

BESCHLUSSVORLAGE V0832/24 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
Datum	11.11.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	26.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	03.12.2024	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erweiterung und Umbau der Grundschule Unsernherrn, Münchener Str. 255, Ingolstadt

- Projektgenehmigung

Errichtung von Freisportanlagen an der Grundschule Unsernherrn, Münchenerstr. 255, Ingolstadt

- Projektgenehmigung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Grandmontagne)

Antrag:

- 1.) Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung LP 2 wird die Projektgenehmigung für die Erweiterung und den Umbau der Grundschule Unsernherrn auf 10 Klassen erteilt.
- 2.) Die Kosten in Höhe von 30,5 Mio. € werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 30,5 Mio. € auf den Haushaltstellen 211000.940182 (GS Unsernherrn: Sanierung und Erweiterung) und 211000.935182 (GS Unsernherrn: Erstausrüstung) stehen im Haushalt 2024 zur Verfügung bzw. wurden zum Haushalt 2025 ff. angemeldet.
- 3.) Der geplanten Containeranlage im Umfang von ca. 260 m² NUF 1-6 zur Sicherstellung des Schul- und Ganztagsbetriebs an den beiden Schulstandorten Unsernherrn und Münchener Straße wird zugestimmt. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 650.000 € wurden auf der Haushaltsstelle 211000.935182 (GS Unsernherrn: Erstausrüstung) ebenfalls zum Haushalt 2025 für die Jahre 2027 und 2028 angemeldet.

- 4.) Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung LP 2 wird die Projektgenehmigung für die Errichtung der Freisportanlagen an der Grundschule Unsernherrn erteilt.
- 5.) Für die Freisportanlagen an der Grundschule Unsernherrn werden die Kosten in Höhe von 700.000 € genehmigt. Die erforderlichen Mittel zum Haushalt 2025 wurden für die Jahre 2030 und 2031 auf der Haushaltsstelle 211000.940182 (GS Unsernherrn: Sanierung und Erweiterung angemeldet.
- 6.) Die Freigabe zum Abruf der weiteren Planungsstufen wird erteilt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Marc Grandmontagne
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 31,85 Mio. € zu 2. (Schule) 30,5 Mio. € zu 3. (Container) 0,65 Mio. € zu 5. (Freisport) 0,7 Mio. €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 454.200 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 211000.940182 GS Unsernherrn, Sanierung und Erweiterung HAR HS	Euro: 71.000,00 250.000,00
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) FAG inkl. Freisport 3,4 Mio. € FAG KOGA 1,85 Mio. € FAG Gesamt 5,25 Mio. € zzgl. ca. 0,5 Mio € BEG Förderung, Bayr. Holzbau, Fahrradständer (noch nicht gesichert)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 211000.940182 GS Unsernherrn, Sanierung und Erweiterung 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 211000.935182 GS Unsernherrn, Erstausrüstung 2027 2028 2029 2030	Euro: 1,50 Mio. 4,00 Mio. 5,00 Mio. 5,00 Mio. 5,00 Mio. 5,00 Mio. 4,23 Mio. 0,20 Mio. 0,65 Mio. 0,18 Mio. 0,50 Mio.
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2024 mit Finanzplanung 2025 bis 2027:

Vermögenshaushalt 211000.940182 (GS Unsernherrn, Sanierung und Erweiterung)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2025	1.500.000	550.000	950.000
2026	4.000.000	400.000	3.600.000
2027	5.000.000	124.000	4.876.000

Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2024 mit Finanzplanung 2025 bis 2027:

Vermögenshaushalt 211000.935182 (GS Unsernherrn, Erstausrüstung)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2027	200.000	0	200.000

Die Einnahmen sind derzeit in der Haushaltsplanung noch nicht berücksichtigt. Mit ersten Einnahmen aus Fördermitteln ist voraussichtlich im Jahr 2028 zu rechnen.

Die Mehrkosten für den Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2027 wurden zum Haushalt 2025 angemeldet.

Von den Gesamtkosten wurden bis einschließlich 2023 bereits ca. 270.000 Euro verausgabt, sodass noch ein Betrag in Höhe von 31,58 Mio. im Haushalt bereitzustellen ist.

- Pflichtaufgabe gem. Art. 58 Abs. 1 GO i.V.m. Art. 3 Abs. 1 + 2 sowie Artikel 8 Abs. 1 BaySchFG
Bezüglich der noch vorhandenen Gestaltungsspielräume, wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
- Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

- Am 21.06.2023 fand zum Auftakt der Planungsphase ein Workshop mit Vertretern des angrenzenden Schützenvereins sowie der Dorfgemeinschaft statt. Hierbei wurden Erwartungen und Ideen im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme ausgetauscht und im Entwurf sofern möglich eingearbeitet.
- Am 12.11.2024 wird der Vorentwurf dem Bezirksausschuss XII „Münchener Straße“ präsentiert (zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht erfolgt).

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

- StR 15.07.2020 (V223/20) – Grundsatzbeschluss Kooperative Ganztagsbildung als neues Modell für alle Ingolstädter Grundschulstandorte
- StR 25.03.2021 (V0158/21) - Erweiterung und Umbau der Grundschule Unsernherrn; Genehmigung des Gesamtraumprogrammes sowie der Teilraumprogramme für die Erweiterung und Änderung der Sprengelorganisation
- StR 28.10.2021 (V0841/21) – Grundschulen Münchener Straße und Unsernherrn; Beteiligung an der Sprengeländerung und Einleitung eines förmlichen Sprengeländerungsverfahrens
- StR 28.10.2021 (V0768/21) Grundschule Unsernherrn; Programmgenehmigung zur Errichtung der Freisportanlagen

2. Projektinitiation (Schulverwaltungsamt)

Aufgrund der ansteigenden Schul- und Ganztagsentwicklung und bereits erheblicher Fehlflächen sowie zur Umsetzung des Ganztagsbetreuungsanspruchs in Form der Kooperativen Ganztagsbildung wurde vom Stadtrat die Programmgenehmigung zur Erweiterung und Umbau der Grundschule Unsernherrn sowie die Sprengeländerung zwischen den Grundschulen Unsernherrn (Vergrößerung) und Münchener Straße (Verkleinerung) beschlossen (V0158/21 vom 25.03.2021, V0841/21 vom 28.10.2021). Das Sportanlagenraumprogramm und die Errichtung der Freisportanlagen wurden mit der Programmgenehmigung V0768/21 vom 02.09.2021 genehmigt.

Nach der aktuellen Schulentwicklungsprognose (Stand: 28.12.2023) werden sich die Grundschulen Unsernherrn und Münchener Straße wie folgt entwickeln:

	SJ 2024/25 (Stand: 01.10.2024)	Prognose <u>bis</u> SJ 2026/27	Prognose <u>ab</u> SJ 2027/28	Prognose <u>ab</u> SJ 2029/30 <u>bis</u> SJ 2030/31 (mit Sprengel- änderung)
GS Unsernherrn	5 Klassen/ rd. 95 SuS	bis 6 Klassen/ rd. 120 SuS Kapazität Bestand (ohne VR-Gebäude): 5 Klassen + Mittagsbetreuung  Mind. zwei Multi- funktionsräume notwendig	bis 7 Klassen/ rd. 125 SuS Kapazität BA I des gepl. Neubaus: 10 Klassen + Mittagsbetreuung	bis 10 Klassen/ rd. 200 SuS Kapazität nach Fertigstellung Neubau: mind. 10 Klassen + Kooperative Ganztagsbildung (KoGa)
GS Münchener Straße	17 Klassen/ rd. 394 SuS	bis 20 Klassen/ rd. 460 SuS Kapazität: 19 Klassen + KoGa (V0157/21)	bis 20 Klassen/ rd. 490 SuS Kapazität: 19 Klassen + KoGa (V0157/21)	bis 19 Klassen/ rd. 425 SuS (mit Sprengel- änderung) Kapazität: 19 Klassen + KoGa (V0157/21)
		 Auslagerung in Container oder Sprengeländerung + Verortung an GS Unsernherrn erforderlich		

