MARKT ISEN
Münchner Straße 12 · 84424 Isen

Auszug aus der Niederschrift
Sitzung des Marktgemeinderates am 23. Mai 2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

3. Generalsanierung Grund- und Mittelschule; Vorstellung der Vorentwurfsplanung, Kostenschätzung und Finanzierung

Sachverhalt:

Das Architekturbüro Rieger hat in Zusammenarbeit mit den bisher beauftragten Fachplanern Planungsbüro Goy, Marquartstein (HLS), Planungsbüro Silberbauer, Untermarchenbach (Elektro) und Haushofer Ingenieure (Tragwerksplanung) die Vorplanung zur Generalsanierung der Grund- und Mittelschule erarbeitet. Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Schulleitung und dem Sachaufwandsträger erstellt, so dass deren Belange in der vorliegenden Planung (Vorentwurf 04) berücksichtigt sind.

Durch das von der Regierung von Oberbayern vorgegebene Raumprogramm für eine den heutigen und in absehbarer Zeit zukünftigen Ansprüchen genügende Grund- und Mittelschule wurde festgestellt, dass die derzeitig vorhandene Hauptnutzfläche mit ca. 3.000 m² zu gering ist, da die Regierung von Oberbayern von einer Hauptnutzfläche von 4.140 m² für die Größenordnung dieser Schule ausgeht. Aufgrund der pädagogischen Anforderungen an die Grund- und Mittelschule ist dieses vorgesehene Raumangebot auch nachvollziehbar und erforderlich.

Deshalb wurde im Rahmen der Sanierungsplanung der dreigeschossige Anbau an die Nordseite des Nordtrakts vorgesehen, um dieses Raumprogramm organisatorisch und wirtschaftlich umsetzen zu können. Allerdings fallen die Kosten insgesamt hoch aus, da durch die einhüftige Bauweise sehr viele Nebenflächen in Form von Fluren bestehen.

Auf dieser Grundlage wurde auch die Kostenschätzung zum Vorentwurf von den beteiligten Planern erstellt. Diese schließt mit folgenden geschätzten Gesamtkosten (brutto):

- reine Baukosten	12.134.236,52 €
- Baunebenkosten	2.912.216,76 €
- Container Schule (Vollauslagerung)	1.960.000,00 €
Gesamt (gerundet)	17.007.000.00 €
Gesamtkosten mit 5 % Index Steigerung	17.857.350,00 €.

Mit der vorgesehenen Baumaßnahme ist die gesamte Grund- und Mittelschule grundlegend und nachhaltig saniert, entspricht dem aktuellen Stand der Bautechnik, insbesondere des Brandschutzes sowie der Energie und, was das Wichtigste ist, es können die aktuell erforderlichen Schulkonzepte zum Wohle der Schülerinnen und Schüler umgesetzt werden.

Es gab auch die Überlegung bei der geschätzten Höhe der zu erwartenden Kosten, ob die Schule an einen anderen Standort ausgelagert werden kann, wobei hier zu bedenken ist, dass dann auch ein komplett neues Umfeld (Sportanlagen, Pausenhof) sowie der Neubau einer Schulturnhalle erforderlich werden. Dies wird auf jeden Fall nochmals weitaus höhere Kosten

nach sich ziehen, abgesehen davon, dass für diesen Fall auch erst einmal ein passendes Grundstück gefunden und erworben werden muss.

Ein weiterer Aspekt war ein Ersatzneubau an gleicher Stelle. Dies wurde auch verworfen, weil die Grundsubstanz des Gebäudes sehr gut ist und es Vernichtung von guter Bausubstanz wäre, einen vollständigen Abriss vorzunehmen. Außerdem würden nach den heutigen förderrechtlichen Ansätzen wesentlich kleinere Klassenzimmer gebaut werden müssen, wohingegen jetzt der Bestand mit den größeren Räumen als Vorteil für die individuelle Förderung der Kinder gesehen wird. Ebenso müsste während der Bauzeit die komplette Schule mit Außenanlagen für Pause und Sport ausgelagert werden, was kostenmäßig und auch organisatorisch wesentlich schwieriger und kostenintensiver ist.

