

Neu- und Umbau der GS am Bietzerberg zur FGTS als Dependance der Kreuzbergschule – Vorstellung Entwurfsplanung

<i>Dienststelle:</i> 322 Friedhofswesen, Ver- und Entsorgung	<i>Datum:</i> 13.01.2022
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> 100 Politische Gremien und Öffentlichkeitsarbeit 211 Bildung und Erziehung 10 Zentrale Steuerung 312 Hochbau	<i>Sachbearbeitung:</i> Shanna Becker

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Die von der Verwaltung vorgelegte Planung zur FGTS Bietzerberg wird beschlossen.

Sachverhalt

Nach der Schließung der privaten Grundschule Bietzen hatte sich der Stadtrat am 11. April 2019 in einer einstimmig beschlossenen Resolution dafür ausgesprochen, den Schulstandort als Dependance der Kreuzbergschule zu reaktivieren.

Für die Auswahl der Planungsleistungen Objektplanung, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung wurde ein 2-stufiges europaweites VgV-Verfahren durchgeführt.

Unmittelbar nach Beauftragung begann die Grundlagenermittlung und die Absprachen mit der Schule, dem Fachbereich für Soziales, der Feuerwehr und dem Ministerium. In einer intensiven Bearbeitung der HOAI-Phasen Vorplanung und Entwurfsplanung und unter Berücksichtigung der Forderungen und Wünsche wurde ein Entwurf erstellt. Die Vorstellung erfolgte in der Schulkonferenz am 05.10.2021, der Ortsratsitzung am 04.11.2021 und im Fachausschuss am 24.11.2021. In allen Gremien wurde dem Entwurf zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum November 2020 lag die Schätzung des FB 312 bei 2,95 Mio. € brutto. Darin waren ein mittlerer Standard nach Baukostenindex (BKI) angesetzt und folgende Maßnahmen enthalten: Die Errichtung des fehlenden Raumprogrammes mittels Neubau und die Sanierung der bestehenden Flächen. Es handelte sich um eine Schätzung in der 1. Ebene auf m², ohne genaue Definition des Bearbeitungsumfanges.

Nach den folgenden Terminen mit den Planern und der Berücksichtigung von zusätzlichen Wünschen haben die Planer eine geschätzte Bruttobausumme von 4,36 Mio. € ermittelt und erst nach den Beratungen im November 2021 vorgelegt. Zum obigen Standard kamen zusätzliche Maßnahmen, wie die Errichtung eines „Grünen Klassenzimmers“ im Außenbereich, der komplette Anstrich der Fassade des Schulgebäudes, zusätzliche Abdichtungs- und Dämmarbeiten, Steigerung der haustechnischen Standards, sowie höhere Anforderungen an den regenerativen Anteil nach Gebäudeenergiegesetz GEG (welches November 2020 in Kraft getreten ist).

Von November 2020 bis Dezember 2021 gab es zudem eine allgemeine Baupreissteigerung von rund 15% (aufgrund der aktuellen Knappheit der Baustoffe, etc.), woraufhin der BKI seine Werte angepasst hat. Die Ingenieure haben neben dieser aktuellen Preissteigerungen in ihren Kostenschätzungen für weitere zu erwartende Preissteigerungen zusätzlich 5 % berücksichtigt.

Zudem fordert das neue GEG §34: „Neubauten müssen einen Teil des benötigten Wärme- und Kältebedarfs über Quellen aus erneuerbaren Energien decken.“ Hierzu wurde vom Fachplaner eine Luftwärmepumpe einkalkuliert, welche den fehlenden Wärmebedarf ausgleicht. Die Mehrkosten hierzu belaufen sich auf ca. 50.000,00 € brutto.

Nach Durchsicht und starken Kürzungen kann eine vorläufige Bruttosumme von voraussichtlich 3,71 Mio. € erreicht werden.

Die Kürzungen umfassen im Groben:

- Verzicht auf das „Grünen Klassenzimmer“ auf dem Schulhof
- Wegfall von diversen Dämm-/Abdichtungsarbeiten nach örtlicher Prüfung
- Weglassen des Fassadenanstriches zum Sportplatz
- Entfall Austausch der vorhandenen Heizkörper
- Entfall der zentralen Lüftungsanlage im Alt- und Neubau, stattdessen Ausführung von dezentralen Lüftungsgeräten, um an allen Schul-Standorten einen einheitlichen Standard zu schaffen
- Verkleinerung der Fensterflächen am Neubau

Die zu erwartende Zuschussquote für die Planung liegt bei 85 Prozent (70 Prozent Bund, 15 Prozent Land). Die Folgeprogramme, die das Bauvorhaben selbst unterstützen sind von Bund und Land noch nicht abschließend in einer Richtlinie niedergelegt. Daher kann hierzu noch keine Quote sicher genannt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Am Standort des Neubaus der FGTS befindet sich jetzt ein Hausmeistergebäude und der asphaltierte Schulhof, sodass eine Mehrversiegelung der Flächen nicht gegeben ist, jedoch wird eine Aufwertung durch die extensive Begrünung des Neubaudaches erwartet.

Anlage/n

- 1 Ansicht O_S 1_200 (öffentlich)
- 2 Ansicht W_N 1_200 (öffentlich)
- 3 Erdgeschoss 1_200 (öffentlich)
- 4 Obergeschoss 1_200 (öffentlich)
- 5 Lageplan 1_500 (öffentlich)

