Gemeinde Pullach i. Isartal

den 07.01.2016

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/047/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**19.01.2016**	**öffentlich**

Top Nr. 5

Mittelschule Pullach: Brandschutz- und Schadstoffsanierung; Beauftragung des Architekten

Anlagen:

Anlage 1. Gutachten Folgeuntersuchung Formaldehyd
Anlage 2. Projektbroschüre Meßenzehl + Meininghaus Architekten
Anlage 3. Honorarvorschlag Honorarermittlung Meßenzehl + Meininghaus Architekten
Anlage 4_Brandschutznachweis

Beschlussvorschlag:

Das Architekturbüro Meßenzehl + Meininghaus Architekten wird mit der Planung für die bauliche Umsetzung der Brandschutzauflagen gemäß des aktuellen Brandschutznachweises (Anlage 4) und der Schadstoffsanierung auf Grund des Gutachtens zum Vorkommen von Formaldehyd vom 29.12.2015 (Anlage 1) beauftragt:

1. Neubau der Treppenfassade mit Fluchtmöglichkeit direkt ins Freie.
2. Ertüchtigung bzw. Neubau der elementierten Klassenzimmertrennwände im Erdgeschoss für die Anforderung F30 (Brandschutzsanierung).
3. Ausbau von Holzwerkstoffplatten in Wänden und Decken und Erneuerung der Wandoberflächen und abgehängten Decken in zwei Klassenzimmern (Schadstoffsanierung).

Ein Baugenehmigungsverfahren ist für den Neubau der Treppenfassade und der dazugehörigen Fluchttreppe notwendig.
Gesamtkosten nach derzeitiger Kostenprognose einschließlich Umsatzsteuer: 210.000,- EUR
Stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen (2 - 9)

- Honorarzone nach § 35 und Anlage 10.2 HOAI: III Mindestsatz

- Leistungsbild nach § 34 HOAI

1. Grundlagenermittlung	0,00 %
2. Vorplanung	7,00 %
3. Entwurfsplanung	8,00 %
4. Genehmigungsplanung	3,00 %
5. Ausführungsplanung	25,00 %
6. Vorbereitung der Vergabe	9,00 %
7. Mitwirkung bei der Vergabe	3,00 %
8. Objekt- und Bauüberwachung Dokumentation	32,00 %
9. Objektbetreuung	2,00 %
	89,00 %

- Erhöhung des Honorars nach § 36 HOAI für Umbau und Modernisierung (Umbauzuschlag): 25%
- Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i. S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden nicht angesetzt und sind mit dem Umbauzuschlag abgegolten
- Pauschalhonorar für einfache Bestandsaufnahme: 2000,- EUR nto.
- Nebenkosten 3% des Nettohonorarsatzes

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Erweiterungsbaus der Mittelschule von 2012 und der bestehenden Mängel beim Brandschutz des Bestandgebäudes wurde das Ingenieurbüro Brandschutz Consulting Sonntag aus München in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2014 beauftragt, einen Brandschutznachweis für das Hauptgebäude der Mittelschule zu erstellen. Der aktuelle, mehrfach überarbeitete Brandschutznachweis wird nachgereicht (s. Anlage 4)

Folgende Baumaßnahmen sind erforderlich und bedingen ein Baugenehmigungsverfahren:

1. Neubau der Treppenfassade mit Fluchtmöglichkeit direkt ins Freie:
   Die sanierungsbedürftige Pfosten-Riegel-Konstruktion - dreieckiger Erker mit Glasdach - wird abgerissen und eine neue Glasfassade mit Fluchttüren in der Ebene der Westfassade erstellt, so dass vom Zwischenpodest der Treppe über eine vorgelagerte Stahltreppe ein direkter Rettungsweg ins Freie möglich wird.

2. Ertüchtigung bzw. Neubau der elementierten Klassenzimmertrennwände im Erdgeschoss für die Anforderung Feuerwiderstandsklasse F30:
   Die bestehenden elementierten Klassenzimmertrennwände im Erdgeschoss besitzen die Feuerwiderstandsklasse F0. Diese Trennwände müssen jedoch die Feuerwiderstandsklasse F30 erfüllen.

Das Architekturbüro Meßenzehl + Meinighaus Architekten arbeitet regelmäßig mit öffentlichen Auftraggebern (z. B. Staatliches Bauamt Freising) zusammen. Zudem liegt der Planungsschwerpunkt auf Bauen im Bestand. (s. hierzu die Projektbroschüre in Anlage 2)

In Abhängigkeit vom Baugenehmigungsverfahren ist derzeit die Umsetzung der Baumaßnahme in den Sommerferien 2016 geplant.

Die Treppenhausfassade soll im Zuge des Umbaus begradigt werden; auf den im Bestand vorhandenen Glaserker wird verzichtet. Die Gründe hierfür sind
- eine direkte klare Anbindung des 2. baulichen Rettungsweges über eine Außentreppe ins Freie,
- Reduzierung der Bau- und Unterhaltskosten und
- keine bedeutende optische Abänderung des gesamten Schulgebäudes.

Die Umbaumaßnahme und gestalterische Abänderung der Treppenhausfassade sind nicht mit der Rechtsnachfolgerin des Architekten, Frau Pogadl, abgestimmt. Nach Rücksprache mit dem Rechtsanwalt Dr. Stork handelt es sich bei dem vorhandenen verglasten Erker des Treppenhauses nicht um ein Element, welcher einer Gestaltung mit der Bedeutung der Individualität bzw. der Gestaltungshöhe zukommt. Die Gemeindeverwaltung sieht dies ebenso, wird jedoch Frau Pogadl informieren. Ein Restrisiko, dass Frau Pogadl gegen diese Baumaßnahme rechtliche Schritte unternehmen könnte, bleibt jedoch bestehen.

Das Honorarangebot und die vorläufige Honorarermittlung liegen den Sitzungsunterlagen als nichtöffentliche Anlage bei (Anlage 3).

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin