

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0544/2018

04.10.2018

Gebäudewirtschaft

AZ: 65.2

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Bauausschuss	öffentlich	15.10.2018

Beratungsgegenstand:

Grundschule Betzenberg, Errichtung eines 2 1/2-zügigen Ersatzneubaus auf dem städtischen Gelände in der Kantstraße 97 in Kaiserslautern.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung des Ersatzneubaus, der dazu gehörigen Schulhoffläche, der Freianlage und deren Erschließung zu.

Begründung:

Das bestehende Schulgebäude weist erhebliche Bauschäden auf. Als sehr ungünstig sind die energetischen Eigenschaften der Bausubstanz zu sehen.

Zielsetzung der Planung ist es, die o. g. Missstände zu beheben und für die nächsten 25 – 50 Jahre am Standort Kaiserslautern (Betzenberg) einen zeitgemäßen Schulbetrieb zu sichern.

Folgende Varianten wurden untersucht und bis in Leistungsphase 3 bearbeitet:

- 1) Sanierung Altbau
- 2) Ersatzneubau in „L“-Form
- 3) Ersatzneubau in „Keil“-Form

Vorstellung der Varianten:

Zu1) Sanierung Altbau:

Der zweigeschossige Altbau ist aus dem Jahr 1969. Das Gebäude ist in „H“-Form mit Innenhof errichtet, der als Schulgarten genutzt wird.

2015 wurde von „Schaumlöffel engineering“ ein Konzept für eine energetische Sanierung erstellt mit dem Ergebnis einer Amortisationszeit von 39 Jahren. Somit ist eine energetische Komplettsanierung nicht sinnvoll durchführbar, weil die erzielbare Energieeinsparung die Investitionskosten innerhalb der Lebensdauer der Sanierungsmaßnahme nicht wieder einspart.

Zu 2) Ersatzneubau in „L“-Form:

Ein Neubau dagegen erfüllt die Anforderungen an einen zeitgemäßen Baukörper, insbesondere hinsichtlich der Betrachtung der Energieeffizienz, barrierefreien Erschließung, sowie Brandschutz und die Nutzung digitaler Medien.

Dieser Entwurf sieht einen Baukörper in „L“-Form vor. Das „L“ ist so angeordnet, dass das Hausmeisterhaus bestehen bleibt und der Schulbetrieb während der Baumaßnahme aufrechterhalten werden kann.

Nach Fertigstellung des Neubaus erfolgt der Rückbau des Altbaus, an dessen Stelle der zukünftige Schulhof errichtet wird.

Diese Variante wurde im Gestaltungsbeirat aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Zu 3) Ersatzneubau in „Keil“-Form:

Nach Erhöhung des Raumprogramms von 2 zügig auf 2 ½ zügig durch die ADD, wurde eine weitere Variante erarbeitet.

In diesem Entwurf richtet sich die Lage und Form des Baukörpers streng nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Es ergibt sich ein dreigeschossiger Baukörper, mit Flachdach, in „Keil“-Form. Die Form entsteht durch die Aufnahme der städtebaulich vorherrschenden Fluchten der umliegenden Gebäude.

Diese Variante hat aus dem Grund der Bildung eines Ensembles aus Schule, Turnhalle und Kindergarten die Zustimmung des Gestaltungsbeirates erhalten.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Lebenszykluskosten:

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden die o. g. Varianten miteinander verglichen. Die Varianten weisen sehr enge Ergebnisse, sowohl in Investitionskosten als auch in den Lebenszykluskosten auf:

Investitionskosten: (Kostenschätzung)	2 zügig	2 ½ zügig
Sanierung	5.443.000,00 €	
L-Form	5.861.000,00 €	
Keil-Form	5.535.000,00 € Anpassung von 2 ½ zügig auf 2 zügig, aus Gründen der Vergleichbarkeit.	6.004.000,00 €

Lebenszykluskosten über eine Laufzeit von 50 Jahren:

	2 zügig	2 ½ zügig
Sanierung	22.000.000,00 € 97 % (= > 80 %)	
L-Form	23.300.000,00 € 102 %	
Keil-Form	22.700.000,00 € 100 % Anpassung von 2 ½ zügig auf 2 zügig, aus Gründen der Vergleichbarkeit.	24.600.000,00 €

Nach Abstimmung mit der ADD kann die Variante Sanierung ausgeschlossen werden, da die Kosten (sowohl Investitionskosten als auch Lebenszykluskosten) im Vergleich zum Neubau größer als 80 % sind.

Beschreibung des zu realisierenden Gebäudes:

Der Neubau ist als zweihüftige Anlage vorgesehen, verteilt auf drei Geschosse und mit einem Flachdach versehen.

Die interne Erschließung erfolgt mittels eines innenliegenden Treppenraumes und Aufzug. Eine außenliegende Fluchttreppe sichert den 2. baulichen Rettungsweg.

Nach Errichtung und Inbetriebnahme des Neubaus wird das alte Schulgebäude zurückgebaut. An dessen Stelle werden ein Teil der Lehrerparkplätze, sowie ein naturnaher Schulhof errichtet.

Kostenspanne und Zeitfenster:

„In der letzten Zeit ist in der Bauwirtschaft eine Dynamik zu beobachten, die als Überhitzung bezeichnet werden kann.

Wegen der guten Baukonjunktur gibt es bei Ausschreibungen kaum noch einen Wettbewerb. Die Preise sind entsprechend hoch. Mit Auswirkungen auf die Kostenplanung auf Basis der BKI-Baukostenkennwerte.“

(Quelle: Deutsches Architektenblatt 09/2018)

Wir bitten zu berücksichtigen, dass das Erstellen von Kostenermittlungen und Prognosen zu erwartender Preissteigerungen immer schwieriger wird.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Leistungsphase 3 (Entwurfsphase).

Aus o. g. Gründen wird, auf Grundlage einer **Kostenschätzung**, eine Kostenspanne genannt.

Es ergibt sich eine untere Kostengrenze von 5.700.000,00 € und eine obere Kostengrenze von 7.200.000,00 €.

Nach derzeitigem Stand ist die Abgabe des Zuschussantrages bei der ADD für Ende 2018 vorgesehen.

Je nach Bearbeitungszeit durch die ADD und Eingang der Freigabe für die "Zweite" Prüfungsstufe, werden im Anschluss die Bauantragsunterlagen erstellt. Baubeginn ist zum derzeitigen Projektstand voraussichtlich 2020/2021.

Präsentation erfolgt mittels Powerpoint durch das Referat Gebäudewirtschaft.

Peter Kiefer
Beigeordneter