Die Durchführung der Baumaßnahme ist so angedacht, dass diese abschnittsweise vonstattengeht, beginnend mit der Errichtung des Neubaus an der Nordseite der Schule, um diese neuen Räumlichkeiten während der gesamten Bauzeit als Klassenzimmer dauerhaft nutzen zu können. Somit wird nur ein Teil der Schülerinnen und Schüler in einer Containerschule ausgelagert werden müssen.
Als Zeitraum der baulichen Umsetzung werden die Jahre 2019 bis 2022 vorgesehen.

Bis dahin müssen die Zuschusssituation sowie die weitere Planung mit Baugenehmigung, schulaufsichtlicher Genehmigung, Prüfung Statik und Brandschutz usw., durchgeführt werden.

Die Gesamtkosten teilen sich auf auf den Markt Isen für die Grundschule in Höhe von 10.714.410,00 € und auf den Mittelschulverband mit 7.142.940,00 € (beispielgerechnet nach den Schülerzahlen 2016/2017 bei 406 Schüler/innen gesamt).

Dazu sind nach diesem Berechnungsbeispiel 3.142.894,00 € als Anteil des Marktes Isen an der Mittelschule, so dass insgesamt 13.857.304,00 € vom Markt Isen zu stemmen sind. Hier sind allerdings staatliche Zuwendungen in Höhe von rund 8.179.093,00 € gegenzurechnen, die anteilig auf den Markt Isen und auf den Mittelschulverband verteilt werden. Insgesamt verbleiben somit beim Markt Isen Kosten in Höhe von 10.510.328,00 €.

Zur Planung: Die Leistungsphase 2 ist beim Architekturbüro Rieger sowie bei den Fachplanern abgeschlossen. Ergebnis ist, dass für die Fachplanerleistungen aufgrund der geschätzten Kosten und daraus resultierenden Honorare zur weiteren Beauftragung vorher ein europaweites Vergabeverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen ist. Dieses ist derzeit in Vorbereitung.

Diskussionsverlauf:

Herr Rieger fasste in seinem Vortrag die baulichen und organisatorischen Defizite des Bestandsgebäudes zusammen. Diese liegen insbesondere im Brandschutz und in Fluchtwegen, den zwei großen Treppenhäusern im Zentralbereich sowie in der fehlenden Barrierefreiheit. Auch das Flachdach ist aufgrund des Gebäudealters entsprechend sanierungsbedürftig.
Die organisatorischen Defizite liegen schwerpunktmäßig in den neu hinzugekommenen Schulangeboten mit der offenen Ganztagsschule in der Grundschule und Mittelschule sowie der Mittagsverpflegung. Aufgrund des von der Regierung von Oberbayern vorgegebenen Raumprogramms bedingt dies rund ein Drittel mehr an Nutzfläche. Folge daraus ist, dass ein dreigeschossiger Anbau an den Nordtrakt erfolgt.

Des Weiteren soll die Eingangssituation der Schule verbessert werden, die kein besonders Aushängeschild mehr ist.

Durch die Umgestaltung der Aula und des Treppenhauses kann die Aula künftig auch als Mehrzweckraum für größere Veranstaltungen, z. B. Elternveranstaltungen usw., verwendet werden.

Auch die einhüftige Erschließung der Klassenzimmer wird durch den nördlichen Anbau wesentlich verbessert.

Die Neusituierung des Lehrer-/Verwaltungsbereichs in der Ebene 3 mit passende Räumen führt dazu, dass auch kürzere Wege für die Lehrerschaft zu den Klassenzimmern vorliegen werden.

Die Klassenzimmer im Bestand bleiben in ihrer Größe bestehen, die neu zu errichtenden Klassenzimmer werden gemäß den aktuellen Vorgaben entsprechend kleiner ausgelegt, dafür werden aber erforderliche Nebenräume und Gruppenräume dazu errichtet.

Baulich ist es vorgesehen, dass der neue Trakt im Norden mit den erdberührten Teilen in Stahlbetonbauweise ausgeführt wird, die beiden darüber liegenden Geschosse werden in Holzbauweise realisiert. Diese Bauweise ist in Anbetracht der gesamten Rahmenbedingungen (Baukosten, Bauzeit, Schulorganisation) die wirtschaftlichste Lösung.
Die Dachkonstruktion wird entsprechend der bereits vorhanden Konstruktion im Osttrakt fortgeführt. Die dort vorhandene Blecheindeckung wird auch für die weiteren Trakte verwendet.

In der anschließenden Diskussion des Marktgemeinderates wird von einzelnen Mitgliedern die vorgeschlagene Holzständerbauweise kritisch hinterfragt und als Gegenvorschläge die Massivbauweise oder die Verwendung von Vollholzwänden dargelegt.
Festgestellt wurde allerdings auch, dass die Herstellungskosten zwischen einer Massivbauweise und einer Holzständerbauweise keine größeren Unterschiede aufweisen werden, wobei die Verwendung von Vollholzwänden etwa 20 % Mehrkosten nach sich ziehen würde.
Außerdem ist zu hinterfragen, ob die Ausschreibung des Gewerks mit Vollholzwänden wettbewerbsrechtlich einschränkend ist, da nicht jede Zimmerei diese Bauweise ausführen kann.

Weiter werden die nicht bekannten aber vielleicht doch möglichen Ausdunstungen in späteren Jahren bei der Holzbauweise ins Feld geführt, ebenso der vermeintlich schlechtere Schallschutz innerhalb des Gebäudes.

Dem wird jedoch entgegengehalten, dass beim Schallschutz die geltenden DIN-Normen für den Schulausbau einzuhalten sind, so dass hier keine schlechteren Werte bei der Holzbauweise zu erwarten sind. Des Weiteren sind alle zu verwendenden Baustoffe für den Schulbau zugelassen, so dass bei keinem der vorgeschlagenen Bauvarianten aus heutiger Sicht gesundheitliche Bedenken gegen deren Verwendung bestehen.

Letztendlich ist es wohl auch eine Philosophiefrage, welche Bauweise die geeignetere ist. Allerdings wird die Forderung nach einem Kostenvergleich zwischen Holzbau und Massivbau hinterfragt, ob dies angesichts der bereits erbrachten Planungsleistungen und diskutierten Vorschläge zielführend ist.

Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass eine Vergleichsberechnung zum jetzigen Zeitpunkt einen wesentlichen Zeitverlust bedeutet, da das Architekturbüro Rieger und die Fachplaner hier ihre Planungen nochmals überarbeiten müssten. Insofern würde auch das in Vorbereitung befindliche VgV-Verfahren zur Findung der Fachplaner und auch der Zuschussantrag an die Regierung von Oberbayern zeitlich hinausgeschoben.

Bereits bei der Erweiterung der Kinderkrippe habe man eine ähnliche Diskussion geführt, sich dann aber letztendlich einvernehmlich auf eine Holzbauweise verständigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgestellten Vorentwurf 04 zur Generalsanierung der Grund- und Mittelschule des Architekturbüros Rieger zu.

Abstimmungsergebnis: 13 : 5

Zu den Kosten weist Bürgermeister Fischer noch einmal ausdrücklich drauf hin, dass für den zu stellenden Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern bei späteren Kostensteigerungen eine Nachförderung ausgeschlossen ist. Insofern ist man bemüht, die Kosten möglichst exakt zu ermitteln, damit die Baumaßnahme wirtschaftlich dargestellt werden kann, andererseits ist aber aufgrund des Baubeginns erst im Frühjahr 2019 sowie die Bauzeit bis 2022 hinsichtlich der Entwicklung der Baupreise mit einigen Unwägbarkeiten verbunden.

Herr Rieger stellt in seiner Kostenschätzung die Aufteilung der Kosten nach Altbau und Neubau dar. Ebenso sind die Kostenschätzungen der Fachplaner HLS und Elektro berücksichtigt.
Die Fachplanung Außenanlage ist bisher mit Kostenannahmen beinhaltet, da bisher noch kein Landschaftsarchitekturbüro mit der Erbringung von Leistungen beauftrag ist.

Beschluss:

Die vorgestellte Kostenschätzung wird anerkannt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Zuschussanträge für die bauliche Umsetzung bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.

Abstimmungsergebnis: **15 : 3**