

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/020
Abteilung 240 - Technische
Infrastruktur

 Federführung: Keßler, Margarethe
 Telefon: +49 7021 502-504

 AZ:
 Datum: 14.04.2022

Sanierung der Grundschule Nabern
- Vorstellung der Entwurfsplanung für die Objekt- und
Freianlagenplanung
- Freigabe der Ausschreibungen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	23.05.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	25.05.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Kostenberechnung (ö)
- Anlage 02 - Untergeschoss (ö)
- Anlage 03 - Erdgeschoss (ö)
- Anlage 04 - Obergeschoss (ö)
- Anlage 05 - Dachaufsicht (ö)
- Anlage 06 - Schnitte (ö)
- Anlage 07 - Ansichten (ö)
- Anlage 08 - Terminrahmen (ö)
- Anlage 09 - Lageplan Außenanlagen (ö)
- Anlage 10 - Kostenberechnung Außenanlagen (ö)

BEZUG

- „Standortentscheidung Bildungshaus Nabern“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2019 (§ 136 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/133)
- „Kindergartenbedarfsplan 2020/2021“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 107 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/139)
- „Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Nabern - Vorstellung der Vorentwurfsplanung für das Bildungshaus Nabern“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 109 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/125)

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB „Neues Schulhaus“ - 2. Änderung, Gemarkung Nabern, Planbereich Nr. 51.03./2 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ ebenfalls in dieser Sitzungsrunde (Sitzungsvorlage GR/2021/046)
- „Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Nabern - Vorstellung der Vorentwurfsplanung Grundschule und Baubeschluss Neubau Kindergarten“ in der Sitzung des IWU vom 12.04.2021 (Sitzungsvorlage IWU/2021/010)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 210, 320, BMin, EBM, OVNAB

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Alle Bildungseinrichtungen verfügen über eine angemessene und sichere Infrastruktur.
- Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Das Bestandsgebäude aus den 60er Jahren wird zu einem KfW -55 Effizienzgebäude umgebaut.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig Gebäude: 2.215.000 Euro

Einmalig Außenanlagen: 335.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	211001
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702211045003
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	THH02
Produktgruppe	211001
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702211045103
Sachkonto	78710000

Einmalig Gebäude: 130.000 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3650
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702365045003
Sachkonto	78710000

Ergänzende Ausführungen:

Sanierung der Grundschule – Gebäude

Im Finanzhaushalt wurden folgende Haushaltsmittel bereitgestellt:

Investitionsauftrag 702211045003		
Sanierung Grundschule Nabern	2021	66.523 Euro
	2022 (inkl. ERM)	242.047 Euro
	2023	1.000.000 Euro
	2024	740.000 Euro
Haushaltsmittel eingestellt		2.049.800 Euro
	Kostenberechnung Architekt Stand 13.04.2022	2.215.000 Euro

Es wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von gerundet 170.000 Euro benötigt.

Die Deckung erfolgt aus dem Investitionsauftrag 702211040046 (Generalsanierung LUG), da die Haushaltsmittel 2022 aufgrund der erneuten Ausschreibung der Fachplanerleistungen nicht in voller Höhe benötigt werden. Die Mittel müssen im Nachtragshaushaltsplan 2023 zusätzlich aufgenommen werden.

Für den Abbruch des Bestandskindergartens fallen Kosten in Höhe von 130.000 Euro an, die auf dem Investitionsauftrag 702365045003 Kindergartenneubau Nabern zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Deckung erfolgt über die Verpflichtungsermächtigung 2024 des Investitionsauftrags 702211040046 Sachkonto 78710000 Generalsanierung LUG. Die Mittel müssen im Nachtragshaushaltsplan 2023 zusätzlich aufgenommen werden.

Sanierung der Grundschule – Außenanlagen

Im Finanzhaushalt wurden folgende Haushaltsmittel bereitgestellt:

Auftrag	Bezeichnung	2021	2022	2023	2024
702211045103	Außenanlage Sanierung Grundschule Nabern	30.000 €	40.000 €	120.000 €	145.000 €

Gesamtbetrag finanziert **335.000 Euro**

Kostenberechnung Landschaftsarchitekt Stand 08.03.2021 333.435 Euro

Finanzielle Auswirkungen in der Folge:

Die Baumaßnahme wird investiv gebucht. Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden. Der Abschreibungszeitraum beträgt laut Afa-Tabelle 50 Jahre. Der Abschreibungsbetrag beläuft sich für das Gebäude auf 44.300 Euro/Jahr und zusätzlichen Abschreibungen für die Außenanlagen.

Gemäß Angabe des Architekten sind bei Vergabe im Frühjahr 2023 mit erheblichen, jedoch schwer vorhersehbare Preissteigerungen der KG200-600 aufgrund des Ukrainekrieges und Folgen der Pandemie zu rechnen.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Entwurfsplanung und zur Kostenberechnung zur Sanierung der Grundschule Nabern, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2022/020, dargestellt.
2. Freigabe der Ausschreibung für die Sanierung der Grundschule.
3. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe 170.000 Euro auf den Investitionsauftrag 702211045003, Sachkonto 78710000 Sanierung Grundschule Nabern. Die Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 702211040046, Sachkonto 78710000 Generalsanierung LUG. Die Mittel müssen im Nachtragshaushalt 2023 zusätzlich aufgenommen werden.
4. Zustimmung zur Planung der Sanierung der Außenanlagen der Grundschule Nabern.
5. Freigabe der Ausschreibung der Sanierung der Außenanlagen der Grundschule Nabern.
6. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe 130.000 Euro auf den Investitionsauftrag 702365045003, Sachkonto 78710000 Kindergartenneubau Nabern für den Abbruch des Bestandskindergartens. Die Deckung erfolgt über die Verpflichtungsermächtigung 2024 des Investitionsauftrags 702211040046 Sachkonto 78710000 Generalsanierung LUG. Die Mittel müssen im Nachtragshaushaltsplan 2023 zusätzlich aufgenommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG

In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage GR/2020/125) wurden die Vorentwurfsplanungen der Erweiterung des Bildungshauses Nabern vorgestellt. Hierin enthalten waren der Neubau des Kindergartens in Form eines Anbaus an die Grundschule und die notwendige energetische Sanierung des Grundschulgebäudes.

Da sich gezeigt hat, dass im Zuge des Neu(an-)baus Kindergarten die angrenzende Grundschule saniert werden sollte, werden dem Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt die Entwurfsplanung, der Terminrahmen und die Kostenberechnung der Sanierung vorgestellt und auf Basis des aktuellen Planstands zur Beschlussfassung vorgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Aufgrund der Kindergartenentwicklungsplanung hatte der Gemeinderat in der Dezember-Sitzung 2020 beschlossen, entlang der Seestraße als Ersatz für den bestehenden Kindergarten am Johannes-Konzelmann-Weg einen fünfgruppigen Kindergarten zu errichten.

Der Kindergartenneubau wird durch einen Verbindungsbau mit dem bestehenden Grundschulgebäude verbunden. Dieses wurde im Rahmen der Entwurfsplanung für den Kindergartenneubau genauer untersucht und es stellte sich ein Sanierungsbedarf heraus, der im Rahmen einer Generalsanierung behoben werden soll. Durch den Bezug des Kindergartenneubaus kann der alte Kindergarten noch als Interimsschule genutzt werden. Nach der vorliegenden Kostenberechnung wird die Sanierung der Grundschule 2.215.000 Euro (brutto) kosten (siehe Anlage 01 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020).

Entwurfsplanung Sanierung Grundschule

Architektur/Sanierung

Am Grundschulgebäude aus dem Jahr 1962 wurde in den letzten Jahrzehnten immer wieder Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt: Austausch der südlichen Fenster im Jahr 1989, Sanierung des kleinen Norddaches aufgrund eines Unwetterschadens, Dämmung der Geschossdecke zum Dachraum, Sanierung des gesamten Daches, Renovierung des Lehrerflügels mit neuen Fenstern und Fassadendämmung, Einbau von Brandschutztüren usw.

Trotzdem wurden durch die Brandverhütungsschau als auch durch die Gebäudezustandsanalyse von der Firma Drees & Sommer neben weiteren brandschutztechnischen Defiziten wie dem fehlenden zweiten Flucht- und Rettungsweg auch sicherheitsrelevante technische Defizite wie eine baujahrestypische Elektrotechnik ans Tageslicht gebracht.

Hinzu kommen die baujahrestypischen Fenster an der Nordfassade, undichte Oberlichter in den Klassenzimmern und eine Eingangshalle, die einen großen Anteil an Glasbausteinen ausmachten.

Im Keller (siehe Anlage 02 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020) befindet sich noch die alte Gasheizung, die bis zum Abriss der alten Gießnahhalle, zwei Gebäude versorgt hat und an der immer wieder Komponenten ausgetauscht werden mussten.

Somit hat die Verwaltung eine Generalsanierung des Gebäudes mit Umsetzung von folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

1. außenliegende Treppe an der Nordfassade mit direkten Ausgängen in Erdgeschoss und Obergeschoss (siehe Anlagen 03 und 04 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020: Baubeschluss liegt vor, Ausführung April 2022)
2. Überarbeitung der gesamten Gebäudehülle: Austausch aller Fenster, Anbringung von Wärmedämmung an Außenwänden und Dämmung Bodenplatte, Austausch der Glasbausteine im Norden der Großen Halle zugunsten einer energetisch wirksamen Fassade
3. Einbau einer modernen Lüftungsanlage
4. Aktualisierung der medialen Infrastruktur auf den neuesten Stand der Technik
5. Vorbereitung des Daches zur Installation einer PV-Anlage durch die Stadtwerke (Anlage 05 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020)
6. Renovierung der Unterrichtsräume, Lehrerzimmer und Rektorat durch den Austausch von Fußböden, dem Schulbetrieb angepasstes Mobiliar

Durch diese Maßnahmen kann ein KfW 55 Energieeffizienzgebäude hergerichtet werden, das zusammen mit dem geplanten Neu(an)bau des Kindergartens ein nachhaltiges Bildungshaus entstehen lässt (siehe Anlagen 06 und 07 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020).

Heizungsanlage

Die neue Heizungsanlage wird von den Stadtwerken als Contracting-Partner erstellt und betrieben. Geplant ist eine Wärmepumpe, die über Erdsonden die Bodenwärme bzw. im Sommer die Bodenkühle in das Gebäudeensemble bringt. Des Weiteren wird die Energie vom Dach direkt genutzt.

Photovoltaikanlage

Durch die erneute statische Berechnung ist eine Photovoltaikanlage auch auf dem Grundschuldach möglich. Voraussetzung ist eine Neueindeckung mit leichterem Material (z.B. Trapezblech) des vorhandenen Kaldaches.

Dadurch kann gemäß den aktuellen energetischen Berechnungen das Grundschulgebäude als ein Energieeffizienzhaus KfW 55 eingestuft werden.

Grundschule - Außenanlagen und Pausenhof (siehe Anlage 09 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020)

Erschließung:

Die beiden Gebäudeteile Grundschule und Kindergarten werden von Osten her über einen gemeinsamen Vorplatz erschlossen, der sich durch die abgewinkelte Gebäudearchitektur ergibt. Dieser Vorplatz übernimmt neben der Funktion des Ankommens auch die Funktion des Pausenhofs für die Grundschul Kinder. Von der Seestraße aus wird es einen untergeordneten, nicht barrierefreien Eingang ins Foyer des Bildungshauses geben, der für Fußgänger aus dem nordwestlichen Wohngebiet einen kürzeren Zugang bietet.

Pausenhof:

Die gepflasterte Fläche des neuen Pausenhofs wird mit Spielgeräten und Sonnenschutzelementen ausgestattet. Zusätzlich gliedern gestalterische Elemente wie Pflanzinseln, Baumquartiere, eine Pergola und Sitzbänke die unterschiedlichen Bereiche entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung. Bäume und Hecken sollen die Klassenzimmer im Erdgeschoss vom Pausenhof abschirmen. Die Bäume spenden neben der Pergola zusätzlichen Schatten. Die Entwässerung der befestigten Flächen erfolgt wo möglich in die angrenzenden Grünflächen. Wo das nicht möglich ist, wird das Regenwasser in einer neuen Speicherrigole gesammelt und anschließend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Fahrräder/ Scooter:

Ein gemeinschaftlich genutzter und überdachter Fahrradabstellplatz für 18 Fahrräder wird zentral zwischen Vorplatz Kindergarten / Grundschule und Sporthalle angeordnet. Ein weiterer Fahrradabstellplatz für 22 Fahrräder wird im Anschluss an den Johannes-Konzelmann-Weg installiert. Zusätzlich finden 8 Fahrräder Platz am Hauszugang Seestraße. Außerdem werden Scooter-Stellplätze im Bereich der Zugänge angeboten.

Kindergarten Bestand:

Nach Abbruch des alten Kindergartens soll ein Teil der Grünfläche von der Grundschule genutzt werden können. Die Fläche soll unter Erhalt des Baumbestands und Integration von Spielgeräten begrünt werden.

Kostenberechnung und Finanzierung der Grundschulsanierung

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Kiltz Kazmaier (Anlage 01 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020) beläuft sich auf rund	2.215.000 Euro
Im Finanzhaushalt sind auf dem Investitionsauftrag (Sanierung Brandschutz) bisher veranschlagt.	2.049.800 Euro
Es ergibt sich hier ein Delta von 166.000 Euro, gerundet	170.000 Euro

Darin verrechnet ist die Inflation von März 2021 auf April 2022. Seitens des Architekten wird des Weiteren auf die weiter steigenden Baukosten hingewiesen: eine geschätzte Entwicklung des Baupreisindex über 15 Prozent (KG 200-600), da eine Vergabe erst im Jahr 2023 für einen voraussichtlichen Umbaubeginn im Herbst 2023 geplant ist, ergäbe dies eine Gesamtsumme von rund 2.471.044 Euro.

Nachdem der Neubau der Kita fertiggestellt und die Sanierung der Grundschule erfolgt ist, wird der Bestandskindergarten abgebrochen. Für den Abbruch fallen Kosten in Höhe von ca. 130.000 Euro an.

Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule (siehe Anlage 10 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020)

Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule

Die Kostenberechnung Außenanlagen Grundschule beträgt brutto 290.000 Euro inklusive Baunebenkosten. Die Kostenberechnung „Wiederherstellung Flächen nach Abbruch bestehender Kindergarten Vorplatz“ beträgt brutto 45.000 Euro inklusive Baunebenkosten. Damit ergeben sich für die Außenanlagen Gesamtkosten in Höhe von 335.000 Euro (Preissteigerungen nicht mitgerechnet).

Förderungsmöglichkeiten zum Neubau der Kita und Sanierung der Grundschule

Für die geplanten Baumaßnahmen und deren Umfang und Ziel kommen unterschiedliche Förderungen in Frage:

- Schulbausanierungsfond (VwV Schulbau): der Antrag wird Anfang Juni 2022 eingereicht (Frist läuft zum 01.10.2022) für eine bauliche Umsetzung in 2023
- KfW-Förderprogramm hinsichtlich Neueinbringung einer Niedrigenergieheizung (Stadtwerke)

Geplante Umsetzung des Gesamtprojekts

Der Rahmenterminplan wurde aktualisiert und mit den Nutzern abgestimmt. (Anlage 08 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/020). Hieraus ergeben sich folgende Meilensteine:

Bereits erledigt:

- Baugenehmigung Außentreppe liegt vor
- Januar 2022: Umverlegung Abwasserkanal
- Maßnahmenbeginn ‚Anbau Außentreppe‘ bis auf Restarbeiten erledigt
- Bau der zusätzlich benötigten Parkplätze zwischen Seestraße und Gießnahhalle

Noch ausstehend

- Förderbescheid Kindergarten Nabern
- Sommer 2022 - Herbst 2023: Neubau Kindergarten
- Herbst 2023: Umzug des Kindergartens in die neuen Räume und Herrichtung des alten Kindergartens für Schulbetrieb
- Sommerferien 2023: Umzug Schule in Interimsflächen alter Kindergarten
- Herbst 2023 – Sommer 2024: Sanierung des Grundschulgebäudes
- Frühjahr 2024: Herstellung Außenanlagen Pausenhof / Vorplatz Teil 2
- Sommer 2024: Umzug der Schule
- Sommer 2024: Abbruch des alten Kindergartens, Herrichtung Restgrundstück