Grundschule Unsernherrn:

Ab dem Schuljahr 2026/27 ist mit einem Anstieg auf 6 Klassen und damit auch in der Mittagsbetreuung zu rechnen. Zudem stehen mit dem Abbruch des VR-Gebäudes (geplant Ende 2025) die dort aktuell genutzten und zwingend erforderlichen Multifunktionsflächen für Differenzierungen sowie Einzel-/ Gruppenfördermaßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Zur Aufrechterhaltung des Schul- und Ganztagsbetriebs sind hierfür Ersatzräume zu schaffen.

Grundschule Münchener Straße:

Am Schulstandort können gemäß der schulaufsichtlichen Genehmigung und der Betriebserlaubnis für den kooperativen Ganztagsbetrieb der Regierung von Oberbayern maximal 19 Klassen beschult und mit rd. 330 Schüler/-innen rd. 80% im Konzept der Kooperativen Ganztagsbildung betreut werden. Dieses Kapazitätslimit wird nach der aktuellen Schulentwicklungsprognose zum Schuljahr 2026/27 überschritten werden. Eine Containeranlage an der Grundschule Münchener Straße ist aus Platzgründen nicht möglich. Die Sprengeländerung (ursprünglich mit einer Inbetriebnahme der Erweiterung/ Sanierung der Grundschule Unsernherrn zum Schuljahr 2026/27 geplant) wird daher bereits während der Baumaßnahmen notwendig werden.

Priorisierung:

Die Priorisierung dieser Maßnahme ist gemäß der Sachlagendarstellung als hoch anzusehen.

3. Geplante Maßnahme

Das Bauvorhaben dient als Pilotprojekt einer Building-Information-Modelling (BIM)-Planung. Mit der Zielsetzung die einzelne Planung der verschiedenen Fachdisziplinen frühzeitig zu vernetzen um damit sowohl für den Planungsprozess als auch für den anschließenden Gebäudebetrieb Optimierungen vornehmen zu können.

a.) Allgemeine Vorhabensbeschreibung

Ist-Zustand

Die Grundschule Unsernherrn besteht aus mehreren Gebäudeteilen: Der Altbau (Gebäudeteil A), der aus dem Jahr 1967/68 stammende Anbau (Gebäudeteil C), die Mehrzweck-Turnhalle (Gebäudeteil B) aus 1979 mit den daran angeschlossenen Räumlichkeiten des örtlichen Schützenvereins. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück ein ehemaliges Bankgebäude mit aktuell schulisch genutzten Räumlichkeiten für Differenzierungen und Einzel- / Gruppenfördermaßnahmen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Soll-Zustand

Durch die geplante Sanierung, den Umbau sowie einer Erweiterung der Grundschule Unsernherrn sollen an dem Schulstandort zukünftig 10 Klassen im Konzept der kooperativen Ganztagsbildung beschult werden.

Der nicht unterkellerte Neubau wird nördlich am Bestandsbau (Gebäudeteil A) anschließen. Er ist parallel zur Dorfstraße ausgerichtet, von der aus man durch den eingerückten Eingangsbereich die zweigeschossige, multifunktional genutzte Aula betritt.

Diese Aula dient sowohl als Verteiler für ankommende Schüler/innen und Besucher/innen, als Bewegungsfläche für den Pausen- und KoGa-Betrieb, als teils abtrennbarer Speisesaal sowie durch den angrenzenden, offenbaren Musik- und Mehrzweckraum mit angeschlossener Bühne auch als Veranstaltungsstätte.

Eine Auslegung der Aula nach Versammlungsstättenverordnung erfolgt nicht, da dies im üblichen schulischen Kontext nicht erforderlich ist. Die Mehrkosten für die Erfüllung der Auflagen an eine Versammlungsstätte würden ca. 300.000 € betragen.

Neben der Aula liegt der Küchenkomplex - im Obergeschoss des Küchentrakts befinden sich dazugehörige Küchenebenräume sowie die Abluftanlage.

