

BESCHLUSSVORLAGE V0477/13 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	12.09.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	08.10.2013	Vorberatung	
Kultur- und Schulausschuss	16.10.2013	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	17.10.2013	Vorberatung	
Stadtrat	24.10.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Ickstatt-Realschule, Generalsanierung
Maßnahmen 2014/2015
- Projektgenehmigung
(Referenten: Herr Scherer, Herr Engert)

Antrag:

1. Mit den Maßnahmen 2014/2015 im Bestand der Ickstatt-Realschule besteht Einverständnis.
2. Die Projektkosten in Höhe von 2.880.000 € werden genehmigt. Die notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2014, 2015 und 2016 unter der Haushaltsstelle 220000.940194, Ickstatt-Realschule/ Generalsanierung bereitgestellt.
3. Die Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2015 in Höhe von 1.000.000 € und für das Jahr 2016 in Höhe von 690.000 € wird genehmigt.

gez.

Wolfgang Scherer
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2.880.000 €	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 ca. 844.000 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2014 220000.940194 Ickstatt-Realschule: Generalsanierung	Euro: 1.190.000
	X Anmeldung zum Haushalt 2015 220000.940194 Ickstatt-Realschule: Generalsanierung	1.000.000
	X Anmeldung zum Haushalt 2016 220000.940194 Ickstatt-Realschule: Generalsanierung	690.000
<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.		

Die für 2015 noch erforderlichen Mittel in Höhe von 1.000.000 € und 690.000 € wurden in der mittelfristigen Finanzplanung bereits berücksichtigt.

Kurzvortrag:

I. Sachlage:

Im Rahmen einer Generalsanierung des Hauptgebäudes der Ickstatt-Realschule wurden in den Jahren 2009 bis 2013 alle dringend erforderlichen Maßnahmen umgesetzt.
Die Maßnahmen sind in den Projektgenehmigungen vom 02.04.2009, 03.12.2009, 08.06.2011, 11.10.2011 und 06.12.2012 im Einzelnen aufgelistet.

Außerdem wurden in den Jahren 2008 und 2009 energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt.

Zu den bereits durchgeführten, dringend erforderlichen Maßnahmen wurden nun ergänzende Maßnahmen aufgenommen, da diese nur jetzt, im Rahmen der Generalsanierung gefördert werden können.

Bei einer späteren, isolierten Durchführung dieser mittelfristig erforderlich werdenden Maßnahmen liegen die notwendigen Voraussetzungen (unter anderem Schwellenwert, keine Generalsanierung, Wirtschaftlichkeitsgrenze) für eine FAG-Förderung nicht mehr vor.

II. Maßnahmen/ Generalsanierung 2014/2015

Folgende ergänzende Maßnahmen sollen in den Jahren 2014 und 2015 umgesetzt werden:

1. Komplettsanierung der Klassenzimmer, der restlichen Verwaltungsräume, sowie Direktorat und Konrektorenzimmer
(Anmerkung: Bisher wurden in den Klassenzimmern nur Maßnahmen durchgeführt, die aus Brandschutz, Statik oder installationstechnischen Gründen notwendig waren.)
 - Entfernung der bestehenden Holzdecken und Ersatz durch zeitgerechte Akustikdecken
 - Ersatz des 40jährigen, verbrauchten PVC-Belages durch einen Linoleumbelag
 - Entfernung der alten Holzverkleidung an den Wänden der Klassenzimmer Verputz und Anstrich des dahinterliegenden rohen Mauerwerkes
 - Austausch der alten Heizkörper inklusive Leitungen
 - Anstrich aller Wandflächen
 - Erneuerung der Pinnwände in den Klassenzimmern (Durch Ausbau der Holzverkleidung entfallen die darauf aufgebrauchten Pinnwände. Sie sind zu ersetzen).
 - Erneuerung der Vorhänge in den Klassenzimmern
(Die Vorhänge sind aus dem Jahr 1968 und sollen erneuert werden. Aufgrund des Unterrichtsablaufes ist es notwendig zu den außenliegenden Jalousien zusätzlich Vorhänge anzubringen.)
 - Erneuerung der Garderobenleisten in den Klassenzimmern
 - Erneuerung der Einbauschränke
(Die 40 Jahre alten Einbauschränke sind verbraucht. Aufgrund der Verringerung der Raumhöhe durch den Einbau der Decken können sie nicht mehr verwendet werden und müssen ersetzt werden.)
 - Ausbau der alten Wassersteigleitungen
(Aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung sind Hygienespülungsarmaturen erforderlich.)
2. Tafelerneuerung
Aufgrund der neuen Anforderungen an den Unterricht sollen neue Tafeln mit dem heutigen Standard eingebaut werden. Die herkömmlichen Tafeln werden durch interaktive Tafeln einschl. Zuleitungen und Beamer ersetzt.

