MARKT ISEN
Münchner Straße 12 · 84424 Isen

Auszug aus der Niederschrift
Sitzung des Marktgemeinderates am 17. April 2018

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

---

1. Generalsanierung und Erweiterung der Grund- und Mittelschule Isen; Sachstandsbericht und aktueller Planungsstand

Sachverhalt:

Zwischenzeitlich wurden die Planungen mit der Beauftragung der neuen Fachplanungsbüros begonnen bzw. fortgeführt.

Bei den Landschaftsbauarbeiten wurden die Grundlagenermittlung und die Vorentwurfsplanung erstellt.
Bei der Fachplanung ETL wurde die bisherige Planung des beauftragten Ingenieurbüros überprüft und überarbeitet.
Die Fachplanung HLS wurde fortgeführt, ebenso die Tragwerksplanung.

Aufgrund dieses neuen Planungsstands und der Tiefe der Entwurfsplanung haben sich in einigen Bereichen erhebliche Kostenmehrungen ergeben.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Fischer erläutert, dass mit dem Lauf der Zeit die Planungstiefe und -genauigkeit stetig zunimmt. Durch regelmäßige Planerbesprechungen werden die Fachplanungen vorgestellt und abgestimmt.

Herr Rieger stellt in seinem Vortrag die wesentlichen Änderungen und Weiterentwicklungen des bisher bekannten Planungsstands dar.

Im Wesentlichen geht er auf folgende Punkte ein:

- Fassaden
  - Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm Mineralwolldämmplatten und Dickputzsystem
  - Farbgebung in einem Grauton, Obergeschosse in einem Rotton ins erdige gehend
  - vorgehängte und hinterlüftete Fassade mit HPS (Hochdruck-Schichtpressstoffplatten); abwaschbar und nachhaltig (90% Recyclingmaterial - Cellulose); Unterkonstruktion Metall
- Fenster in Holz-Alu-System; Kunststofffenster wegen Nachhaltigkeit und Robustheit nicht empfohlen
- Brandschutz: 2. Flucht OGS aus Ebene 4:
  - ehem. Hausmeisterwohnung wird für Nutzung OGS umgebaut; bisher nicht bei Planung berücksichtigt
  - daher Verbindung zu Schulgebäude und ehem. Hausmeisterwohnung möglich
- Zentraltrakt Ebene 4: mehr Freiflächen für Aufenthalt bekommen

- Technikzentrale Ebene 3 und Keller ehem. Hausmeisterwohnung
    - bis jetzt keine Möglichkeit, von außen die Technikzentrale zu erreichen; über Schule selbst sehr eng und schwierig
    - neuer Außenzugang von Südseite ehem. Hausmeisterwohnung her
- Ebene 2 - jetziger Lehrer – und Schulverwaltungsbereich:
    - Glasvorbau wird abgebrochen, um Fahrbreite für Feuerwehrzufahrt zu erreichen; ohnehin sanierungsbedürftig
    - Ersatz durch Aufmauerung im Sockelbereich und bündige Glasfassade
    - dahinterliegende Räume werden zwar kleiner, sind aber für die schulische Nutzung nicht relevant
- Ebene 1 – Zentraltrakt:
    - Lage des Aufzugs muss verlegt werden, da bestehende Fundamente die Unterfahrt des Aufzugs verhindern
    - Unterfangung der bestehenden Fundamente muss erfolgen

Herr Haushofer, Tragwerksplanung, stellt exemplarisch die schwierigsten Punkte dar:

- Unterfangung der bestehenden Fundamente
- sichere Lage des Aufzugs für alle Ebenen
- Abfangung der Dachkonstruktion (Unterzug) und des neuen Treppenhauses mit einem Fertiggerüstturm aus Stahl während der Bauzeit (Schwerlastturm)

Frau Zech, LAB TOPgrün, erläutert die wesentlichen Eckpunkte der Landschaftsplanung;

- Erfordernisse des Brandschutzes durch Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen; Vorgaben der Kreisbrandinspektion
    - von Norden über Zeno-Pfest-Straße
    - südlich über das Baugebiet Am Schinderbach
    - Aufstellflächen auch im Innenhof, an Nordseite auf künftigem Parkplatz und beim Eingang Nord
    - Durchfahrtsbreiten müssen angepasst werden; Verhandlungen mit der Kirchenstiftung laufen
    - Schulcontainer müssen auch während Bauzeit anfahrbar sein
- Stellplätze werden an der Nordseite neu errichtet; Behindertenparkplatz wird dort untergebracht; barrierefreier Zugang an Nordosttür möglich
- 38 erforderliche Stellplätze können am bisherigen Parkplatz und an der Nordseite untergebracht werden
- Verlegung des bestehenden Kanals im Weg an Nordseite
- Verlegung des Weges aufgrund des Erweiterungsbaus
    - in Hang integrierbar; leichte Böschungen erforderlich
    - Schlittenberg wird künftig so nicht mehr nutzbar sein (Weg, Parkplatz)
    - Belichtung des Aulabereichs gut möglich
- Barrierefreiheit (mit Landratsamt, Behindertenbeauftragte, abgestimmt):
    - ein Zugang wird an Nordostseite hergerichtet; passende Lage auch wegen Fahr- und Schülerströmen
    - weitere Zugänge sind topographisch bedingt nicht möglich, aber soweit es geht verbessert
- Bereich Haupteingang:
    - Verbesserung der Ansehnlichkeit des Haupteingangsbereichs
    - andere, offenere Gestaltung
    - Stützwände anpassen
- Änderung Südbereich ehem. Hausmeisterwohnung
    - Terrasse
    - Außenzugang Technikraum
- Innenhof

