Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 16.06.2010	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Werksausschuss GML Hauptausschuss Stadtrat	25.05.2010 02.06.2010 15.06.2010 29.06.2010	Vorberatung Vorberatung Vorberatung Entscheidung	

Betreff:

Generalsanierung der Berufsbildenden Schule Landau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Entwurfsplanung für die Generalsanierung der Berufsbildenden Schule Landau, welche auch Auswirkungen auf die bereits 2010 beginnende Außensanierung des kaufmännischen Traktes hat, zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der nun vorliegenden Entwurfsplanung die Architekten- und Ingenieurleistungen für die weiteren Leistungsphasen der HOAI in einem VOF-Verfahren auszuschreiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Vertretern der Landesbehörden Rheinland-Pfalz die Möglichkeiten für eine höchstmögliche Förderung zu suchen und die entsprechenden Anträge für das Förderjahr 2011 zu stellen.

Begründung:

Die Berufsbildende Schule Landau stellt die größte Landauer Schule mit mehr als 2.500 Schülern dar. Sie ist in einem Gebäudekomplex mit 16.425 m² Bruttogrundfläche in der August-Croissant-Straße untergebracht, welcher in den Jahren 1966 bis 1969 erbaut wurde.

Nachdem dieses Schulgebäude seit der Errichtung weitestgehend unsaniert ist und inzwischen neben technischen auch vielfältige bauliche Mängel aufweist, ist durch das Gebäudemanagement Landau die Generalsanierung, Modernisierung und energetische Optimierung dieses Komplexes vorgesehen.

Zur Grundlagenermittlung, Vorplanung sowie zur Erstellung der Entwurfsplanung, dies sind die Leistungsphasen 1 bis 3 der HOAI, wurde durch das Gebäudemanagement im Jahr 2009 ein Bewerbungsverfahren mit verschiedenen Architekturbüros durchgeführt und der Auftrag für diese Leistungsphasen dem Architekturbüro Hauss.Rohde, Hassloch, und der Ingenieurgemeinschaft Kohl = Frech, Schifferstadt, vergeben.

Die Vorgaben des Gebäudemanagements Landau für diese Arbeiten waren, dass die Schulgebäude der Berufsbildenden Schule insgesamt modernisiert und dem Stand der Technik angepasst werden sollen. Weiterhin sollte mit der Modernisierung ein zukunftsfähiger und optimierter Energieverbrauch erreicht werden (Zielvorgaben EnEV 2009 Neubauniveau minus 30 %), welcher soweit möglich aus nachhaltig erneuerbaren Energien versorgt wird.

Als besondere Leistungen wurde in diesem Zusammenhang auch die Erstellung von energetischen Versorgungskonzepten aus 6 festgelegten Varianten unter Berücksichtigung und Verbindung der derzeit zur Verfügung stehenden Energieträger sowie ein Verbrauchsoptimierungskonzept beauftragt.

Weiterhin sollten in der Planung in Absprache mit der Schulleitung auch Schulablaufsoptimierungen sowie Raumoptimierungen ermittelt und aufgezeigt werden.

Um jedoch alle technisch und wirtschaftlich vertretbaren Möglichkeiten der Energieoptimierung bei diesem Großprojekt abprüfen zu können, wurde ergänzend in diesem Zusammenhang als Kooperationsplaner die ANBG AG, Kaiserslautern, mit der energetischen Ist-Analyse, der Solarpotential-Analyse, der Tageslichtsimulation, dem energetischen Konzept sowie der Wirtschaftlichkeitsanalyse beauftragt.

Die Zielerreichung sowie der Arbeitsfortschritt wurde in regelmäßigen Jour-Fix-Besprechungen, in die auch die Schulleitung der Berufsbildenden Schule eingebunden wurde, erörtert und überprüft. Detaillösungen wurden im Rahmen eines intensiven iterativen Prozesses diskutiert und zwischen allen Beteiligten unter Beachtung der Vor- und Nachteile optimiert und festgelegt.

