

BESCHLUSSVORLAGE V0501/12 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	2200
	Amtsleiter/in	Herr Nißl
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
	Datum	24.10.2012

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.11.2012	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	15.11.2012	Vorberatung	
Kultur- und Schulausschuss	20.11.2012	Vorberatung	
Stadtrat	06.12.2012	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Ickstatt-Realschule
 - Generalsanierung
 - Maßnahmen 2013
 Projektgenehmigung
 (Referenten: Herr Scherer, Herr Engert)

Antrag:

1. Mit den Maßnahmen 2013 im Bestand der Ickstatt-Realschule besteht Einverständnis.
2. Die Projektkosten in Höhe von 1.980.000 € werden genehmigt. Die notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2013 und 2014 unter der Haushaltsstelle 220000.940194 Ickstatt-Realschule Generalsanierung bereitgestellt.

Wolfgang Scherer
 Berufsmäßiger Stadtrat

Jürgen Köhler
 Stellvertreter des Referenten

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.980.000	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten Bauunterhalt	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) FAG für das Gesamtprojekt	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2013 220000.940194 Ickstatt-Realschule: Generalsanierung	Euro: 1.930.000
	X Anmeldung zum Haushalt 2014 220000.940194 Ickstatt-Realschule: Generalsanierung	50.000
<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.		

Für das Jahr 2014 wurden 50.000 € für die Abrechnung der Baumaßnahmen 2013 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Kurzvortrag:

I. Sachlage:

Für das gesamte Hauptgebäude der Ickstatt-Realschule wurde ein Brandschutzkonzept erstellt.

Im Jahr 2008 wurde mit den brandschutztechnischen dringend notwendigen Maßnahmen der Priorität 1 im Bestand begonnen. Außerdem wurden im Rahmen der Kfw-Maßnahmen die Fenster auf der Nord-, Ost- und Südseite erneuert.

Im Jahr 2009 wurden weitere energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt. Ein Wärmedämmverbundsystem mit Jalousien wurde auf die Fassade aufgebracht und die Fenster im Untergeschoß erneuert.

In den Jahren 2009 bis 2012 wurden die erforderlichen brandschutztechnisch notwendigen Maßnahmen und sonstige Maßnahmen weiter umgesetzt.

V0132/09 Beschluss des StR vom 02.04.2009 (Ickstatt-Realschule, Generalsanierung, Maßnahmen 2009, 3. ergänzende Projektgenehmigung)

V0568/09 Beschluss des StR vom 03.12.2009 (Ickstatt-Realschule, Generalsanierung, Maßnahmen 2010, 4. ergänzende Projektgenehmigung)

V0216/11 Beschluss des StR vom 08.06.2011 (Ickstatt-Realschule, Generalsanierung, Maßnahmen 2011, Projektgenehmigung)

V0517/11 Beschluss des StR vom 07.12.2011 (Ickstatt-Realschule, Generalsanierung, Maßnahmen 2012, Projektgenehmigung)

II. Maßnahmen/ Generalsanierung 2013

1. Folgende Brandschutzmaßnahmen müssen entsprechend dem Brandschutzkonzept im Jahr 2013 umgesetzt werden:

- Die Geschossdecken des 2. Obergeschosses erfüllen nicht die geforderte Feuerwiderstandsdauer. Diese müssen in den naturwissenschaftlichen Räumen und in Räumen mit erhöhter Brandlast in F 90 –feuerbeständig, in den Fluren in F 30- feuerhemmend aufgerüstet werden.
- Im Zuge der Ertüchtigung der Decken werden auch die veralteten bzw. nicht den Brandschutz erfüllenden haustechnischen Installationen ausgetauscht und die Beleuchtung erneuert.
Nicht geschottete Leitungen durch Decken werden geschottet.
- Sämtliche Türen zu den Fluren müssen als T 30 (feuerhemmend) bzw. als vollwandige, dicht- und selbstschließende Türen ausgebildet werden.
- Im Physikvortragssaal muss ein zweiter Fluchtweg geschaffen werden. In diesem Zug werden die PVC-Böden im Physikbereich durch Kautschukbeläge ersetzt.
- Zahlreiche Wände zwischen den einzelnen Räumen werden brandschutztechnisch ertüchtigt.
- Eine Sicherheitsbeleuchtung ist nicht vorhanden und muss eingebaut werden.
- Die Möblierung in den Fluren und in den Treppenhäusern wie Abfalleimer, Vitrinen u.s.w. muss den Brandschutzanforderungen genügen und muss daher erneuert werden.

Anmerkung:

Die brandschutztechnischen Anforderungen beziehen sich nur auf den Personenschutz!

2. Maßnahmen aufgrund von organisatorischen und technischen Gründen:

- Aufgrund der Neuorganisation der Schulverwaltung werden zusätzliche Räume für die Schulleitung benötigt. Der jetzige Kopierraum und das Archiv sollen zu einem Büro umgebaut werden.
- Die ehemalige Pausenhalle im Untergeschoß wurde 2008 mit Gitterrostwänden für die Nutzung durch den Verein für Eisenbahnerfreunde abgetrennt. Diese Fläche soll nun in ein Sportgerätelager und in einen Bereich für das Aufstellen von Kicker und Getränkeautomaten umgenutzt werden.
- Infolge der vorgeschriebenen Dichtheitsprüfung der Grundleitungen unter dem Gebäude wurde festgestellt, dass diese nicht den Anforderungen entsprechen und saniert werden müssen.
- Im Zuge der Grundleitungssanierung muss die Hebeanlage im Untergeschoß angepasst werden. Es wird vorgeschlagen, die daran angeschlossenen veralteten Werkraumbekcken zu erneuern.
- Die erforderliche Lüftungsanlage für Teilbereiche des Gebäudes ist 45 Jahre alt und muss den heutigen hygienischen Anforderungen angepasst, somit erneuert werden. Es soll ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung und MSR-Technik zur bedarfsgerechten Steuerung der Lüftungszonen installiert werden
- Aufgrund der Stilllegung verschiedener schadhafte Grundleitungen wird ein Teil des Regenwassers im Innenhof Süd versickert. Durch die Erstellung eines Sickerschachtes wird ein großer Teil der Fläche beschädigt. Die Sanierung des Innenhofes Süd wird vorgeschlagen.
- Durch die Erneuerung sämtlicher Türen sind viele Zylinder nicht mehr verwendbar. Des Weiteren ist es aufgrund der Neustrukturierung des Verwaltungspersonals auch notwendig, eine zusätzliche Schließoption zu erhalten. Die Schließanlage ist aus dem Erbauungsjahr 1968 und kann nicht mehr nachgerüstet werden.
- Die bestehende Holzdecke im Lehrerzimmer Erdgeschoß musste aufgrund der Sanierungsmassnahmen der Rohrleitungen an vielen Stellen geöffnet werden. Eine Erneuerung ist unumgänglich.
- Seit 2005 wird die ehemalige Knabenrealschule auch von Mädchen besucht. Damals wurde der mit Urinalen bestückte Bereich des Knaben-WCs im 1. OG abgeschlossen; die Restfläche mit den Sitzen wird seither als Mädchen-WC genutzt. Daneben gibt es nur im neu geschaffenen 3. OG ein Mädchen-WC. Damit müssen die Mädchen aus dem EG und 2. OG für ihren Toilettengang die Geschosse wechseln; gleiches gilt für die Knaben im 1. OG. Aufgrund des weiter steigenden Mädchenanteils an der Ickstatt-Realschule sollen die Toiletten der Mädchen und Knaben neu, gemäß den Anforderungen ausgeführt werden und sich gleichmäßig über die Geschosse aufteilen. Aktuell liegt der Mädchenanteil bei 18 %; die Schulleitung erwartet mittelfristig noch einen Anstieg auf rd. 30 %. Zudem sind die Toiletten inzwischen über 40 Jahre alt. Eine Teilsanierung ist aus diesem Grund unwirtschaftlich, zumal auch der gesamte Leitungsbereich erneuerungsbedürftig ist.
Im Jahr 2012 wurden die Toiletten im 1. und 2. Obergeschoß umgebaut. Für das Jahr 2013 ist der Umbau der Toiletten mit Einbau einer Lüftungsanlage im Erdgeschoß vorgesehen.

3. Ergänzende bauliche Maßnahmen:

Hinweis: Zu den bereits geplanten Maßnahmen Ickstatt-Realschule/ Generalsanierung wurden nun ergänzende bauliche Maßnahmen aufgenommen, da diese nur jetzt, im Rahmen der Generalsanierung gefördert werden.

Bei einer isolierten späteren Durchführung der nachstehenden Maßnahmen würden die notwendigen Voraussetzungen (unter anderem Schwellenwert, keine Generalsanierung, Wirtschaftlichkeitsgrenze) für eine FAG-Förderung nicht vorliegen.

- Im Zuge der zwingend notwendigen brandschutztechnischen Physiksaalsanierung (Decken, Böden und 2. Fluchtweg) soll auch die nicht mehr den Sicherheitsanforderungen entsprechende Physikeinrichtung erneuert werden. Die Fachraumausstattung aus dem Jahr 1968 ist überaltert. Im Rahmen der Brandschutzsanierung ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Ausstattung in diesem Zuge zu erneuern.
- Aufgrund der Knaben bzw. Mädchen-WC-Sanierung im Erdgeschoß werden diverse Leitungen umgebaut. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, auch die Lehrer- und Gästetoilette zu sanieren.
- Der Zugang zum Treppenturm soll für Behinderte genutzt werden. Daher ist die Installation einer Sprechanlage erforderlich.
- Der ursprünglich nur als Fluchttreppenhaus geplante Treppenturm dient der Lehrerschaft und den Behinderten als Zugang. Aus diesem Grund soll über der Außentüre im Erdgeschoß ein Vordach angebracht werden.
- Die Vorhänge der Verwaltung sind verbraucht und müssen erneuert werden.

III. Kosten (Alle Kosten brutto einschl. Honorar)

Bisher genehmigte Mittel für die Generalsanierung

Die Mittel wurden wie folgt verwendet:

Erneuerung der Fenster EG, 1. + 2. OG	450.000 €
Bisherige Maßnahmen der Generalsanierung	6.146.000 €

Für die notwendigen Maßnahmen 2013 sind folgende Ausführungen geplant:

zu 1. Maßnahmen zum Brandschutz 2013:

a)	Ausbildung sämtlicher Flurdecken im 2. Obergeschoß in F 30	200.000 €
b)	Austausch bzw. Erneuerung der veralteten bzw. nicht den Brandschutz erfüllenden haustechnischen Installationen, einschließlich der dadurch notwendigen Erneuerung der Beleuchtung (im Zuge der Ertüchtigung der Decken im 2. Obergeschoß)	90.000 €
c)	Austausch der Türen zu den Fluren im 2. Obergeschoss in T 30 bzw. zu vollwandigen, dicht- und selbstschließenden Türen. Zusätzlicher Einbau von Rauchschutztüren	140.000 €
d)	Einbau von F 90-Decken in Räumen mit erhöhter Brandlast im 2. Obergeschoss (Physikräume, Lehrmittel, Putzräume)	90.000 €
e)	Sicherheitsbeleuchtung	26.000 €
f)	Einbau eines 2. Fluchtweges im Physiksaal 2. Obergeschoss	15.000 €
g)	Diverse Putz und Malerarbeiten im 2. Obergeschoss	10.000 €
h)	Erneuerung der Böden im Physikbereich	12.000 €
i)	Brandschutztechnische Ertüchtigung verschiedener Innenwände	20.000 €
j)	De- und Wiedermontage der Brandmeldeanlage 2. Obergeschoss	13.000 €
k)	Brandschutzmobiliar im Untergeschoß, Erdgeschoß und 2. Obergeschoß	60.000 €
l)	Ersatz diverser Einbauschränke und Verblendungen aufgrund der Sanierungsarbeiten an den Zwischenwänden	30.000 €
m)	Anschlussarbeiten an Decken bzw. Wand	20.000 €
<hr/>		
	Summe (incl. Nebenkosten)	726.000 €

zu 2. Maßnahmen aufgrund von organisatorischen und technischen Gründen:

a) Umbau des Archivs und des Kopierraumes zum Büro	30.000 €
b) Umnutzung des Raumes für Eisenbahnerfreunde in Sportlager und Kickerraum bzw. Raum für Getränkeautomaten	13.000 €
c) Grundleitungssanierung unter der Bodenplatte	75.000 €
d) Erneuerung der Werkraumbecken und der Hebeanlagen	45.000 €
e) Erneuerung der zentralen Lüftungsanlage	445.000 €
f) Sanierung Innenhof Süd	86.000 €
g) Erneuerung von Elektroleitungen	8.000 €
h) Erneuerung der Schließanlage	42.000 €
i) Decke Lehrerzimmer	24.000 €
j) Umgestaltung und Sanierung der Toilettenanlagen im Erdgeschoss	220.000 €
<hr/>	
Summe (incl. Nebenkosten)	988.000 €

zu 3. Ergänzende bauliche Maßnahmen 2013:

a) Erneuerung der Physikeinrichtung einschließlich Installation	220.000 €
c) Sanierung des Gäste- und Lehrer-WCs	30.000 €
d) Vordach Treppenturm	5.000 €
e) Vorhänge für die Verwaltung	9.000 €
f) Sprechanlage Treppenturm	2.000 €
<hr/>	
Summe (incl. Nebenkosten)	266.000 €

Summe Maßnahmen 2013 (incl. aller Nebenkosten) 1.980.000 €

Für alle weiteren, ergänzenden baulichen Maßnahmen in den Jahren 2014 und 2015 wird eine gesonderte Projektgenehmigung beantragt. Der Umfang dieser Maßnahmen beläuft sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf ca. 2,19 Mio. €.

IV. Einnahmen

Für die Baumaßnahme wurde auf Basis der Ursprungsplanung eine Zuwendung nach Art. 10 FAG beantragt. Die aktuell bewilligten Mittel belaufen sich auf 1.900.000 €

Zur endgültigen Höhe der FAG-Zuwendung für dieses Projekt kann noch keine abschließende Aussage getroffen werden, da die Zuwendungshöhe durch die Regierung noch nicht festgelegt wurde. Dies liegt vorrangig darin begründet, dass der Umfang der Generalsanierung seit Projektbeginn mehrfach erweitert wurde. Für diese hinzukommenden Maßnahmen wurden ergänzend zum Ursprungsantrag drei Ergänzungsanträge bei der Regierung von Oberbayern eingereicht. Zwei dieser drei Ergänzungsanträge wurden durch die Regierung noch nicht bewilligt. Die Bewilligung der beiden letzten Ergänzungsanträge wird nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern (ROB) kritisch gesehen. Es ist deshalb in Abstimmung mit der ROB geplant, nach Beschlussfassung aus diesen beiden Ergänzungsanträgen und den aufgeführten ergänzenden baulichen Maßnahmen einen gesonderten Bauabschnitt zu bilden um auch für diese Kosten eine Zuwendung erhalten zu können. Die Durchführung der ergänzenden baulichen Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt wäre aufgrund des Nichtvorliegens aller Fördervoraussetzungen nicht mehr förderfähig. Mit Umsetzung der ergänzenden baulichen Maßnahmen ist die Sanierung des Hauptgebäudes Ickstatt-Realschule komplett abgeschlossen.

Anmerkung:

Die zu erwartenden Gesamtsanierungskosten in Höhe von 10.766.000 € liegen deutlich unter den Kosten einer Neubaumaßnahme mit vergleichbarer Hauptnutzfläche.

Hier wäre anzusetzen:

Hauptnutzfläche x Kostenrichtwert = vergleichbare Neubaukosten

4.007 m² x 3.447 € = 13.812.129 €

Zusätzlich müssten hier die Abbruchkosten von über 1 Mio. € in Ansatz gebracht werden.

V. Geplante Ausführungszeiten

Beginn der Ausführung

voraussichtlich Frühjahr 2013

Fertigstellung

voraussichtlich Herbst 2013