    - Abbruch einer bestehenden Stützmauer
    - Hangbereich der beiden Ebenen muss umgebaut werden
    - vorhandene Natursteine werden z.B. als Hochbeete weiterverbaut
    - Abstufung der beiden Ebenen durch stufenartige Terrassenanlage mit Treppenanlage; auch besserer Fluchtweg auch Zugangsbereich Mehrzweckhalle
- Hartplatz wird nicht angetastet; nach Baumaßnahme Sanierung der Oberfläche dringend empfohlen, damit weitere Nutzungsdauer erhalten bleibt
- Spielplatz wird abgebaut und anschließend wiederhergerichtet

Herr Rieger stellte die Logistik der Baustelleneinrichtung dar:

- Hauptbaustellenzufahrt von Süden her über das Baugebiet Am Schinderbach; Verbreiterung und Verstärkung des bisherigen Fußweges auch aufgrund künftiger Feuerwehrzufahrt (Zufahrtsmöglichkeit über Grottenau und Raiffeisenstraße wird nochmals geprüft)
- Fußgängerbrücke für Schüler/innen über Baustellenzufahrt
- Flächen für Baustelleneinrichtung ausgereizt
- Stellflächen für Baustellenfahrzeuge eingeplant
- Obendrehkran mittig Nordtrakt mit entsprechendem Unterbau
- Bauzaun erhebliche Länge
- schlechte Untergrundverhältnisse; tiefer Bodenaustausch mit Kiesaufbau
- Flächen der Baustelleneinrichtung und deren Unterbau können wirtschaftlich zurückgebaut und zum Teil weiterverwendet werden
- keine Wohncontainer für Arbeiter vorgesehen; nur Büro- und Nebenflächencontainer

- Containerschule
    - Mietzeit von 4 Jahren wirtschaftlicher als Kauf
    - aufwendige Gründung erforderlich

Herr Goy erläutere die Grundzüge des Heizsystems:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Unterverteilung bei Turnhalle
- Erneuerung der Sanitärbereiche
- Elektroboiler statt Zirkulationssystem; Vermeidung von stehendem Wasser
- einige Leitungen können weiterverwendet werden, aber es erfolgt eine neue Isolierung
- viele Leitungen müssen dennoch erneuert werden (v.a. Schmutzwasserleitungen)
- Leitungen unter Schulgebäude über bestehende Schächte nicht erreichbar (Deckel lassen sich nicht öffnen); Neuverlegung der Leitungen in den Zwischendecken
- viele befestigte Flächen (Dächer und Innenhof) bedingen neues Entwässerungssystem, da zu klein dimensioniert
- Vorabscheidebecken für Einleitung in den Schinderbach erforderlich
- Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt wegen der Dimensionierung der Abläufe und Rückhaltung laufen

Herr Maier, IB Delta ImmoTech, erläuterte die Elektroplanung, auch im Hinblick der Vorplanung des IB Silberbauer:

- durch weitere Stromverbraucher (z.B. Aufzug) ist mit höherem Stromverbrauch zu rechnen
- der Hausanschluss muss verlegt werden; die Abstimmung mit den KWH laufen
- Unterverteiler dürfen nicht in Fluchtwegen liegen; müssen verlegt werden
- in Klassenzimmern werden Mediensäulen errichtet (Lautsprecher, Telefon, EDV-Anschluss, Stromanschluss; Jalousiesteuerung, Lüftung)
- Beleuchtung in LED, teilautomatisiert (Lichtschalter und Präsenzmelder zeitlich gesteuert)
- Ringerder und Fundamenterder müssen erneuert werden
- WLAN und EDV-Ausstattung wird noch mit EDV-Betreuer der Schule abgestimmt
- Uhrenanlage
- Beamer mit Lautsprechern
- Netzwerk und Serverraum

- Aufzugstechnik; barrierefrei in allen Ebenen, außer Turnhalle
- Treppenlift an Treppenbereich zur Turnhalle als barrierefreier Zugang
- Maßnahmen für die Baustelleneinrichtung
- Demontage und Entsorgung der alten Bestandsleuchten
- Vorsorge für Schrankenanlage am Parkplatz Nord getroffen
- PV-Anlage zur Eigenstromversorgung ist nicht wirtschaftlich zu betreiben; davon wird abgesehen

