MARKT ISEN
Münchner Straße 12 · 84424 Isen

Auszug aus der Niederschrift
Sitzung des Marktgemeinderates am 30. Juli 2019

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

---

2. Schulsanierung; Vorstellung der aktuellen Planung sowie der Kostenentwicklung und der Zeitschiene durch das Architekturbüro und die Fachplaner

Sachverhalt:

Vom Architekturbüro Rieger/Lohmann sind Herr Rieger, Herr Lohmann und Herr Engel sowie der Bauleiter Herr Kruppa anwesend. Desweiteren sind die Fachplaner Goy (HLS), Maier (Delta / Elektro), Zech (TopGrün / Freianlagen) vor Ort. Sie stellen jeweils anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage 1 beigefügt ist, die aktuelle Planung vor. Die zugehörigen Unterlagen wurden dem Marktgemeinderat vorab über das RIS zur Verfügung gestellt.

Bisheriger Verlauf:
Im Jahr 2014 wurde der Osttrakt des Schulgebäudes teilsaniert. Es wurde ein neues Pultdach mit Blechdeckung eingebaut und die nötigen Brandschutzmaßnahmen durchgeführt.
Am 14.10.2014 wurde vom Marktgemeinderat beschlossen, diese Arbeiten auch in den anderen Gebäudeteilen durchzuführen. Um das Gebäude aufzuwerten und die Attraktivität der Schule zu steigern wurde außerdem beschlossen, eine energetische Sanierung durchzuführen und das Verfahren zur Auswahl eines Architekturbüros einzuleiten.
Die voraussichtlichen Baukosten wurden vom Architekturbüro Rieger, das die Arbeiten am Osttrakt geleitet hatte, auf ca. 5.332.000,00 incl. MwSt. geschätzt.
21.04.2015 Vorauswahl der Architekturbüros auf Grund der eingegangenen Bewerbungen
27.07.2015 nach Abschluss des VOF Verfahrens wurde das Architektur- Büro Rieger mit der Planung der Generalsanierung des Bestandsgebäudes und dem Anbau zur Realisierung der erforderlichen zusätzlichen Flächen beauftragt. Die Beauftragung wurde auf die Leistungsphasen 1 und 2 beschränkt.
Die Kosten für die Generalsanierung und den Anbau wurden auf 12.760.000,00 Euro incl. MwSt. beschränkt.
23.02.2016 Vorstellung des Planungskonzeptes, das in Zusammenarbeit mit der Schulleitung erstellt wurde.
23.05.2017 Abschluss Leistungsphase 2, Vorentwurf und Kostenschätzung auf Grundlage des von der Regierung von Oberbayern vorgegebenen Raumprogramms. Es wurde auch untersucht, ob ein Ersatzbau an anderer Stelle oder ein Neubau an gleicher Stelle zielführender wäre. Um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten wurde die Errichtung einer Containerschule geplant zur Auslagerung der Schulklassen.
Die nach DIN 276 geschätzten Kosten betragen 15.047.000.- € für die Generalsanierung und Erweiterung und 1.960.000.- € für die Containerschule.
Da die absehbaren Fachplaner- Honorare über dem Schwellenwert liegen wurde die europaweite Ausschreibung der Fachplaner eingeleitet. Am 17.10.2017 wurden die Aufträge vergeben.
17.04.2018 Vorstellung der weitergeführten Planungen unter Einbeziehung der Fachplaner. Deutliche Kostenmehrung auf Grund der detaillierteren Planung und der Feuerwehrzufahrt entlang des Hartplatzes.
Kosten für Generalsanierung und Anbau: 21.029.405 Euro incl. MwSt.,
Kosten für die Containerschule 2.016.000.- Euro incl. MwSt.
30.07.2019 Abschluss der Leistungsphase 3 mit Vorstellung der Pläne und der Kostenberech-

nung nach DIN 276. Die Kostenberechnung ist wesentlich genauer als die Kostenschätzung. Sie basiert auf der Entwurfsplanung. Die Massen müssen nach Fläche, Kubatur und Stückzahl ermittelt sein, soweit sie aus den Plänen im Maßstab 1: 100 entnehmbar sind. Die einzelnen Kosten werden nach aktuellen Baupreisen ermittelt.
Für die Gebäudeplanung werden die Herren Rieger, Engel und Kruppa die Pläne und Kosten erläutern,
die Planung und Kosten für Heizung, Lüftung und Sanitär erklärt Herr Goy,
für Elektrotechnik Herr Maier von IB Delta Immo Tech
und die Freiflächenplanung Frau Zech und Herr van Meerendonk vom Büro TopGrün.

Die Planungen wurden aufbauend auf den Vorentwurf weitergeführt.

