Beschlussvorlage

Nr. GR/009/2024

Aktenzeichen	211.421	Datum: 15.01.2024
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Kai Lichtwald	Tel.: 07261 404-231

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Gemeinderat	Entscheidung	30.01.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Generalsanierung Wingertsbergschule Reihen
hier: Auftragsvergabe Planungsleistungen

Vorschlag / Ergebnis:

1. Das Büro Loewer & Partner präsentiert den aktuellen Planstand (Genehmigungsplanung) Generalsanierung Wingertsbergschule, Grundschule Reihen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bauantrag auf Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurfsplanung auf Grundlage der aktuellen Kostenberechnung einzureichen und die Maßnahme entsprechend umzusetzen.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Abruf der weiteren Leistungsphasen (ab Lph 4) zu:
   1. Objektplanung Gebäude: Loewer & Partner Architekten und Ingenieure
   2. Tragwerksplanung: Neiss Tragwerksplanung GmbH
   3. Heizung, Lüftung, Sanitär: TGA-Plan GmbH
   4. Elektro: TGA-Plan GmbH

3. Der Gemeinderat entscheidet sich für eine der jeweiligen Ausführungsvarianten des technischen Standards unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkung und legt diese als weitere Planungsgrundlage fest.

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage F

Sachverhalt:

Nachdem ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) durchgeführt wurde, beschloss der Gemeinderat am 18.04.2023 die Vergabe der Planleistungen mit Erstellung der Kostenberechnung für die Generalsanierung der Wingertsbergschule, Grundschule in Reihen.

Gebäude:

Die Generalsanierung umfasst drei Geschosse des Hauptkomplexes, der im Ursprung 1961 errichtet wurde und beinhaltet weitgehend die Sanierung des Gebäudeinneren.
Die Gebäudehülle bleibt an sich intakt und wird nur an den baulich berührten Schnittstellen bearbeitet.
Die Gebäudenutzung erstreckt sich über drei Geschosse, die sich entsprechend Ihrer Nutzung darstellen.
Im **Untergeschoss** befindet sich im Westen eine Turnhalle mit Geräteraum, die einen zweiten baulichen Rettungsweg über eine neue Treppenanlage ins Freie bekommen.
Die Nutzung der Turnhalle bietet künftig neben Schulsport und Kindergartensport auch Platz für Schulveranstaltungen mit bis zu 182 Sitzplätzen. Zudem soll eine Nutzung für Vereinssport eigenständig dargestellt werden, so dass ein abschließbarer Zugang zum Schulhaus gegeben sein wird. Der restliche Gebäudebereich ist nicht unterkellert.
Im westlichen Teil des **Erdgeschosses** werden Umkleidebereiche mit Toiletten und eine Lehrerumkleide mit Dusche in direkter Nähe zur Sporthalle hergestellt. Direkt angeschlossen, wird eine barrierefreie WC-Anlage errichtet. Der Zugang von außen zum Sportbereich, erfolgt über eine neu zu errichtende barrierefreie Rampe.
Im nördlichen Teil des Untergeschosses sind Technik und Wirtschaftsräume dargestellt. Der östliche Bereich umfasst Lagerräume, Klassen- und Kernzeiträume mit Essbereich sowie ein Elternsprechzimmer.
Im **Obergeschoss** ist das Büro der Schulleitung, Lehrerzimmer und ein Materialraum abgebildet.
Als weitere Nutzung ist im Verlauf nach Westen ein Bewegungsraum und die Mensa des Kindergartens gegeben.
Der nördliche Teil besteht aus dem Hauptsanitärbereich für Schüler und Lehrer, dem Hausmeisterraum und der Eingangs- und Pausenhalle.
Im Ostflügel sind neben dem Büro Sekretärin auch Material- und Lagerräume sowie vier Klassenräume dargestellt.
Die Stockwerke sollen über eine im Norden angesetzte Aufzugsanlage barrierefrei dargestellt werden.
Das Ausbauqualitätsniveau der Sanierung kann, je nach Bauteil, als unterer bis mittlerer Standard eingestuft werden.

Kosten-/Budgetmanagement:

Kostenverlauf für umzusetzende Maßnahmen:

Projektkostenrahmen gem. Kostenansatz Stand August 2022 (VgV-Verfahren)	6.736.987,08 € brutto
Kostenschätzung Stand 24.10.2023	8.660.111,94 € brutto
Kostenberechnung Stand 15.01.2024	7.349.360,16 € brutto
Kostenprognose mit Preissteigerungen bis Fertigstellung (10% v. KB)	8.084.296,18 € brutto
Differenz / Finanzplanung:	1.347.309,10 € brutto

Förderung:
Förderung von Schulsanierungen mit Fördermitteln
des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes 467.000,00 € brutto

Spenden 3.000.000,00 € brutto

Weiterbeauftragung von Architekten- und Ingenieurleistungen

Bei der Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen wurde die stufenweise Beauftragung gewählt und zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 3 an die Auftragnehmer übertragen.

Für die Durchführung der Baumaßnahme ist der Abruf der weiteren Leistungsphasen wie folgt vorgesehen:

1. Objektplanung Gebäude – LOEWER & PARTNER PartG, Darmstadt
   - LPH 5-9
   - Bruttohonorar i.H.v. rund 476.700,- €

2. Tragwerksplanung – Neiss Tragwerksplanung GmbH, Worms
   - LPH 5-6
   - Bruttohonorar i.H.v. rund 63.100,- €

3. Heizung, Lüftung, Sanitär - TGA-Plan GmbH, Östringen
   - LPH 5-9
   - Bruttohonorar i.H.v. rund 142.600,- €

4. Elektro - TGA-Plan GmbH, Östringen
   - LPH 5-9
   - Bruttohonorar i.H.v. rund 117.500,- €

Zusätzliche Maßnahmen:
Im Zuge der Entwurfsplanung wurden technische Einrichtungen wie Aufzugsanlage, Lüftungsversorgung und deren Wartungskosten ermittelt.
Da diese Maßnahmen nicht zwingend umzusetzen sind, aber an vergleichbaren Gebäuden gegeben sind, wurden die Kosten hierzu separat ermittelt, um die Herangehensweise festzulegen.

Kosten für zusätzliche Maßnahmen:
Aufzug über zwei Geschosse, Lufttechnische
Anlagen in Klassenräumen, Wartungen rund 920.000,00 € brutto

Fazit:

Das Büro LOEWER & Partner wird in der Sitzung anwesend sein und die Entwurfsplanung nebst Kostenberechnung präsentieren.
Des Weiteren wird ein Vertreter der Fachplaner Gebäudeausrüstung und Elektro für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Kai Lichtwald Amtsleiter

Anlage:
F – Finanzielle Auswirkungen