Erneuerung des Daches Turnhalle:

- trotz laufender Reparaturen ist die Dichtheit nicht durchgängig vorhanden
- Dämmmaterial möglicherweise belastet; noch nicht untersucht, aber kostenmäßig berücksichtigt

Kostenschätzung aller Planer:

- zusätzliche Kosten bei Baustelleneinrichtung
    - LAB: Herrichten der Baustelleneinrichtung
    - Elektro: Verlegung von Außenbeleuchtung
- Steigerung bei Elektroplanung wegen viel zu niedriger Ansätze des Vorgängerbüros
- Mehrkosten bei HLS wegen ungenügender Niederschlagswasserbeseitigung
- Außenanlagen: doppelter Umgriff als bisher angenommen
- neu hinzugekommen ist ehem. Hausmeisterwohnung
- Containerschule nur geringfügig höher, da jetzt genaue Planung vorhanden
- neue Kostenschätzung: rd. 23 Mio. € ohne Preissteigerungsindex

Begründung der Kostenmehrung gem. Aufstellung AB Rieger:

Kostenmehrung Freianlagen (TOPgrün)
Fortschreibung Kostenschätzung Mai 2017 > April 2018

KGR 210/500 gerundet 857.000 €

wesentliche Gründe:
Erhöhung des Planungsumgriffs um 60%, ursprüngl. nur direkter Gebäudeumgriff
zusätzliche Maßnahme: (Lehrer-)Parkplatz an der Nordseite
zusätzliche Maßnahme: Umgestaltung Innenhof
zusätzliche Maßnahme: Freianlage Hausmeisterwohnung
Ungünstige Bodenverhältnisse: Mehraufwand Kieskoffer
Zusätzliche Brandschutzauflagen: breitere Feuerwehrzufahrten, neue Aufstellflächen (Forderung KBI)

Kostenmehrung Technische Anlagen: Heizung/Lüftung/Sanitär (PB Goy)
Fortschreibung Kostenschätzung Mai 2017 > April 2018

KGR 220/400/540 gerundet 625.000 €

wesentliche Gründe:
Mehraufwand Schmutz- und Regenwasserentwässerung Außenanlagen 325.000 €
zusätzliche Maßnahme: HLS Hausmeisterwohnung
zusätzliche Maßnahme: SW Steig- und Sammelleitungen komplett erneuern

Kostenmehrung Technische Anlagen: Elektro (Delta ImmoTec) Fortschreibung Kostenschätzung Mai 2017 > April 2018

KGR 220/400/540 gerundet 1.075.000 €

wesentliche Gründe:
Kostenschätzung IB Silberbauer (Mai 2017) erheblich zu niedrig angesetzt
v.a. Mehraufwand MSR-Technik, LED-Leuchten, Brandschutz, Baustrom, Demontage zusätzliche Maßnahme: Elektro Hausmeisterwohnung
zusätzliche Maßnahme: Treppenlift Turnhalle

Kostenmehrung Architektur/Baukonstruktionen (AB Rieger)
Fortschreibung Kostenschätzung Mai 2017 > April 2018

KGR 300 gerundet 2.190.000 €

wesentliche Gründe:

zusätzliche Maßnahme: Baukonstruktionen Hausmeisterwohnung	290.000 €
Mehraufwand Allg. Baustelleneinrichtung: s. BE-Plan: Kran, größere Flächen etc.	200.000 €
Hochwertigere Ausführung: WDVS Neubau, mineralisch, Dickputzsystem	180.000 €
Anpassung Ausführung Holz-Alu-Fenster (Lüftung, Magnetkontakt, Stockaufd.)	130.000 €
Hochwertigere Ausführung: Sonnenschutz (Raffstore statt Markise)	115.000 €
Mehraufwand fehlende Fundamentabdichtung Altbau	100.000 €
Mehraufwand Turnhalle: Verdacht auf kontaminiertes Dämmmaterial	85.000 €
Mehraufwand Tragwerk für Baubehelfe, Sicherungen z.B. Treppenhaus ZT	80.000 €
Mehraufwand Baustellenzufahrt mit Rampe nach Süden	70.000 €
Mehraufwand Abbruchkosten Stützmauer etc.	55.000 €
Hochwertigere Ausführung: HPL-Vorhangfassade Neubau statt WDVS	50.000 €
Zusätzliche Brandschutzauflagen: prov. Brandabschnitte, prov. Gerüsttreppen	50.000 €
Mehraufwand Tragwerk Baugrubensicherung	40.000 €

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Sachstandsberichte und aktuellen Planungsstände der Fachplaner und Planer zustimmend zur Kenntnis und stimmt der vorgestellten Planung und der aktuellen Kostenschätzung zu.
Die Baustellenzufahrt ist nochmals zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0