Heuer im Frühjahr wurde die Lenkungsgruppe gegründet, der je 1 Mitglied der Fraktionen im Gemeinderat, die Schulleitung, der Architekt und für die Gemeindeverwaltung der Erste Bürgermeister, die Geschäftsleiterin und das technische Bauamt angehören. Diese Gruppe hatte die Aufgabe, nach Möglichkeiten zur Kosteneinsparung zu suchen und zu besprechen.
Es wurden mehrere Möglichkeiten gefunden, die zum Teil den organisatorischen Schulablauf betreffen, die Zufahrt für die Feuerwehr und die Baustellenfahrzeuge sowie Änderungen an der Baukonstruktion, die keine Auswirkung auf die Gestaltung oder Funktion des Gebäudes haben.
Die wesentlichen Änderungen zur Planung, die die Ansicht des Hauses betreffen oder die Frage aufwerfen, ob möglichst viel Holz oder Kunststoff verbaut werden soll, werden zur Entscheidung dem Marktgemeinderat vorgelegt.
Über die größte Einsparmöglichkeit, dem Wegfall der Containerschule und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Bau- und Schulablauf, wird in der Sitzung ebenso berichtet wie über die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung.

Wenn die Entwurfsplanung vom Gemeinderat beschlossen wird, werden bei Architekt und Fachplanern die Leistungsphasen 4, 5 und 6 abgerufen.
Leistungsphase 4 ist die Genehmigungsplanung, die von der Entwurfsplanung nur geringfügig abweicht.
Leistungsphase 5 ist die Ausführungsplanung im Maßstab 1: 50, in der Details in der Konstruktion dargestellt werden können und die die Grundlage ist für die
Leistungsphase 6, dem Aufstellen der Leistungsbeschreibungen und der Leistungsverzeichnisse. Zum Abschluss dieser Leistungsphase werden die Leistungsverzeichnisse von den Planern bepreist. Diese Kostenermittlung ist die genaueste in der Planungsphase. Stimmt der Gemeinderat diesen Kosten zu, werden die Vergabeunterlagen zusammengestellt und das Vergabeverfahren in die Wege geleitet.

Vorstellung der aktuellen Entwurfsplanung durch Herrn Rieger:
- Der Plan wurde in dieser Form von der Förderstelle genehmigt.
- Durch den Neueinstieg von Herrn Gutsche in das Projekt wurden einige Punkte neu aufgerollt, die nun zu den vorgeschlagenen Einsparungen führen.
- Anmerkung aus dem Gremium: das Dach darf nicht zum Gebäude hin abfallen, dies muss nochmals geprüft werden. Herr Rieger vermerkt diesen Punkt.

Vorstellung der Freianlagenplanung durch Frau Zech:
- Auf Wunsch der Schule wurden zusätzlich Rollerstellplätze geschaffen.
- Die bisherige Mülleinhausung kann nun bleiben, da die Zufahrt verlegt wird.

Vorstellung der Planung im Bereich Heizung-Lüftung-Sanitär (HLS) durch Herrn Goy:
- Heizung und Lüftung in den Klassenzimmern schalten sich zur Energie-Einsparung ab, wenn ein Fenster geöffnet wird.
- Die Entwässerung wird nun evtl. in das Hochwasserschutzkonzept eingebunden. Ob das möglich ist und damit gefördert würde, ist derzeit in Klärung.

Vorstellung der Elektroplanung durch Herrn Maier:
- In jedem Klassenzimmer wird eine Mediensäule mit allen nötigen Anschlüssen vorgesehen, die sich vom Lehrer auch abschalten lässt. Über Access-Points kann hier eine

WLAN-Verbindung für die Schüler angeboten werden, für den Lehrerplatz ist LAN eingeplant.
- Für die Schulküche und die Mensa der OGTS sind extra Unterverteilungen nötig.

Vorstellung der Kostenübersicht und der Einsparpotentiale durch Herrn Rieger und Herrn Engel:
- Ohne das Einsparpotential liegen die Kosten aktuell bei ca. 26 Mio €, wobei hier noch die Preisindex-Steigerung hinzukommen wird.
- Das Einsparpotential liegt bei ca. 2,9 Mio € und wird anhand der Aufstellung in Anlage 2 detailliert erläutert. Die Umsetzung in der Planung erfolgt erst nach Beschluss des Marktgemeinderates.
- Wie schon einmal im Gremium angesprochen, wird die Baustellenzufahrt über die Grottenau und nicht mehr über die Ziegelstädter Straße erfolgen. Hierdurch entfällt u.a. auch die Fußgängerbrücke.
- Die größte Einsparung ist durch den Entfall der Containeranlage möglich (siehe auch TOP 6).
- Durch das Entfallen der Sitzsteine geht Aufenthaltsqualität im Pausenhof verloren, wenn dort die Böschung bleibt; die Schule hat jedoch mitgeteilt, dass dies für sie tragbar wäre.
- Mit allen Einsparungen liegen die Gesamtkosten aktuell bei ca. 23,2 Mio € (auch hier wird noch die Preisindex-Steigerung hinzukommen). Im Bereich der Containeranlage trifft die Einsparung zu 100 % die Gemeinde, da dieser Anteil nicht förderfähig war.