Die Aula bildet das Bindeglied zwischen Neu- und Altbau. Dadurch ist der im Erdgeschoss des Gebäudeteils A verbleibende Verwaltungstrakt gut erreichbar. Im Obergeschoss des Bestandsgebäudes befinden sich die Fachräume (Werken, Textiles Gestalten) mit Neben- und Brennofenraum sowie die Verwaltungs- und Sozialräume der kooperativen Ganztagsbildung.

In dem Neubau befinden sich in beiden Geschossen jeweils 5 Klassenzimmer, denen Multifunktions- und Ganztagsbetreuungsräume angeschlossen sind. Die Räume gruppieren sich um das sogenannte Forum und bilden damit einen Lernbereich (Cluster). Alle Räumlichkeiten eines Lernbereiches befinden sich durch den Schul- und KoGa-Betrieb in einer multifunktionalen Doppelnutzung. Im Bereich der Foren bietet ein sich über beide Stockwerke erstreckender, witterungsgeschützter Lichthof eine natürliche Belichtung.

Das Dachgeschoss dient als Technikraum.

Bauablauf

Die geplante Maßnahme soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden:

Nach dem Abbruch des ehemaligen Bankgebäudes wird zunächst ein Großteil des Neubaus errichtet, während die Schüler/-innen und Lehrer/-innen bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnitts im jetzigen Schulhaus (Gebäudeteil A+C) verweilen können. Mit der vorgezogenen Nutzungsaufnahme (vrs. SJ 2027/28) stehen der Schulfamilie ausreichend neu geschaffene Flächen zur Beschulung von 10 Klassen mit Mittagsbetreuung sowie für Verwaltungs- und Lehrerräume zur Verfügung, sodass im 2. Bauabschnitt der Gebäudeteil C abgebrochen, der Gebäudeteil A saniert sowie der Neubau letztlich komplettiert werden kann. Die Gesamtfertigstellung ist für das Schuljahr 2030/31 geplant.

Durch die abschnittsweise Erstellung werden zum einen die Kosten einer Containeranlage für eine Komplettauslagerung der Schule (ca. 3,6 Mio. €) vermieden. Da die Heizungsversorgung für die bestehende Turnhalle und das Schützenheim (Gebäudeteil B) während der Bauabschnitte jeweils gesichert ist, können zudem die Kosten für eine sonst notwendige Interims-Heizung (ca. 575.000 €) eingespart werden. Die Bauzeit wird sich jedoch um ca. 1,5 Jahre auf insgesamt ca. 4,5 Jahre verlängern. Die aus der verlängerten Bauzeit begründeten Mehrkosten aus Preissteigerungen (ca. 560.000 €) und die Mehrkosten aus der abschnittswisen Erstellung (ca. 750.000 €) liegen aber mit ca. 1,3 Mio. Euro deutlich unter den oben genannten Einsparungen in Höhe von ca. 4,2 Mio. € (Auslagerung+Interims-Heizung).

Auf die Vorsehung einer Baustellenbeheizung wird aus Kostengründen verzichtet. Dem damit verbundenen Einsparpotential in Höhe von 410.000 € steht das Risiko einer Winterpause (ca. 3 Monate) gegenüber.

Freianlagen

Im Mittelpunkt der freiraumplanerischen Konzeption steht die Integration der erforderlichen Sportanlagen in das Schulareal sowie die Umfeldgestaltung im Spannungsfeld der funktionalen Anforderungen Dorfstraße, Dorfplatz und Grünachse (Allee der Jahresbäume).

Im Innenhof der Schule befindet sich mittig der Allwetterplatz, an den sich die Weitsprunganlage angliedern wird. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird die bestehende Laufbahn erneuert und um eine notwendige 4. Bahn ergänzt. Das Rasenspielfeld kann auf Grund der beengten Verhältnisse nicht mehr auf dem Schulgrundstück untergebracht werden, weshalb mit dem TSV Unsernherrn eine Mitnutzung der sich ca. 800m nördlich zum Schulgrundstück befindlichen Vereinsrasenspielfelder für den Schul- und Ganztagsbetriebsbetrieb bis 16.00 Uhr abgestimmt wurde.

Der Pausenhof ist in bewegte Spielbereiche mit verschiedenen Spielgeräten sowie Zonen zum Verweilen mit Sitzgelegenheiten unterteilt. Eine Terrasse erweitert die Aula für den Mensa- und Veranstaltungsbetrieb nach draußen. Ein Schulgarten wird das Lernprogramm ergänzen.

Der bestehende Gehweg entlang der Dorfstraße wird im Zuge der direkten Umfeldgestaltung der Schule auf 2,50 m verbreitert und durch Sitzbänke sowie Grünstreifen und Mauern vom Straßenraum abgetrennt.

Im Norden des Gebäudes entsteht im Bereich des bestehenden Dorfplatzes ein Vorbereich mit Fahrrad- und Scooter-Unterstellplätzen zum Ankommen und Versammeln.

Die PKW-Stellplätze sind bereits im Bestand in ausreichender Anzahl südlich der Turnhalle vorhanden. Dort sind auch die Nebengebäude für die Müllsammelbehälter und das Streu- und Räumfahrzeug. Die Anlieferung für die Küche erfolgt ebenfalls über den Parkplatz. Nach Unterrichtsende können die Parkplätze von den Besuchern der Turnhalle und dem Schützenheim uneingeschränkt genutzt werden.

b.) Baukonstruktion

Der Neubau ist so konzipiert, dass er im Inneren mit dem Bestand zu einer Einheit verschmilzt, von außen jedoch weiterhin der historische Altbau als Solitär wahrgenommen wird.

Um das Bauvolumen des Neubaus in die bestehende städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Gebäude optisch in drei Baukörper gegliedert.

Die Außen- und Innenwände werden in Holzrahmenbauweise, die nichttragenden Innenwände in Leichtbauweise erstellt.

Die Lagergebäude für Sportgeräte, der Mülltonnenunterstand und die Fahrradunterstände sind jeweils aus einer Metallkonstruktion mit Holzverschalung geplant. Die Dächer sollen extensiv begrünt werden.

c.) Technische Ausstattung

Die 10 Klassenräume, 3 Multifunktionsräume sowie die 3 Fachräume (Werken, Textiles Gestalten, Musik) erhalten im Sinne eines zukunftsfähigen Unterrichts je ein interaktives Tafelsystem. Auf Waschbecken in den Unterrichtsräumen wird verzichtet, da keine Kreidetafeln vorhanden und neben den obligatorischen Sanitäreinrichtungen auch zentral in den Foren Teeküchen mit Wasserstellen eingeplant sind (Einsparung: ca. 137.500 €). Die beiden Foren werden mit Präsentationsflächen und Beamern ausgestattet.

Zur Wärmeerzeugung ist als hybride Lösung eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gastherme zur Spitzenlastabdeckung geplant. Dies führt in Kombination mit der wirtschaftlichen Auslegung der Wärmepumpe zu Einsparungen in Höhe von ca. 129.750 € gegenüber einem Heizkonzept allein auf Wärmepumpe basierend. Die Gastherme übernimmt zudem die Wärmeerzeugung sowie die zentrale Warmwasserbereitung für die Turnhalle und das daran angeschlossene Schützenheim im Hochtemperaturbereich.

Für die Gebäude ist ein hybrides Lüftungskonzept aus mechanischer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Fensterlüftung geplant. Eine vollständig mechanische Lüftung würde Mehrkosten in Höhe von ca. 232.500 € verursachen.

Das Konzept der Küchenausstattung sieht einen Betrieb im Mischsystem (Cook+Freeze) vor.

d.) Barrierefreiheit / Inklusion

Im Cluster des Obergeschosses ist ein multifunktional nutzbarer Inklusionsraum für Gruppen-/Einzelfördermaßnahmen vorgesehen.

Ein taktiles Leitsystem im Zugangsbereich führt die Besucher sicher zum Haupteingang und in die Pausenhalle/ Aula. Taktile Beschriftungen befinden sich an Treppenhandläufen sowie mindestens an den Türschildern der öffentlich zugänglichen Räume. Türen zu WC-Anlagen erhalten zusätzlich Piktogramme. Am An- und Austritt der Haupttreppe sind Aufmerksamkeitsfelder mittels Bodenindikatoren eingeplant, die Obergeschosse können durch einen Aufzug erreicht werden. Die Bühne, der Pausenhof sowie auch die bestehende Turnhalle (Gebäudeteil B) sind ebenfalls barrierefrei erschlossen.

Bei der Auswahl der Spielgeräte und Hochbeete im Pausenhof wird darauf geachtet, dass diese auch von Kindern mit Behinderung genutzt werden können. Im Außenbereich steht ein barrierefreier Parkplatz zur Verfügung.

e.) Nachhaltigkeit

Die Außenwände des Neubaus sind ressourcenschonend als Holzrahmenkonstruktion geplant. Dadurch wird für den Neubau ein Effizienzhausstandard BEG 40 erreicht.

Die Mehrkosten gegenüber einer Ausführung in BEG 55 (z.B. Massivbau-Außenwände) in Höhe von ca. 500.000 € lassen sich durch die erwarteten Förderungen aus einer Bundesförderung für effiziente Gebäude in Höhe von voraussichtlich 300.000 € sowie einer Landesförderung für Holzbau nach BayFHolz in Höhe von voraussichtlich 200.000 Euro kompensieren.

Der sanierte Altbau soll den Effizienzhausstandard BEG 70 erfüllen, wofür Mehrkosten in Höhe von ca. 200.000 € gegenüber einer Planung im BEG 100 Standard eingepreist wurden.

Zur Eigenstromversorgung wird eine PV-Anlage geplant. Anhand der zur Verfügung stehenden Dachflächen könnte bei einer Maximalbelegung eine Leistung von ca. 100 kWp realisiert werden. Eine wirtschaftlich sinnvolle Auslegung ist jedoch erst mit Kenntnis der wesentlichen Leistungsangaben im Zuge der LPH 3 möglich.

Die Kosten für die PV-Anlage sind derzeit auf den Haushaltsansätzen der Gruppierung 940182 eingepreist und werden im Laufe des Projektfortschritts und Konkretisierung der tatsächlichen Kosten auf den UA 871000 (BgA Energiegewinnung) umgeplant. Auf die Gesamtkosten des Projekts wirkt sich diese Umplanung nicht aus.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände über Rigolen versickert, wobei ein vergrößerter Regenwasserschacht als Zisterne zur Nutzung bei der Außenbewässerung mit fest installierter Tauchpumpe ausgebildet wird.

Die flach geneigten Dächer im Bereich der Aula und der Foren erhalten eine extensive Dachbegrünung. Über eine darüberhinausgehende Begrünung der beiden Satteldächer des Neubaus wird eine noch abzuwartende Kosten-Nutzen-Analyse in Abhängigkeit mit der dort geplanten PV-Fläche und der Dimensionierung der Versickerungsrigolen entscheiden.

Die Möglichkeit zur Nachrüstung von E-Ladesäulen wird durch entsprechende Verkabelung berücksichtigt.

f.) Zusatzkosten Interimscontainer (Schulverwaltungsamt)

Aufgrund der prognostizierten Entwicklungen an beiden Grundschulstandorten Unsernherrn und Münchener Straße (siehe Punkt 2 „Projektinitiation“) wird ab dem Schuljahr 2026/27 bis zur vorgezogenen Nutzungsaufnahme der Räumlichkeiten des 1. Bauabschnitts eine Containeranlage im Umfang von ca. 260 m² NUF 1-6 mit 2 Unterrichts- und 2 Betreuungsräumen zur Doppelnutzung im Rahmen des Bauprojektes benötigt, um den Schul- und Ganztagsbetriebsbetrieb nachhaltig sicherstellen zu können. Die Kosten in Höhe von 650.000 € beinhalten keine separate Sanitärversorgung, da hierfür die vorhandenen Einrichtungen im Gebäudeteil B+C mitgenutzt werden können. Bei Bauverzögerungen und einer schneller und stärker ansteigenden Schul-/ Ganztagsentwicklung werden zusätzliche Interimsmaßnahmen (Container) erforderlich, die nicht in den Kosten enthalten sind.