Mit Schreiben vom 27. April 2010 wurde nun durch die Architekten die Entwurfsplanung sowie die dazugehörige Kostenberechung nach DIN 276 (HU-Bau) aufgeteilt auf die einzelnen Bauteile vorgelegt.

Neben den oben genannten Zielvorgaben wurden hierbei die einschlägigen Richtlinien für Schulbauten und die Vorgaben des Brandschutzes beachtet. Insbesondere wurde aufgrund der Vorgabe des Gebäudemanagements Landau auf die Wirtschaftlichkeit der angedachten Maßnahmen geachtet und sowohl hinsichtlich der Investitionskosten als auch der Betriebskosten (Lebenszyklusbetrachtung) belegt. Für die Sanierung der Gebäudehülle wurde ein System gewählt, welches weitestgehend in den Schulferien abgearbeitet werden kann und damit den Schulbetrieb so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Durch die Berechnung eines Energieausweises konnte nachgewiesen werden, dass die Zielvorgabe der EnEV 2009 Neubauniveau – 30 % eingehalten wird.

Weiterhin wird die Funktionalität optimiert, akustische und andere bauphysikalische Anforderungen (z. B. Luftqualität, Raumklima oder Belichtung) beachtet sowie Barrierefreiheit eingeplant.

Wichtige Einzelkomponenten hierbei sind:

- Aufbau einer Außenwandbekleidung als hinterlüftete Fassade mittels einer vorgehängten Holz-Tafel-Konstruktion mit einer Wärmedämmung von 28 bis 30 cm, thermisch getrennten 3 Scheibenverglasungen mit Holz-Alu-Elementen und einem Abschluss mit großflächigen Fassadenplatten (Eternit-Platten).
- Einbau eines Sonnenschutzes nach Osten, Süden und Westen durch außenliegende Raffstores mit Lichtlenklamellen, um die Tagelichtnutzung zu optimieren.
- Einbau einer kontrollierten hybriden Lüftungsanlage für alle Klassenräume. Nachdem die Lüftungsanlage damit auch als Heizungsanlage funktioniert, können die Heizkörper demontiert werden. Diese Lüftungsanlage dient durch eine Nachtspülungsfunktion auch dem sommerlichen Wärmeschutz.
- Einbau eines Behindertenaufzuges im kaufmännischen Trakt
- Neukonzeptionierung der Sanitärräume
- Einziehung von Brandschutzdecken in den Flurbereichen
- Einbau von Akustikdecken in den Klassensälen
- Thermische Trennung der Verbindungsflure zu den beheizten Bereichen
- Arrondierung des Verwaltungsbaus durch Vergrößerung des Eingangsbereiches sowie Schließung der Baulücken durch Neuschaffung von Räumen.
- Beheizung der Schule mit einer Biomassefeuerungsanlage sowie Aufbau eines Nahwärmeverbundes mit der Thomas-Nast-Grundschule
- Austausch der Bodenbeläge sowie Überarbeitung der Türen und Türzargen
- Bedarfsoptimierte Beleuchtung unter bestmöglicher Nutzung des Tageslichtes

Die Gesamtkosten für diese Modernisierungsmaßnahmen belaufen sich nach der von den Architekten

vorgelegten Kostenberechnungen nach DIN 276 auf insgesamt 19,41 Mio. EURO. Die Nebenkosten für Honorare u.s.w. sind mit 20 % der Gesamtbaukosten mitberücksichtigt. In diesem Betrag enthalten sind die Kosten für den Nahwärmeverbund zur Thomas-Nast-Grundschule (275.520 EURO), für die Kanalsanierung (240.000 EURO), für die Erneuerung des Asphaltbelages im Schulhof (252.000 EURO), die Sanierung der Dachbereiche (480.000 EURO) sowie für die bereits für 2010 vorgesehene Fassadensanierung des kaufmännischen Traktes (1,95 Mio. EURO).

Nicht enthalten sind hierin die Kosten für die Sanierung der Fachbereiche Chemie, Physik und Fleischerei in der Berufsbildenden Schule. Diese waren nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern wurden bereits zuvor ermittelt.

Vor dem Hintergrund dieser sehr hohen Kostenberechnung wurden die Architekten durch das Gebäudemanagement aufgefordert, die Berechnung nach Optimierungsmöglichkeiten zu untersuchen und hierzu Vorschläge zu unterbreiten. Hierbei sollten allerdings die oben genannten Ziele weitestgehend beibehalten werden.

Folgende Vorschläge wurden unterbreitet:

- Verringerung der Fassadendämmung auf 20 cm (EnEV 2009 Neubauniveau – 30 % kann nicht mehr gehalten werden)	- 118.000 €
- Verzicht auf akustisch wirksame Wandbekleidungen in den Klassenräume	- 25.000 €
- Verzicht auf die Erneuerung der Anstriche und der Bodenbeläge in den Verbindungsgängen	- 20.000 €
- Verzicht auf die Arbeiten an dem 1998 errichteten Anbau zum kaufmännischen Trakt (Dämmung, Haustechnik, Fenster, usw.), -Abstufungen wären möglich, EnEV 2009 nicht mehr haltbar-	- 450.000 €
- keine Auskragungen der Fenster im Osten zum Schulhof	- 42.000 €
- Garagen und Fahrradschuppen werden nicht ausgeführt	- 47.000 €
- Verzicht auf die F 90-Abschlüsse in den Fluren	- 124.000 €
- keine neue Asphaltdecke im Schulhof	- 252.000 €

Durch die beteiligten Fachplaner und Architekten wurde allerdings darauf hingewiesen, dass gerade eine Verringerung der Dämmung sich als problematisch erweisen könnte, da dann der Energieverbrauch wieder erhöht würde und es zukünftig nur schwer möglich wäre, die Beheizung über Wärmepumpen vorzunehmen.

Weiterhin ist zu erwarten, dass ein Verzicht auf die Ausführung des Anbaus am kaufmännischen Trakt zu bauphysikalischen Problemen führen könnte, da dieser dann nicht mehr im Gesamtgefüge zum restlichen Gebäude stehen würde.

Bei der neuen Asphaltdecke wird durch das Gebäudemanagement vorgeschlagen, abzuwarten, in welchem Zustand sich dieser Bereich nach der Kanalsanierung befindet.

Hinsichtlich der F 90- Abschlüsse, in den Fluren, wurden bereits Verhandlungen mit der Bauordnungsabteilung aufgenommen, ob diese Abschlüsse tatsächlich unbedingt erforderlich sind oder ob mit geringeren Mitteln, die Fluchtwege anderweitig gesichert werden können.

Für das nun anstehende VOF-Verfahren wird durch das Gebäudemanagement Landau die juristische Betreuung durch einen Fachberater beabsichtigt, um der auf der Bieterseite vorhandenen Spezialisierung zu begegnen.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, durch eine stufenweise Vergabe, in einem ersten Schritt die Leistungsphasen 4 bis 6 der HOAI, das sind die Genehmigungsplanung, die Ausführungsplanung sowie die Vorbereitung der Vergabe, zu beauftragen. Im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung wird dann auch festzulegen sein, ob für die Gesamtmaßnahme räumliche und zeitliche Bauabschnitte gebildet werden können. Davon hängt ab, um die Beeinträchtigung des Unterrichtsbetriebes zu minimieren, ob eine Teilauslagerung erfolgen muss.

Daran anschließend sollen dann die Leistungsphasen 7 bis 9, (Mitwirkung bei der Vergabe, Objekt- und Bauüberwachung sowie Objektbetreuung) beauftragt werden.

Nachdem auch diese Maßnahme unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit des Wirtschaftsplanes des GML steht und eine Nettoneuverschuldung weitestgehend zu vermeiden ist, sind nun auch Gespräche mit den Landesbehörden zur Förderung dieser Maßnahme aufzunehmen.

Auswirkung:

Produktkonto: Gebäudemanagement 033
Haushaltsjahr: 2010 ff.
Betrag: 19,41 Mio. EURO
Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Beteiligtes Amt/Ämter:
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Amt für Schulen, Kultur und Sport

Schlusszeichnung: