

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Ortsbauamt	212.20	09.11.2022	2022/150

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	10.10.2022

Zukunft Stephan-Brodmann-Schule - notwendige Kostenreduzierung für Sanierung und Umbau

Sachverhalt

Am 10.10.2022 hat Herr Architekt Uwe Schwarz vom Büro Hildebrand+Schwarz in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates den aktuellen Planungsstand und die daran angepasste Kostenschätzung zum Umbau der Stphan-Brodmann-Schule dem Gremium zur weiteren Beratung vorgestellt. Auf Grundlage der Anregungen zur Kostenreduzierung aus dem Gemeinderat und vonseiten der Verwaltung wurde vom Architekten, im Vergleich zu früheren Planungsständen, eine erste Einsparrunde vollzogen. Durch gezielte Umnutzungen von Räumen, Flächenoptimierungen in der Halle-/Flur- und Treppenhausgestaltung sowie Rücknahme des Anbaus an der Nordwestecke wurden Gesamteinsparungen von ca. 1 Mio. € brutto erzielt.

Die Baukosten für den aktuellen Entwurf (Anlage 1) schätzt Herr Architekt Schwarz von der Leistungsphase 1 bis zur Leistungsphase 6 „Versand der Leistungsverzeichnisse“, zum Zeitpunkt Ende 2023, auf brutto 18,6 Mio. €. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Lage und der damit zusammenhängenden aktuellen Baupreisveränderungen sowie mit Blick auf den Zeitpunkt bis zum Baubeginn (Ende Sommerferien 2024) ist aus Sicht des Architekten eine abschließende, seriöse Preisprognose zum aktuellen Zeitpunkt nicht leistbar.

Die vorgestellte Planung zur Sanierung und zum Umbau der Stephan-Brodmann-Schule ist von der bautechnischen Umsetzung nicht weit von einem Neubau entfernt. Das Bestandsgebäude sollte demnach bis auf die tragenden Bauteile entkernt werden (Rohbau) und in sämtlichen Bereichen bspw. bezüglich des Grundrisses, der Fassadenkonstruktion und der Heizungstechnik komplett neu aufgebaut werden.

Aufgrund der unvorhersehbaren Baukosten und der grundsätzlich recht guten Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes hat die Verwaltung in Rücksprache mit dem Gemeinderat festgelegt, dass ein Umbaustandard gemäß einem Rohbau finanziell nicht leistbar und technisch nicht erforderlich ist, sodass auf eine geringere und damit kostengünstige Umbauqualität in der weiteren Planung zu setzen ist. Es wurde die Zielsetzung formuliert, das Bestandsgebäude im Allgemeinen und insbesondere in den Außenmaßen so gut wie möglich zu erhalten, um die Sanierung und den Umbau in Hinblick auf den Kosten-/Nutzenfaktor optimal auszunutzen. Hierfür soll ein grober Kostenrahmen von rund 10 Mio. € festgelegt werden.

Darüber hinaus hat die Verwaltung weitere Maßgaben für die weitere Planung definiert:

- Feinjustierung Raumprogramm, d. h. wie vom RB Tübingen genehmigt, jedoch ohne weiteren, nach Raumprogramm nicht erforderlichen Flächenzuwachs
- Überprüfung, ob Nutzungsbereiche auch ausgelagert werden können (Bsp. Erweiterung Mensa in Linzgauhalle oder Ganztagesbetreuung in alter Grundschule), inkl. Darstellung erforderlicher Umbau- und Sanierungskosten in den anderen Gebäuden
- Umbau des Bestandsgebäudes, ohne Rückbau auf das Grundgerüst (Rohbau)
- Beibehalten der bisherigen Fassade als Lochfassade und Verzicht auf neue Pfosten-/Riegelkonstruktion mit großflächiger Verglasung
- Absehen von Fluchtbalkonen, wenn die Herstellung des zweiten Fluchtweges im Gebäude kostengünstiger zu realisieren ist
- Absehen von der geplanten Lamellenfassade

Für die weitere Projektabfolge bedeutet dies, dass der ursprüngliche Zeitplan angepasst werden muss. Architekt Schwarz wird in den kommenden Wochen eine neue Planung gemäß der o.g. Maßgaben erstellen und diese in einer der ersten Sitzungen des neuen Jahres 2023 dem Gemeinderat präsentieren. Parallel hofft die Verwaltung darauf, dass das Land Baden-Württemberg zu Beginn des neuen Jahres klärt, wie der durch den Bund beschlossene Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung in der Grundschule räumlich durch die Schulträger umgesetzt werden soll, sodass auch hierauf noch planerisch reagiert werden kann. Nach Abstimmung der finalen Planung mit den Nutzern und dem Gemeinderat sollen dann nach Möglichkeit noch im ersten Halbjahr 2023 alle Förderanträge (Schulbauförderung, Förderung Ganztagesbetreuung) gestellt werden. Mit abschließenden Bescheiden zu den Förderanträgen ist dann aber wiederum aufgrund der Fristläufe vermutlich erst im ersten Halbjahr 2024 zu rechnen. Die Realisierung der Umbaumaßnahme kann somit frühestens im Sommer 2024 gestartet werden. Das Herrichten der Interimsphase wiederum würde die Verwaltung zum jetzigen Stand im Herbst/Winter 2023 vorsehen. Dies bedeutet, dass die Räumlichkeiten in der alten Grundschule über den 31.12.2022, wie bisher vertraglich vereinbart, dem Landratsamt für mindestens ein halbes Jahr für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden könnte. Dies würde die Verwaltung befürworten und empfehlen.

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt der Anpassung der weiteren Planungen gemäß den gesteckten Maßgaben, insbesondere zum Baukostenansatz, sowie der skizzierten weiteren Vorgehensweise im Projekt zu.
2. Der Gemeinderat beschließt, dem Landratsamt Bodenseekreis die alte Grundschule für ein weiteres halbes Jahr, also bis zum 30.06.2023, als Unterbringung für ukrainische Flüchtlinge anzubieten.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig <input type="checkbox"/> wiederkehrend <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan			
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):			
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren			€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr			€
Planansatz im laufenden Jahr:			€
Summe			€
Noch bereitzustellen:			€

Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..	€