4. Beteiligung der Fachämter und der Bezirksausschüsse

Die Planung wurde im Vorfeld zwischen den Fachämtern abgestimmt.

Dem Bezirksausschuss Nr.12 „Münchener Straße“ wird die Planung am 12.11.2024 vorgestellt. (Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht erfolgt)

5. Kosten

Durch intensive Abstimmungen bezüglich der Anforderungen sowie durch wiederholte Optimierungen des Entwurfs konnten die Kosten gegenüber der ursprünglichen Planung Stand November 2023 um ca. 10 Mio. € reduziert werden. Weitere Kostenreduzierungen waren unter Berücksichtigung des zukünftigen kooperativen Ganztagsbetriebs im multifunktionalen Cluster-Konzept nicht zu erzielen.

Grundlage der Kosten ist die qualifizierte Kostenschätzung (+/- 20%) gemäß DIN 276 – Stand 02.07.2024.

Abbruch

Kostengruppen	(auf 1T € gerundet)
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	755.000 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	257.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	12.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	177.000 €
Zwischensumme (brutto)	1.201.000 €

Sanierung

Kostengruppen	(auf 1T € gerundet)
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	0 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	1.975.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	800.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	728.000 €
KG 600 (Ausstattung)	207.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	891.000 €
Zwischensumme (brutto)	4.601.000 €

Erweiterung Kostengruppen	(auf 1T € gerundet)
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	220.000 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	10.310.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	5.016.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	1.288.000 €
KG 600 (Ausstattung)	1.152.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	4.515.000 €
Zwischensumme (brutto)	22.501.000 €
Summe der Teilkosten (brutto)	28.303.000 €
zzgl. Baupreissteigerungen (brutto)	2.191.000 €
Gesamtsumme (brutto)	30.494.000 €

Schulcontainer für Zuwachs während BA I Kostengruppen	(auf 1T € gerundet)
KG 200 (Herrichten + Erschließen)	50.000 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	491.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	17.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	92.000 €
Zwischensumme (brutto)	650.000 €
zzgl. Baupreissteigerungen (brutto)	0 €
Gesamtkosten (brutto)	650.000 €

Freisportflächen Kostengruppen	(auf 1T € gerundet)
KGR 500 (Außenanlagen)	530.000 €
KGR 700 (Baunebenkosten)	120.000 €
Zwischensumme (brutto)	650.000 €
zzgl. Baupreissteigerungen (brutto)	50.000 €
Gesamtkosten (brutto)	700.000 €

Die Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten setzen sich pro Jahr wie folgt zusammen (auf 1H gerundet):

Instandhaltungsbudget	257.000 €
Objektmanagementkosten	45.500 €
Verbrauchskosten (z.B. Strom, Wärme)	53.300 €
Reinigungskosten	64.600 €
Hausmeisterkosten	14.000 €
Wartungs-/Prüfkosten	10.200 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	9.600 €
Jährliche Folgekosten (gerundet)	454.200 €

Steuerliche Einschätzung:

Aufgrund der fehlenden Vorlage eines Nutzungskonzeptes durch das Fachamt kann eine abschließende steuerliche Einschätzung nicht getroffen werden.

Deshalb ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Vorsteuerabzug aus den Baukosten ausgeschlossen.

Baupreissteigerungen:

Die Baupreissteigerung während der Bauphase wurde mit jährlich 3,5% in der Kostenschätzung berücksichtigt. Dies spiegelt die prognostizierte gemittelte Teuerungsrate für das Jahr 2024 wider.

Besondere Projektrisikokosten:

Durch die Bauweise ohne Unterkellerung ist kein besonderes Baugrundrisiko und keine archäologischen Besonderheiten zu befürchten. Ein Restrisiko besteht für Altlasten und Schadstoffe, welche trotz durchgeführter Voruntersuchungen nie vollends ausgeschlossen werden können. Diese können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Fördermittel:

Bei der Baumaßnahme ist mit einer FAG / FAGplus 15-Förderung in Höhe von ca. 5,25 Mio. € zu rechnen.

Außerdem ist eine Bundesförderung nach BEG 40 in Höhe von voraussichtlich 300.000 Euro sowie eine Landesförderung für Holzbau nach BayFHolz in Höhe von voraussichtlich 200.000 Euro geplant.

Weitere Förderprogramme werden geprüft (BEG 70, Fahrradständer), können jedoch aktuell noch nicht beziffert werden.

Die Beantragung der Fördermittel wird im Rahmen der Leistungsphase 3 erfolgen.

6. Gebäudegrunddaten

NUF 1-6, gefördert (m ²):	2.523 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	11.218,- €/m ²
NUF 1-6, geplant (m ²):	2.553 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	11.086,- €/m ²
NRF (m ²):	4.495 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	6.296,- €/m ²
BGF (m ²):	6.080 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	4.655,- €/m ²
BRI (m ³):	19.790 m ³	Gesamtkosten/m ³ (netto):	1.430,- €/m ³

Die Gesamtkosten pro m² enthalten alle Kostengruppen inklusive Freianlagen und Baunebenkosten (KG 200 – 700) ohne Kosten für die Freisportanlagen, die Containeranlage.

7. Wirtschaftlichkeit

Vergleich zu Kostenrichtwerten:

- Bestand

		BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-7	415m ²	2.386,64 – 5.778,52 €/m ²	6.687 €/m ²
BGF	981m ²	1.480,09 -2.849,17 €/m ²	2.829 €/m ²
BRI	2.885m ³	425,53 – 622,87 €/m ³	962 €/m ³

- Erweiterung

		BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-7	2.227m ²	4.237,78 – 7.294,95 €/m ²	6.882 €/m ²
BGF	5.016m ²	2.615,99 – 4.194,29 €/m ²	3.055 €/m ²
BRI	16.905m ³	677,30 – 1.050,13 €/m ³	907 €/m ³

FAZR (KG 300, 400, 640, 720 – 750) brutto	(KG 300, 400, 640, 720 – 750) brutto
14.409.345 €	19.841.000 €

Der Kostenvergleich bezieht sich auf die grundlegenden Projektkosten, das heißt Sonderkosten (die zum Beispiel durch den Baugrund oder Standort ausgelöst werden) und Zusatzkosten (Container) werden nicht berücksichtigt.

8. Terminplan

Planungsbeginn:	2022/Q2
Geplante Baugenehmigung:	2025/Q3
Geplanter Ausschreibungsbeginn:	2025/Q4
Geplanter Ausführungsbeginn 1.BA:	2026/Q2
Geplanter Ausführungsbeginn 2.BA:	2028/Q3
Geplante Fertigstellung:	2030/Q4
Geplante Übergabe an den Nutzer 1.BA:	2028/Q3
Geplante Übergabe an den Nutzer 2.BA:	2030/Q4

9. Personalauswirkungen

Aufgrund des Flächenzuwachses von ca. 4.300 m² BGF ist im Bereich des gesamten Gebäudebetrieb und Unterhaltes von einem zusätzlichen Personalbedarf auszugehen. Der ggf. erforderliche Personalbedarf wird im Rahmen der jährlichen Aufstellung des Stellenplans geprüft und angemeldet.

10. Pläne

- Anlage 1: Lageplan Bestand
- Anlage 2: Lageplan mit Freiflächen
- Anlage 3: Freiflächengestaltungsplan
- Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5: Grundriss Obergeschoss
- Anlage 6: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 7: Ansicht Nord-Ost
- Anlage 8: Ansicht Nord-West
- Anlage 9: Ansicht Süd-Ost
- Anlage 10: Ansicht Süd-West