen finden in den Pfingstferien und in der ersten Hälfte der Sommerferien 2025 statt. Danach werden die Gauben als vorgefertigte Holzbauelemente inkl. Fenster, Fassade, Heizkörper etc. innerhalb einer Woche eingehoben. Die Fertigstellung des Innenausbaus erfolgt im Anschluss unter Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb.

Aufgrund der Betondecke über dem Flurbereich im Obergeschoss ist die Erschließung der Klassenzimmer gesichert.

Die Gesamtkosten liegen derzeit für diese Sanierungsvariante 2 bei ca. **3,63 Mio. € brutto**.

Variante 3 – Sanierung mit hofseitiger Aufstockung (Erweiterung der Grundschule 2)

Die komplette Aufstockung der Hofseite ermöglicht den größten Nutzflächengewinn (ca. 300m²) für die Schule. Hier entstehen drei zusätzliche Klassenräume mit 2 x 62m² und 68m², ein Gruppenraum mit 42m², Nebenräume und eine zentrale Mitte (30-40m²) im Obergeschoss über der Aula.

Die zusätzlichen Flächen ermöglichen verschiedene Lernformen im Obergeschoss und ersetzen die Klassenzimmer im „Rabennest“ (Schusterbau). Während des Neubaus der Grundschule auf dem Grundstück der jetzigen Mittelschule wäre kein Provisorium erforderlich (**Ersparnis von ca. 2,0 Mio. € brutto**).

Die hofseitige Aufstockung ist genehmigungspflichtig und bedarf einer detaillierten Bauablaufplanung mit ausreichend zeitlichem Vorlauf. Im Zuge der Baugenehmigung wird das Brandschutzkonzept ebenfalls überarbeitet.

Der Auftragswert für die Architektenleistung überschreitet den EU-Schwellenwert von 215.000,00 € netto, so dass die Vergabe der Architektenleistung über ein zweistufiges Verhandlungsverfahren nach VgV mit Teilnahmewettbewerb erfolgen muss.

Diese vor genannten Kriterien bedingen, dass im Jahr 2023 keine Baumaßnahmen stattfinden können.

Um die zeitlichen Verzögerungen in Grenzen zu halten, würde der Bauablauf wie folgt ablaufen:

Die Sanierungsarbeiten der Ost- und Südseite würden als 1. Bauabschnitt im Sommer 2024 ausgeführt, die Sanierung der Hofseite inkl. Aufstockung als 2. Bauabschnitt im Sommer 2025. Die Erneuerung des mangelhaften Glasdaches entfällt, da auch der Eingangsbereich/ Aula komplett mit einer gemeinsamen Mitte im Obergeschoss im 2. Bauabschnitt überarbeitet wird.

Die Abbrucharbeiten und die statische Ertüchtigung von Bauteilen finden in den Pfingstferien und in den Sommerferien 2025 statt. In den zwei letzten Wochen der Sommerferien wird die Aufstockung als vorgefertigte Holzbauelemente (inkl. Fenster, Fassade, Heizkörper etc.) innerhalb von ein bis zwei Wochen aufgestellt. Die Fertigstellung des Innenausbaus erfolgt im Anschluss unter Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb. Aufgrund der Betondecke über dem Flurbereich im Obergeschoss ist die Erschließung der Klassenzimmer gesichert. Für den Eingangsbereich/ Aula wird während der Bauzeit eine provisorische Lösung geschaffen.

Die Machbarkeit der Aufstockung in diesem engen Zeitraum wurde bereits im Vorfeld mit einem Holzbaustatiker und mit auf Holzmodulbauweise spezialisierte Generalübernehmer besprochen. Ausschlaggebend für das Gelingen ist ein präziser Terminplan mit ausreichender Vorlaufzeit für die Planung und Zusammenstellung des Planungsteams.

Die Gesamtkosten liegen bei dieser Sanierungsvariante 3 bei ca. **5,69 Mio. € brutto**. Jedoch ist zu betonen, dass während des Neubaus der Grundschule **kein Provisorium für das „Rabennest“** erforderlich ist und somit auch die temporäre Bebauung weiterer Flächen entfällt.

Der zusätzliche Flächengewinn aufgrund der Aufstockung für die Grundschule, welcher auch für die Nachnutzer des Gebäudes (Musikschule, Volkshochschule) von Vorteil ist, stellt eine beträchtliche Werterhöhung des Gebäudes dar.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin