

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/682/2021	Az.: 215.21
Datum der Sitzung 20.04.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Ertüchtigung und Sanierung der Nachbarschaftsschule

In der Sitzung vom 21.04.2020 wurden dem Gemeinderat die geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie die Klimatisierung der Nachbarschaftsschule von dem beauftragten Ingenieur Herrn Bachmann vom Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia vorgestellt. Das Gremium beauftragte die Verwaltung mit der Umsetzung des Gesamtprojekts sowie dessen Ausschreibung vorbehaltlich des Erhalts eines Zuwendungsbescheids über den beantragten Landeszuschuss. Falls der am 13.12.2019 gestellte Förderantrag für die geplanten Maßnahmen negativ beschieden werden würde, sollte ein erneuter Antrag gestellt werden.

Nach Rücksprache im Herbst 2020 mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bezüglich des gestellten Antrags wurde dieser für das Schulsanierungsprogramm 2019 negativ beschieden, da nicht ausreichend Finanzmittel zur Verfügung standen. Der Antrag wurde jedoch gleichzeitig fristgerecht in das neue Programm für die Sanierung von Schulgebäuden nach Abschnitt 5 der VwV SchulBau 2020 übernommen. Ein offizielles Schreiben vom Regierungspräsidium Stuttgart hierzu erfolgte am 08.12.2020. Der Fördersatz beträgt nach wie vor 33% des zuwendungsfähigen Bauaufwands.

Die Gemeinde erhielt mit Schreiben vom 15.03.2021 den Zuwendungsbescheid in Höhe von 306.000 €. Das Projekt muss demnach innerhalb von vier Jahren umgesetzt werden.

Da sich Änderungen am Projekt ergeben haben, wurde von der Ausschreibung nach Eingang des o.g. Förderbescheids abgesehen, da aus Sicht der Verwaltung zuvor eine erneute Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats erforderlich ist.

In der Vorlage für die Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wurde die Denkmalschutzeigenschaft der Nachbarschaftsschule thematisiert. Im Mai 2020 hat der geplante Vor-Ort-Termin zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia sowie den Mitarbeitern des Bauamts stattgefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Projekts eines denkmalschutzrechtlichen Antrags bedarf, welcher im Anschluss vom Bauamt gestellt wurde. Alle damals geplanten Maßnahmen (welche weiteren Maßnahmen im Laufe der fortgeschriebenen Planung hinzugekommen sind, wird später noch erläutert) sind in der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vom 02.09.2020 enthalten und können somit gemäß des Denkmalschutzamts umgesetzt werden.

Ebenfalls wurde die Leistung der bestehenden Photovoltaik-Anlage auf der Sporthalle ange-

sprochen. Zum Zeitpunkt der letzten Sitzung stand noch eine Prüfung aus, welchen Anteil die PV-Anlage des Strombedarfs der geplanten Klimageräte decken kann. Die Prüfung hat ergeben, dass nur ein sehr geringer Anteil für die Klimageräte übrigbleibt. Wenn es vom Gremium gewünscht wird, könnte eine Erweiterung der PV-Anlage untersucht werden. In diesem Zusammenhang werden dann auch eventuelle Fördermöglichkeiten geprüft. Das Thema soll jedoch separat zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden, da die Beleuchtung innerhalb des Schulgebäudes auf LED umgestellt und somit der Strombedarf reduziert wird. Zusätzlicher Bedarf entsteht jedoch durch den Kindergartenneubau am Standort des Hausmeisterpavillons.

Wie bereits oben erwähnt, sind zu dem damals angedachten Umfang der Sanierungsarbeiten noch weitere Maßnahmen hinzugekommen:

Zum einen wurde aufgrund aktuellem Anlass der Corona-Pandemie von der Verwaltung das Thema Luftreinigung durch Filtertechnik zusätzlich zum empfohlenen Lüften untersucht. Auch aus der Öffentlichkeit erreichte uns eine diesbezügliche Anfrage. Die Verwaltung nahm in Absprache mit dem Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia vor diesem Hintergrund vorsichtshalber in den oben beschriebenen zweiten Förderantrag hierfür pauschal geschätzte Kosten in Höhe von ca. 92.000 € mit auf.

