

BESCHLUSSVORLAGE V0764/22 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	21.09.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	13.10.2022	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	18.10.2022	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.10.2022	Vorberatung	
Stadtrat	25.10.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Sanierung und Erweiterung der bestehenden Filialschule Hundszell in der Kirchstraße in Ingolstadt Hundszell
- Projektgenehmigung
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert)

Antrag:

1. Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung wird für die Sanierung und Erweiterung der Filialschule Hundszell auf 4 Klassen die Projektgenehmigung erteilt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 8,737 Millionen Euro für die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Filialschule Hundszell werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltstelle 1.211000.940189 GS Haunwöhr/Hundszell: Sanierung und Erweiterung bereitgestellt.
3. Die Durchführung eines VgV Verfahrens und die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 8,737 Mio. €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 211000.940189 (GS Haunwöhr: Hundszell Sanierung)	Euro: 1.000.000 HR
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) FAG-Förderung ca. 1,2 Mio. € (Förderquote ca. 40 %)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 211000.940189 (GS Haunwöhr; Hundszell Sanierung)	Euro:
	2023	1.380.000
	2024	3.300.000
	2025	3.200.000
	2026	850.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

- StR 27.10.2016 (V0662/16) – Schulentwicklungsplanung für die Grund- und Mittelschulen in städtischer Sachaufwandsträgerschaft: GS mit kurzfristigem Baubedarf – Insellösungen „Erweiterung Filialschule Hundszell“
- StR 01.12.2016 (V0859/16) – Genehmigung eines Gesamtraumprogramms und des anteiligen Raumprogramms für die Sanierung und Erweiterung der Alten Schule Hundszell, Anwesen Kirchstraße 36
- StR 13.02.2020 (V0011/20) – Genehmigung des Gesamtraumprogramms sowie der Teilraumprogramme für die Erweiterung der Grundschule Haunwöhr und die Sanierung der Filialschule Hundszell
- StR 29.07.2021 (V0698/21) – Sicherung des Grundschulstandortes Hundszell, Erweiterung auf 4 Klassen; Anträge der CSU V0637/21 vom 12.07.2021, der Freien Wähler V0664/21 vom 15.07.2021 und der Freien Demokraten/ JU V0638/21 vom 12.07.2021
- StR 28.10.2021 (V0859/21) - Programmgenehmigung des Gesamtraumprogramms sowie der Teilraumprogramme für die Sanierung, Umbau und Erweiterung des Schulstandortes Haunwöhr und der Filialschule Hundszell

2. Projektbeschreibung

Mit der Programmgenehmigung V0859/21 vom 28.10.2021 wurde neben der Sanierung, dem Umbau und der Erweiterung der Grundschule Haunwöhr auch die Sanierung und Erweiterung der Filialschule Hundszell genehmigt.

Nach der aktuellen Schulentwicklungs- und Ganztagsprognose ist mit einem weiteren Anstieg von 17 Klassen/ rd. 420 Schüler:innen (Schuljahr 2022/23) auf 20 Klassen/ rd. 473 Schüler:innen (Schuljahr 2027/28) sowie einem weiteren Anstieg in der Ganztagsbetreuung zu rechnen. Mit den Bestandskapazitäten am Schulstandort Haunwöhr und der Filialschule Hundszell können die notwendigen Raumbedarfe nicht mehr sichergestellt werden. Um die notwendigen Raumbedarfe decken zu können, soll die Filialschule Hundszell auf 4 Klassen erweitert werden. Am Filialschulstandort Hundszell werden zudem Flächen für den Fach- und Differenzierungsunterricht bereitgestellt.

Die notwendigen Flächen für Sportunterricht, Mittagsverpflegung und kooperative Ganztagsbildung werden zentral an der Stammschule Haunwöhr bereitgestellt.

3. Planung / Konzept

Um das Gesamtraumprogramm für den Grundschulstandort Haunwöhr-Hundszell umsetzen zu können, wird die Filialschule Hundszell von 2 auf 4 Klassen erweitert. Der südliche Anbau und die westlich angebaute Garage werden abgerissen. Anstelle des ehemaligen Anbaus wird ein Neubau errichtet.

Der Neubau zusammen mit dem sanierten Bestandsgebäude wird ein Raumprogramm von rd. 548 m² geförderte Fläche aufweisen. Im Neubau werden 2 Klassenzimmer sowie ein Multifunktionsraum, ein Raum für Werken und Textiles Gestalten mit angrenzendem Nebenraum und Flächen für Aufenthalt und Pause untergebracht. Das Bestandsgebäude wird so

umstrukturiert, dass 2 Klassenzimmer, ein Multifunktionsraum (Lernwerkstatt), Flächen für Aufenthalt und Pause sowie ein Lehrerzimmer, ein Elternsprechzimmer/ Erste-Hilfe-Raum, ein Lehrmittel- und ein Hausmeisterraum untergebracht werden können. Beide Gebäudeteile werden mittels eines Verbindungsgangs verbunden. Ein Aufzug im Neubau stellt die Barrierefreiheit des Schulgebäudes sicher.

Der dreigeschossige (UG+EG+OG) Neubau wird südlich dem Bestandsgebäudes vorgelagert. Um die Sicht auf das Bestandsgebäude nicht zu verdecken, wird der Neubau versetzt zum Bestandsgebäude errichtet. Der Haupteingang wird sich im Bestandsgebäude befinden.

Bestandsbau

Der Zugang zum Bestandsgebäude erfolgt über einen neuen Windfang. Vom angrenzenden Flur gehen die beiden Garderobenbereiche ab. Hier befinden sich die Spinde für die Schüler sowie ein kleiner Raum für den Hausmeister. Das Bestandsgebäude wurde so umstrukturiert, dass sich abgehend vom Flur die Räume für die Verwaltung (Lehrerzimmer, Elternsprechzimmer, Lehrmittelraum) befinden sowie ein Klassenzimmer. Das Obergeschoss wird über die Bestandstreppe, welche erhalten bleiben kann, erschlossen. Hier befinden sich ein Multifunktionsraum, ein weiteres Klassenzimmer sowie der zweite Garderobenbereich. Der den Räumen vorgelagerte Bereich wurde als Aufenthalts-, Pausen- und Flurbereich gestaltet. Im Dachgeschoss befindet sich der Technikraum für die Lüftung und Elektro.

Das Bestandsgebäude wird saniert und vor allem statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt: der Bodenaufbau im EG wird in Teilen vollständig erneuert, im OG werden durch Austausch bzw. durch Erneuerung des Bodens die Werte des Trittschalls verbessert. Die Beheizung erfolgt über eine Wandflächenheizung. Die bestehenden Holzbalkendecken bieten statisch keine Reserven mehr, sie müssen daher statisch, brandschutz- und schallschutztechnisch ertüchtigt werden. Zur statischen Unterstützung werden in bestimmten Bereichen der Holzbalkendecke Unterstützungsträger eingebracht.

Der Dachstuhl muss durch einen neuen Pfetten-Dachstuhl mit Stützen und einer Stahltragkonstruktion ersetzt werden. Die Dacheindeckung wird wieder mit roten Biberschwanz-Ziegeln umgesetzt.

An der Südseite des Gebäudes werden zur Verbesserung der Belichtung Fenster sinnvoll ergänzt. Die alten Holz-Kastenfenster werden durch neue Holzisolierfenster mit Unterlicht zur Absturzsicherung ersetzt. Fehlstellen am Außenputz werden ausgebessert, fehlende Stuck- und Gesimselemente werden ergänzt, um den Charakter des Gebäudes aus der historischen Entstehungszeit wieder zu spiegeln.

Die Fenster bekommen eine Sonnenschutzverglasung, auf der Südseite werden zusätzlich Fensterläden (Bedienung erfolgt händisch) angebracht. Die Umsetzung von Fensterläden an allen Gebäudeseiten wurde eingehend geprüft, ist aber konstruktiv leider nicht umsetzbar aufgrund der zu geringen Abstände zwischen den einzelnen Fenstern.

Neubau

Der Neubau wird über den zweigeschossigen Verbindungsgang mit dem Bestandsgebäude erschlossen. Vom Flur im Erdgeschoss, welcher ebenfalls als Aufenthalts- und Pausenraum genutzt werden kann, gehen der Raum für Werken und Textiles Gestalten sowie der Multifunktionsraum ab. Zudem befindet sich im Erdgeschoss noch der Nebenraum für Werken und Gestalten, im Obergeschoss zwei Klassenräume mit vorgelagerten Flächen für Aufenthalt und Pause. Im Neubau gibt es ein als zweiter Rettungsweg erforderliches Treppenhaus, in dem auch der Aufzug platziert ist. Im Untergeschoss situieren sich die Sanitärräume für die Schüler, Lehrkräfte und ein Behinderten WC, Räumlichkeiten für die Technik, sowie ein Putzraum.

Der Neubau wird als Holzbau errichtet, wobei das Untergeschoss und das Treppenhaus massiv aus Stahlbeton hergestellt (WU) wird. Die beiden oberirdischen Geschosse werden in Holzbauweise aus Brettschichtholz-Wänden und -Decken gebaut. Die Fassade wird aus einer horizontalen Lärchenschalung bestehen, die durch eine Vorbehandlung leicht grau erscheinen wird. Das Dach wird als Gründach konzipiert, darauf wird eine PV-Anlage installiert. Neben festverglasten Bereichen, die viel Licht in die Räumlichkeiten transportieren, kann mittels zusätzlicher zu öffnender Fensterflügel Frischluft ins Gebäude eingebracht werden. Im Neubau erfolgt der Sonnenschutz über Textilscreens.

Gebäudetechnik

Die Trink- und Abwasserrohre werden im Bestand vollständig demontiert, sowie auch die Grundleitungen durch neue Leitungen ersetzt werden.

Als Energiequelle wird für den Bestand eine moderne Gas-Brennwerttherme im Dach aufgestellt. Alternativen wurden ausgiebig untersucht und gegeneinander abgewogen. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kommt für den Bestand nur eine moderne Gas-Brennwerttherme in Frage. Der Neubau erhält eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher. Der Neubau ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Beide Gebäudeteile werden mittels Lüftungsanlagen mit Frischluft versorgt. Das Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung für den Bestand befindet sich im Dachgeschoss, die Anlage für den Neubau im Untergeschoss des Neubaus. Aus konstruktiven Gründen ist es nicht möglich bzw. unwirtschaftlich den Bestand mit an die Lüftungsanlagen im Neubau anzuschließen.

Der Bestand wird elektrisch komplett saniert und modernisiert.

Außenanlagen

Der Außenbereich wird komplett neu gestaltet: auf dem Grundstück werden 4 Parkplätze errichtet, einer davon barrierefrei. Zudem gibt es ausreichend überdachte Stellplätze für Scooter und Fahrräder. Außerhalb des abgeäuzten Schulhofes befindet sich das neue Müllhaus. Neben der Haupttreppenanlage ist der barrierefreie Zugang zum Gebäude über eine Rampe möglich. Im hinteren Bereich dient ein neues Gerätehaus der Unterbringung von Spielgeräten. Ebenfalls umfasst die Planung Aufenthalts-/ Spiel-/ Ruhebereich und Spielgeräte nach den vier pädagogischen Basisfunktionen einer Pause. Das bestehende Buswartehaus wird abgebrochen und durch ein neues Wartehaus ersetzt. Zur Einfriedung des Schulgeländes entlang der Straße wird ein neuer Holzzaun errichtet.

Um das Gebäude auch für Schüler*innen und Bürger*innen mit Einschränkungen nutzbar zu machen, wurde die Planung mit der Inklusionsbeauftragten der Stadt abgestimmt.

Nachhaltigkeit:

Durch die Sanierung des Bestandes bleibt für den Ortsteil Hundszell ein geschichtsträchtiges Gebäude erhalten. Darüber hinaus erhält das Gebäude einen zweiten Lebenszyklus in einem modernen, nachhaltigen Standard. Bei der Sanierung des Bestandes wird auf Vorhandenes zurückgegriffen, bei der Errichtung des Neubaus werden maßgeblich nachwachsende Rohstoffe verwendet.

Durch den Einsatz der Wärmepumpe im Neubau wird auf fossile Energieträger verzichtet und stattdessen auf die regenerativen Energien aus der Umwelt zurückgegriffen, was auch für die PV-Anlage (PV Generatorleistung 9,6 kWp) zutrifft.

Mit dem Neubau wird der Energiestand BEG 40 EE erreicht, der Bestand erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen – ein höherer Standard kann mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln nicht erreicht werden.

4. Kosten und Finanzierung

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung - Stand:
23.08.2022

a. Erweiterung (Neubau)

Kostengruppen	
KG 200	221.700 €
(Erschließung/Herrichten)	
KG 300	2.419.000 €
(Bauwerk-Baukonstruktion)	
KG 400	782.200 €
(Technische Ausrüstung)	
KG 500	399.100 €
(Außenanlagen)	
KG 600	176.500 €
(Ausstattung)	
KG 700	995.500 €
(Baunebenkosten)	
Kosten gesamt brutto	4.994.000 €

b. Umbau (Bestand)

Kostengruppen	
KG 200	212.900 €
(Erschließung/Herrichten)	
KG 300	1.601.200 €
(Bauwerk-Baukonstruktion)	
KG 400	649.500 €
(Technische Ausrüstung)	
KG 500	399.100 €
(Außenanlagen)	
KG 600	128.500 €
(Ausstattung)	
KG 700	751.800 €
(Baunebenkosten)	
Kosten gesamt brutto	3.743.000 €

Gesamtkostenzusammenstellung:

a. Erweiterung (Neubau)	4.994.000 €
b. Umbau (Bestand)	3.743.000 €
Baukosten brutto	8.737.000 €

In diesen Baukosten sind die zuletzt aufgetretenen, bzw. erwartbaren Baukostensteigerungen aus der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges bereits eingepreist. Es wird erwartet, dass sich die Situation auf dem Bausektor etwas beruhigt und aufgrund der Zurückhaltung vieler privater und auch öffentlicher Auftraggeber die Preise nicht weiter im zuletzt aufgetretenen Maße steigen, bzw. sich einpendeln werden.