Erläuterung zur Zeitschiene durch Herrn Rieger:
- Mit dem heutigen Beschluss in Tagesordnungspunkt 7 wird die Leistungsphase 3 abgeschlossen, sofern die Planung freigegeben wird. Danach stellt das Büro Rieger unter Beachtung der beschlossenen Einsparungen den Bauantrag fertig.
- Um keine Zeit zu verlieren, wird mit der Ausführungsplanung wie meist üblich bereits begonnen, während der Bauantrag zur Genehmigung im Landratsamt ist; das Risiko für evtl. nötige Änderungen liegt beim Markt Isen.
- Der Baubeginn ist im Herbst 2020 geplant (Tiefbau), Anfang 2021 soll mit dem Hochbau begonnen werden.
- Der Neubau inkl. Provisorium wird ca. 1 Jahr Bauzeit in Anspruch nehmen, so dass 2022 der Umzug und die anschließende Sanierung des Zentraltrakts erfolgen können.
- Parallel dazu wird die Sanierung des Turnhallendachs abgewickelt, da die Förderung hierfür nach KIP-S 2022 ausläuft.
- Im Jahr 2023 werden der Osttrakt und die Hausmeisterwohnung saniert.
- Ende 2023/Anfang 2024 erfolgt schließlich die Sanierung des Westtrakts und anschließend die Herstellung der Außenanlagen.
- Zur Sommerpause 2024 ist die Baufertigstellung geplant.

Laut Herrn Rieger, Herrn Engel und Herrn Kruppa muss noch über die Baustellenüberwachung nachgedacht werden.

In Bezug auf das Vergabeverfahren muss noch geklärt werden, ob die Ausschreibung der in verschiedenen Bauabschnitten wiederkehrenden Leistungen (z.B. Baumeisterarbeiten) auf einmal erfolgen muss oder für jeden Bauabschnitt gesondert vorgenommen werden kann.

Herr Fischer bedankt sich bei den Architekten, Fachplanern und der Lenkungsgruppe für die geleistete Arbeit.

In den folgenden Tagesordnungspunkten werden die Einsparungen, die Diskussionspotential haben, separat zur Abstimmung gestellt, bevor in Tagesordnungspunkt 7 über das gesamte Einsparpotential beschlossen wird.

MARKT ISEN
Münchner Straße 12 · 84424 Isen

Auszug aus der Niederschrift
Sitzung des Marktgemeinderates am 30. Juli 2019

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

---

3. Schulsanierung; Entscheidung über die Art der Fenster

Sachverhalt:

Vom Architekturbüro sind in der Planung und der Kostenberechnung Holzfenster mit einer äußeren Alu-Abdeckung vorgesehen. Diese Fenster haben den Vorteil, dass sie aus nachwachsenden Rohstoffen gefertigt sind und durch die Alu-Abdeckung witterungsbeständig sind und zudem geringe Wartungskosten anfallen.

Die Alternative sind Kunststoff-Fenster. Diese sind ebenfalls wartungsarm und kosten wesentlich weniger als Holz-Alu-Fenster.

Da allgemein das Bestreben besteht, Kunststoffe zu vermeiden, scheint es auf den ersten Blick sinnvoller, Holz- Alu- Fenster einzubauen. Unsere Erfahrung zeigt jedoch, dass es nach Ablauf von 20 bis 30 Jahren immer Gründe gibt, die alten Fenster auszubauen und durch neue zu ersetzen, sei es, dass wie bei den jetzigen Fenstern keine Ersatzteile mehr beschaffbar sind oder neue Vorschriften es verlangen. Dann müssen auch die Holz-Alu-Fenster ausgebaut, das Alu vom Holz getrennt und das behandelte Holz verbrannt werden, wobei das zuvor eingesparte CO2 wieder freigesetzt wird.

Unsere Empfehlung ist daher, die kostengünstigeren Kunststoff-Fenster einzubauen.

Diskussionsverlauf:

Herr Gemeinderat Geiger führt an, dass die meisten Einsparungen vertretbar seien, man aber aus Umweltgründen bei den Holz-Alu-Fenstern bleiben sollte. Auch die Entsorgungsmöglichkeiten für Kunststoff in 30 bis 35 Jahren sind unbekannt.

Die Einsparung würde bei fast 250.000 € liegen, wenn Kunststofffenster verbaut werden. In Hinblick auf die finanzielle Situation des Marktes spricht sich die Kämmerin ausdrücklich hierfür aus.

Ob das Einsparpotential die Umweltaspekte überwiegt, muss letztlich jedes Gemeinderatsmitglied für sich entscheiden.

Beschluss:

Anstelle der geplanten Holz-Alu-Fenster werden kostengünstigere Kunststoff-Fenster eingebaut.

Abstimmungsergebnis: **17 : 2**