3. **Parkplatzsanierung**
Der Parkplatz wurde durch die 6-jährige Baumaßnahme extrem in Mitleidenschaft gezogen. Die Nutzung als Lagerstätte für die Baumaßnahme führte zu starken Setzungen und daraus resultierenden Pfützenbildungen. Der Parkplatz soll neu gepflastert, die Entwässerung und die Beleuchtung erneuert werden.
4. **Sanierung des Pausenhofes über dem Fahrradkeller**
Die Abdichtung des Fahrradkellers muss erneuert werden. Es dringt Wasser in den Fahrradkeller ein und es sind bereits erste Schäden an der Decke sichtbar. Dadurch wird auch eine Neupflasterung erforderlich. Die Absturzsicherungen und Treppengeländer entsprechen nicht mehr Anforderungen und sind erneuerungsbedürftig.
5. **Sanierung Pausenhof**
Die Pflasterflächen des Pausenhofes sind teilweise abgesunken. Es kommt zur Pfützenbildung und im Winter zu gefährlichen Eisflächenbildungen. Die Pausenhoffläche soll neu gepflastert, die Entwässerung und die Beleuchtung erneuert werden.
6. **Umnutzung Grünfläche West zu Pausenhof**
Die Ickstatt-Realschule dürfte zukünftig bei insgesamt rd. 750 Schülern zu liegen kommen. Bei der Einhaltung des Richtwertes von 4 qm befestigter Pausenhoffläche pro Schüler sollte die Ickstatt-Realschule über insgesamt rd. 3.000 qm verfügen können. Derzeit verfügt die Schule über eine Fläche von 2.195 qm. Hinzukommen soll nun ein neuer Pausenhof-West mit 460 qm und eine Aufenthalts- und Spielzone im Süden mit 280 qm. Damit werden insgesamt bis zu 2.934 qm erreicht.
7. **Wegeleitsystem**
Bisher ist kein Wegeleitsystem im Schulgebäude vorhanden. Die Schule soll mit einem zeitgemäßen Wegeleitsystem ausgestattet werden.
8. **Sanierung des Dienstzimmers des Hausmeisters**
Die zwei Hausmeisterräume sollen saniert werden.
9. **Entfernung der alten Einbauschränke in den Fachräumen**
Die alten Einbauschränke sind teilweise nicht mehr funktionsfähig und sollen entfernt, die Wand dahinter verputzt und gestrichen werden.
10. **Telefonapparate für Klassen und Fachräume**
Zur Umsetzung des Sicherheitskonzeptes in der Schulanlage und zur Ermöglichung einer direkten Kommunikation mit der Schulleitung ist in jedem Klassenzimmer ein Telefonapparat zu installieren.
11. **Fachraumausstattung CAD im 2. OG**
Die Fachraumausstattung zeigt enorme Verschleißspuren und soll erneuert werden. In diesem Zuge soll auch die alte Verkabelung dem jetzigen Stand der Technik angepasst und der Bodenbelag wie in den Klassenzimmern erneuert werden.
12. **Schrank ELT-Verteiler 2. OG**
Im Zuge der neuen Elektroverteilung werden zusätzliche Schränke benötigt.

13. Container für die Auslagerung der Klassen
Um die Arbeiten auch außerhalb der Ferien fortsetzen zu können ist die Auslagerung von jeweils 4 Klassen notwendig.
14. Erneuerung des Gebäudehauptverteilers
Der 40 Jahre alte Gebäudehauptverteiler entspricht nicht mehr den Anforderungen und soll erneuert werden.
15. Beleuchtung Fahrradkeller
Die Beleuchtung im Fahrradkeller ist verbraucht und daher erneuerungsbedürftig.
16. Beleuchtung Sammelplätze
Die Beleuchtung zu ausgewiesenen Sammelplätzen wird vom Brandschutz gefordert und muss auch im Brandfall gewährleistet sein.
17. De- und Wiedermontage der Brandmeldeanlage einschl. sonst. Abnahmen
Aufgrund der Baumaßnahme muss die Brandmeldeanlage de- und wiedermontiert werden. Außerdem sind für verschiedene technische Einbauten Sachverständigenabnahmen notwendig.
18. Ausstattung des Lichthofes Süd mit Pflanztröge und Sitzgelegenheiten
Der Lichthof Süd dient zum Pausenaufenthalt für die Schüler, daher sollen Sitzgelegenheiten installiert werden.
19. Abtrennung Fahrradkeller
Die Schüler nutzen insbesondere bei schlechtem Wetter den unterirdischen Gang vom Hauptgebäude zum Nebengebäude. An diesen Flur grenzt der Fahrradkeller, der für alle frei zugänglich ist. Aus diesem Grunde kommt es immer wieder zu Beschädigungen der Fahrräder. Aus Sicherheitsgründen soll der Fahrradkeller mit einer Gitterwand abgetrennt werden.
20. Lehrerpulterweiterung
Die Erweiterung der Lehrerpulte ist erforderlich zur ordnungsgemäßen Unterbringung der Multimediaausstattung in den Klassenzimmern.

III. Kosten (Alle Kosten brutto einschl. Honorar)

Bisher genehmigte Mittel für Generalsanierung und Brandschutz

Die Mittel wurden wie folgt verwendet:

Erneuerung der Fenster EG, 1. + 2. OG	450.000 €
Bisherige Maßnahmen der Generalsanierung	8.126.000 €
<hr/>	
Summe	8.576.000 €

Aufgliederung ergänzende Maßnahmen 2014 und 2015 - Kosten

Kostengruppe 300 – 600 Baukosten

1 Komplettsanierung der Klassenzimmer	980.000 €
2 Tafelerneuerung	135.000 €
3 Parkplatzsanierung	240.000 €
4 Sanierung des Pausenhofes über dem Fahrradkeller	275.000 €
5 Sanierung Pausenhof	310.000 €
6 Umnutzung Grünfläche West zu Pausenhof	85.000 €
7 Wegeleitsystem	8.000 €
8 Sanierung des Dienstzimmers des Hausmeisters	20.000 €
9 Entfernung alter Einbauschränke in den Fachräumen	4.000 €
10 Telefonapparate für Klassen und Fachräume	6.000 €
11 Fachraumausstattung CAD im 2. OG	40.000 €
12 Schrank ELT-Verteiler 2. OG	2.000 €
13 Container für die Auslagerung der Klassen	110.000 €
14 Erneuerung des Gebäudehauptverteilers	20.000 €
15 Beleuchtung Fahrradkeller	10.000 €
16 Beleuchtung Sammelplätze	30.000 €
17 De- und Wiedermontage der Brandmeldeanlage einschl. sonst. Abnahmen div. Sachverständiger	13.000 €
18 Pflanztröge und Sitzgelegenheiten für den Lichthof Süd	17.000 €
19 Abtrennung Fahrradkeller	15.000 €
20 Lehrerpulterweiterung	10.000 €

Kostengruppe 300 - 600 Baukosten somit	2.330.000 €
Kostengruppe 700 Nebenkosten	550.000 €

Aufgrund der Änderung der HOAI, gültig ab dem 17.07.2013, erhöhen sich die Nebenkosten im Vergleich zur Auftragserteilung vom 09.07.2013 V0368/13. Hier sind diejenigen Honorare berücksichtigt, die ausführungsmäßig in den Zeitraum ab Gültigkeit der neuen HOAI fallen.

Architekt Gebäude	173.000 € (bisher 162.000 €)
Architekt Freianlagen	125.000 € (bisher 76.000 €)
Heizung-Sanitär-Lüftungsplanung	126.000 € (bisher 91.000 €)
Elektroplanung	88.000 € (bisher 67.000 €)
Sicherheitskoordinator	6.000 € (keine Erhöhung)
Sonstige Nebenkosten	32.000 € (keine Erhöhung)

550.000 € (bisher 434.000 €)

Summe Maßnahmen 2014-2015

2.880.000 €

IV. Einnahmen

Für die Baumaßnahme wurden Zuwendungen nach Art. 10 FAG bei der Regierung von Oberbayern beantragt. Der Umfang der Generalsanierung wurde seit Projektbeginn mehrfach erweitert. Aus diesem Grund wurden entsprechende Ergänzungsanträge gestellt. Der ursprüngliche Betrag der genehmigten Zuwendung von 1.400.000 EUR erhöhte sich so auf insgesamt 3.430.000 EUR. Die endgültige Zuwendungssumme wird erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises von der Regierung von Oberbayern festgestellt werden. In der Regel entspricht sie der Höhe der genehmigten Zuwendung.

Aus fördertechnischer Sicht ist es sinnvoll noch anstehende, mittelfristig notwendige, bauliche Maßnahmen in die Generalsanierung mit aufzunehmen und durchzuführen. Eine spätere isolierte Umsetzung dieser Maßnahmen wäre auf Grund fehlender Voraussetzungen 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 11.456.000 € liegen noch unter den Kosten einer Neubaumaßnahme mit vergleichbarer Hauptnutzfläche. Außerdem hätte beim Neubau dieser Schule am gleichen Ort eine Auslagerung der Schüler stattfinden müssen.

Für einen Neubau wäre anzusetzen:

Hauptnutzfläche x Kostenrichtwert = vergleichbare Neubaukosten

$$4.007 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.447 \text{ €} \quad = \quad 13.812.129 \text{ €}$$

Zum Vergleich müssten hier zusätzlich bei einem Neubau die Abbruchkosten des Altgebäudes von über 1 Mio. € in Ansatz gebracht werden.

V. Geplante Ausführungszeiten

Geplanter Baubeginn
Fertigstellung

voraussichtlich Anfang 2014
voraussichtlich Ende 2015