Im nächsten Schritt wird ein Paket von 60 % der auszuschreibenden Leistung anhand bepreister Leistungsverzeichnisse vorbereitet – sollte sich dann zeigen, dass die Projektkosten um mehr als 10 % überschritten werden, wird der Stadtrat vor Start der Ausschreibungen informiert.

5. Gebäudegrunddaten

a. Neubau:

BRI:	2.769 m ³	Gesamtkosten / m ³	1.800 €
BGF:	763 m ²	Gesamtkosten / m ²	6.550 €
HNF (gefördert):	290 m ²	Gesamtkosten / m ²	17.220 €

b. Bestand:

BRI:	2.651 m ³	Gesamtkosten / m ³	1.410 €
BGF:	498 m ²	Gesamtkosten / m ²	7.520 €
HNF (gefördert):	258 m ²	Gesamtkosten / m ²	14.510 €

6. Projektrisiken

Folgende Risiken bestehen im Projekt:

- weitere unvorhergesehene Baukostensteigerungen, insbesondere aufgrund der derzeitigen Weltpolitischen Lage
- unvorhergesehene Situationen (Umfang Schadstoffsanierung) im Bestandsgebäude; Bestandsuntersuchungen können nur punktuell durchgeführt werden
- unvorhergesehene Baugrundsituation – Voruntersuchungen punktuell
- Verzögerungen bei Lieferungen
- Wasserhaltung

Eine zusätzlicher Risikoaufschlag wird bei den Baukosten nicht vorgenommen (siehe 4.).

7. Weiterführung Planung und VgV Verfahren

Nach eingehender Prüfung und juristischer Bewertung muss festgestellt werden, dass eine Weiterbeauftragung der Planer aufgrund neuerer Entwicklungen in der Rechtsprechung vergaberechtlich riskant wäre: aufgrund der langen Zeitspanne zwischen erster Beauftragung der Planer und der mittlerweile erforderlichen kleineren Umplanungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf könnte eine Weiterbeauftragung nach herrschender Rechtsmeinung eine unzulässige Auftragsänderung darstellen und würde ggfs. einen Verlust von Fördergeldern nach sich ziehen.

Im Projekt hat dies nur geringe Auswirkungen, da die Wiederinbetriebnahme der Schule gleichzeitig mit der Schule in Haunwöhr stattfinden soll und daher ein ausreichender zeitlicher Puffer besteht.

Bis ein neues Planungsteam gefunden und eingearbeitet ist können auch bereits wichtige vorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden: neben förderunschädlichen baulichen Maßnahmen wie insbesondere Abbrucharbeiten müssen vor dem eigentlichen Start die schulaufsichtliche Genehmigung und die Förderung beantragt und freigegeben werden, dies kann unmittelbar nach Erteilung der Projektgenehmigung eingesteuert werden.

8. Zeitplan

Die Realisierung des Bauvorhabens soll wie folgt durchgeführt werden.

Der südliche Anbau sowie die Garage werden zurückgebaut. Im Bestandsgebäude werden dann die Abbrucharbeiten und die Schadstoffsanierung vorgenommen, sowie der Dachstuhl abgebrochen. Sobald der neue Dachstuhl gestellt wurde und das Gebäude dicht ist, erfolgen die Arbeiten im Bestand.

Gleichzeitig wird mit dem Bau des Untergeschosses des Neubaus begonnen. Mitte 4.Quartal 2023 werden die Planung und die Vorfertigung des Holzbaus erfolgen, damit dieser nach Fertigstellung des Untergeschosses aufgestellt werden kann.

Für die Zeit der Baumaßnahme sind die Schüler*innen im Schulzentrum Südwest Bauteil Nord untergebracht. Der Auszug der Schüler*innen erfolgte in den Sommerferien 2022.

- VgV Verfahren	ab Oktober 2022
- Abbruch Anbau und Garage:	Anfang 2023
- Baubeginn Neubau:	4. Quartal 2023
- Baubeginn Bestand Sanierung:	ab 3. Quartal 2023
- Fertigstellung:	vsr. 1. Quartal 2026

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Außenanlagenplan

Anlage 3 Grundriss Untergeschoss

Anlage 4 Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5 Grundriss Obergeschoss

Anlage 6 Dachaufsichtsplan inkl. PV-Anlage

Anlage 7 Ansichten