Im Nachgang wurden mehrere Arten von Luftreinigern näher untersucht. Im Anhang befindet sich eine Übersicht vom Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia, aus der u.a. die Vor- und Nachteile sowie die Kosten der einzelnen Varianten hervorgehen. Die Verwaltung hat die einzelnen Alternativen im Vorfeld mit Herrn Rektor Ziegler besprochen. Aus Sicht von Rektor Ziegler sowie der Verwaltung kommt das Gerät aus Abbildung 2, welches mit Hilfe eines Umluft-Betriebs arbeitet, nicht in Frage, da es abgesehen von den Kosten sehr wartungsintensiv ist und Geräusche verursacht, die auch bei normalem Unterricht deutlich zu hören sind. Zudem wäre hierbei ggf. auch das Thema Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Das Standgerät in Abbildung Nr. 3 ist für die Nachbarschaftsschule nicht geeignet, da aufgrund der architektonischen Gegebenheiten der Räume eine sinnvolle Aufstellung nicht möglich ist. Zudem ist auch bei diesem Gerät eine jährliche kostenintensive Wartung erforderlich. Die Variante der Abbildung Nr. 1 ist nicht effektiv genug für die Klassenzimmer, da die Luftwechselrate sehr gering ist und die Geräte aufgrund regelmäßig erforderlicher Reinigung und Leuchtmittelaustauschs sehr wartungsintensiv sind.

Die Verwaltung tendiert vielmehr zu den Ionisierern aus der Abbildung Nr. 5. Diese würden jedoch nicht wie in der Abbildung angebracht, sondern komplett in die Decke eingelassen

werden, sodass das Auslassgitter bündig mit der Decke abschließt. Da ein Gerät ca. 10 m² Fläche reinigt, müssten mehrere Ionisierer pro Klassenzimmer montiert werden (ca. 8-10 Stück). Der Vorteil ist jedoch, dass keine Geräusche verursacht werden, da sie ohne Filter betrieben werden und keine Wartung erforderlich ist. Auch die Anschaffungskosten sind vergleichsweise gering. Herr Ziegler würde diese Geräte ebenfalls bevorzugen. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde wäre für diese Variante keine Genehmigung erforderlich.

Zum anderen wurde die Planung um die Netzwerkverkabelung sowie Stromversorgung im PC-Raum erweitert, da zukünftig die Errichtung weiterer PC-Arbeitsplätze geplant ist. Die Netzwerkverkabelung des PC-Raums wird zwar im Rahmen der Schulsanierung umgesetzt, jedoch über ein anderes Förderprogramm, den Digitalpakt, finanziert, da hier der Fördersatz höher ist als beim Landesförderprogramm für die Schulsanierungen (siehe hierzu Vorlage SV/694/2021 der heutigen Sitzung). Gleiches gilt für die Netzwerkverkabelung im gesamten Schulgebäude. Diese Maßnahme war bereits in der letzten vorgestellten Planung enthalten, wurde aber im Rahmen des zweiten Antrags für die Schulsanierung nicht mehr beantragt, da sie über den Digitalpakt finanziert werden. Aufgrund der Abrechnung der beiden Förderungen (Landesförderung Schulbau/Digitalpakt) werden die Maßnahmen zusammen mit der Elektrotechnik als separates Los beschränkt ausgeschrieben. Die Baukosten dieser Maßnahmen aus dem Digitalpakt belaufen sich auf rd. 48.000 €.

Zudem wurde im Verlauf der Planung festgestellt, dass auf separate Klimageräte im Erdgeschoss in der Aula verzichtet werden kann. Dafür werden im Obergeschoss der Aula etwas größere Geräte als in den einzelnen Klassenzimmern eingebaut. Die kühle Luft sinkt nach unten und breitet sich somit auch im Erdgeschoss der Aula aus.

Ferner wurde im Nachgang, im Rahmen einer Brandverhütungsschau, vom Landratsamt im Oktober 2020 festgestellt, dass die Sicherheitsbeleuchtung ungenügend ist (Schule wird auch als Versammlungsstätte genutzt, Kulturprogramm).

Kosten und zeitlicher Ablauf

Zum Zeitpunkt der vergangenen Sitzung lagen die geschätzten Gesamtkosten bei ca. 750.000 € inklusive Honorarkosten sowie der damals geplanten Digitalisierungsmaßnahmen. Aufgrund der zusätzlichen Planungen (u.a. Luftreiniger, Sicherheitsbeleuchtung, Stromversorgung und Netzwerkverkabelung PC-Raum, Unvorhergesehenes) und den neuen vorhandenen Detailkenntnissen belaufen sich die berechneten Gesamtbaukosten derzeit auf rd. 788.000 € ohne Honorarkosten (Honorarkosten abhängig von Umsetzung der Luftreiniger).

Bei vergangenen Sanierungen der Nachbarschaftsschule wurde während der Durchführung festgestellt, dass unvorhergesehene Arbeiten erforderlich waren, welche zu einer Kostenerhöhung geführt haben. Grundsätzlich bei Arbeiten in Bestandsgebäuden sowie auch bei diesem Projekt ist das Risiko dafür sehr hoch, da erst während der Durchführung (bspw. beim Öffnen der Decken) der tatsächliche Arbeitsaufwand festgestellt werden kann. In der Baukostenberechnung wurde vor diesem Hintergrund ein Pauschalbetrag für Unvorhergesehenes angesetzt. Die Verwaltung möchte an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden kann, ob die Inanspruchnahme dieser Reserven notwendig wird bzw. sogar überschritten werden muss. Dies stellt sich erst aufgrund der baulichen Gegebenheiten im Laufe der Umsetzung des Projekts heraus.

Zusätzliche Kosten für weitere Fachplaner, die bspw. für die Koordination der Trockenbauarbeiten zuständig wären, können hingegen eingespart werden, da dies Herr Köppen vom Baumt der Gemeinde aufgrund seiner fachlichen Kompetenz übernimmt.

Auf Basis der aktuellen Kostenberechnung soll ein angepasster Honorarvertrag mit dem Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia geschlossen werden, welcher den Vertrag vom 07.07.2020/13.07.2020 ersetzt und auf dessen Grundlage Honorarkosten nachveranlagt werden können.

Wie in der Sitzung am 21.04.2020 bereits erwähnt, ist die Umsetzung des Projekts nur innerhalb der Ferien, wenn kein Schulbetrieb herrscht, möglich. Die Pfingstferien 2021 sollen für das Öffnen der Decken in den Klassenzimmern und der Aula genutzt werden. In den Sommerferien 2021 können dann die Leitungen für die neuen Klimageräte und evtl. Luftreiniger verlegt werden, die Geräte selbst eingebaut werden, die vorhandene Lüftung soll wieder in Betrieb gesetzt und die Elektroverteilung (einschließlich der o.g. baulichen Maßnahmen des Digitalpakts) erneuert werden. Anschließend werden die Decken Ende der Sommerferien wieder geschlossen und die jährliche Großreinigung durchgeführt. In den Herbstferien 2021 sollen nach den Sanierungsarbeiten die Klassenzimmer sowie Teile der Aula im Obergeschoss gestrichen werden, da dies zeitlich voraussichtlich in den Sommerferien nicht mehr möglich sein wird. Eine zeitgleiche Sanierung der WCs während der Ferien im Jahr 2021 ist nicht möglich, da die Trockenbauarbeiten von der derselben Firma ausgeführt werden, dies aber zeittechnisch nicht umsetzbar ist. Die Sanierung der WC-Kerne ist daher spätestens in den Sommerferien 2022 geplant. Ob die Maßnahmen bereits in den Pfingstferien 2022 ausgeführt werden können, wird im Zuge der Angebotseinholung geprüft.

Geplante Vergabe

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden die Wertgrenzen für Ausschreibungen von Bauleistungen gemäß der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie vom 20.08.2020 erhöht und gelten bis Ende des Jahres 2021. Danach ist eine freihändige Vergabe von Bauleistungen möglich, wenn der Netto-Wert 100.000 € nicht überschreitet und eine beschränkte Ausschreibung, wenn der Netto-Wert 1.000.000 € nicht überschreitet.

Da mit den Trockenbauarbeiten bereits in den Pfingstferien 2021 begonnen werden soll, wurden vorab sieben Firmen telefonisch angefragt. Anschließend haben Mitte Februar Vor-Ort-Termine mit vier Firmen in der Nachbarschaftsschule im Vorfeld der freihändigen Vergabe stattgefunden. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die Arbeiten vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats erfolgen. Im Anschluss gingen bei der Gemeinde drei Angebote für die Trockenbau- und Malerarbeiten (inklusive Sanitärbereiche) ein. Nach Prüfung dieser Angebote durch das Bauamt schlägt die Verwaltung vor, die Firma Ulrich & Schön GmbH aus Fellbach mit einem Preis von 76.225,45 € für die angefragten Trockenbau- und Malerarbeiten ohne optionale Zusatzleistungen zu beauftragen.

Sollte das Gremium den Einbau von Luftreinigern beschließen, werden diese separat beschafft. Für die Klimatisierung ist eine beschränkte Ausschreibung erforderlich, da der Netto-Wert von 100.000 € überschritten wird. Die Elektroarbeiten sollen aufgrund der Kostenberechnung ebenfalls beschränkt ausgeschrieben werden (Submission am 25.05.2021). Die Verwaltung plant die Vergabe der Arbeiten in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021.

Die Instandsetzung der Heizungsregulierung und -steuerung soll von der Firma SE Gebäudeautomation AG aus Urbach ausgeführt werden, da damals die Technik dieser Firma verbaut wurde. Das vorliegende Angebot vom 17.03.2021 beläuft sich auf 14.916,89 € brutto.

Bezüglich der Instandsetzung der vorhandenen Lüftungsanlage wird die Firma Grün & Popp Energiesysteme GmbH aus Plüderhausen eine Wartung zu einem Angebotspreis von 2.614,18 € durchführen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die weitergehenden Arbeiten im Rahmen der laufenden Verwaltung beauftragt werden können.

Die Angebotseinholung und die freihändige Vergabe der Arbeiten für die WC-Sanierung (ohne Trockenbau- und Malerarbeiten) sind bis Ende des Jahres 2021 vorgesehen. Da auch bei diesen Maßnahmen die Problematik besteht, dass alle Arbeiten nur in der Ferienzeit umge-

setzt werden können und dadurch das Interesse der Firmen geringer ist, wäre eine direkte Auftragsvergabe zum Jahreswechsel durch die Verwaltung sinnvoll. Damit wäre auch sichergestellt, dass aufgrund der bis Ende des Jahres herabgesetzten Wertgrenzen kein aufwändiges Ausschreibungsverfahren erforderlich wird. Alle Bauausgaben für diesen Bauabschnitt werden jedoch erst im Haushaltsjahr 2022 nach Genehmigung des Gemeindehaushalts kassenwirksam.

Vertreter des Ingenieurbüros Bachmann & Gedinia werden in der Sitzung das Projekt nochmals kurz vorstellen sowie explizit auf die Thematik der Luftreiniger eingehen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- Einnahmen:**
 einmalig: 306.000 € ohne Förderung Digitalpakt
 laufend: €/jährlich;
Laufzeit: Jahre
- Ausgaben:**
 einmalig: 2021 ca. 750.000 €, 2022 ca. 157.000 €
 laufend: €/jährlich;
Laufzeit: Jahre
- davon Sachkosten: 750.000 €
 - davon Personalkosten: €
- ein entsprechender Haushaltsansatz steht zur Verfügung unter Produktsachkonto:
21100100 - 78710000; 21100100-42110000
Höhe: 870.000 €; 47.100 €
- es stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung, die Finanzierung erfolgt über:

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der fortgeschriebenen Planung und stimmt dieser zu. Die Umsetzung des Projekts erfolgt im Jahr 2021. Die WC-Kerne werden allerdings erst im Jahr 2022 saniert.**
- 2. Der Gemeinderat berät über die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Luftreinigung und entscheidet über die Umsetzung. Sollte sich das Gremium für entsprechende Maßnahmen aussprechen, erfolgt die Luftreinigung über stabförmige Ionisierer (gemäß Beispiel aus Abbildung 5).**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die beschränkten Ausschreibungen durchzuführen sowie Angebote für die freihändigen Vergaben einzuholen. Die Trockenbau- und Malerarbeiten werden an die Firma Ulrich & Schön GmbH aus Fellbach zu einem Preis von 76.225,45 € ohne optionale Zusatzleistungen vergeben. Die Verwaltung wird ferner ermächtigt, die Sanitärarbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.**
- 4. Der Vorsitzende wird ermächtigt, mit dem Ingenieurbüro Bachmann & Gedinia einen angepassten Honorarvertrag bis einschließlich Leistungsphase 9 zu schließen.**
- 5. Die für das Jahr 2022 benötigten Haushaltsmittel sind im Haushalt 2022 unter dem Produkt 21100100-7871000 bereitzustellen.**

Verteiler:

1x Hauptamt
1x Bauamt
1x Kämmerei