Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0052/2014** **öffentlich** **03.09.2014**
Generalsanierung und Erweiterung der Städt. Wirtschaftsschule; erweiterte Planung: 1. Untergeschoss (Tiefgarage), 2. kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Herr Hans-Georg Wiegel**		
Beratungsfolge	**17.09.2014 Bauausschuss** **18.09.2014 Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss** **29.09.2014 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baumaßnahme nach Punkt 1.2 mit einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen zu erweitern inkl. Abfahrtsbauwerk nach Punkt 1.1.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baumaßnahme mit dem Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage für den Alt- und Neubau nach Punkt 2 zu erweitern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Realisierung der Baumaßnahme „Generalsanierung und Erweiterung der Städtischen Wirtschaftsschule“ fortzufahren inkl. der zusätzlichen Maßnahmen nach Punkt 1 und 2, den hierzu erforderlichen FAG-Antrag bei der Regierung einzureichen sowie eine entsprechende Baugenehmigung zu beantragen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Der bisherige Planungsstand (Eingabeplanung vom 28.02.14.FAG-Antrag vom 15.11.2012) geht davon aus, dass in Kombination mit der Schulbaumaßnahme eine Nachbarbebauung entsteht, die einen Teil ihrer Tiefgarage (Quartiersgarage) inkl. Tiefgaragenabfahrt auf dem Schulgrundstück realisiert. Auf dieses unterirdische Bauwerk sollte der Erweiterungsbau der Wirtschaftsschule aufbauen.

   Da inzwischen die Realisierung der Nachbarbebauung zeitlich nicht absehbar ist, wird im Folgenden eine Durchführung der Baumaßnahme Wirtschaftsschule ohne Abhängigkeit von der Nachbarbebauung aufgezeigt.

1.1 - Der Erweiterungsbau der Wirtschaftsschule (Aula – Neubau) erhält ein eigenes Untergeschoss (bisher Teil der Quartiersgarage), welches, wie bisher die Abfahrt in die Quartiersgarage aufnimmt sowie 14 schuleigene Stellplätze (Bedarf nach Stellplatzberechnung 19 Stellplätze, d.h. 5 Stellplätze oberirdisch).
  Baukosten für diese Tiefgarage 550.000,00.€.

  - Das Abfahrtsbauwerk (zunächst auch Ausfahrt Schule) für den späteren Bau der Quartiersgarage (und der schuleigenen Stellplätze) wird vorab im Rahmen der Schulbaumaßnahme gebaut. Eine Kostenverrechnung an spätere Nutzer bleibt vorbehalten.
  Durch einen vorgesehenen Durchbruch im Untergeschoss Aulaneubau kann eine

spätere Erschließung der Quartiersgarage erfolgen.
Baukosten für Abfahrtsbauwerk 275.000,00 €.

1.2 Das Untergeschoss des Aulaneubaus wird als Erweiterung der schuleigenen (+ städtischen) Tiefgarage unter den Pausenhof geführt, wodurch zusätzlich weitere 18 Stellplätze entstehen, d. h., insgesamt 32 Stellplätze.
Kosten für diese Tiefgarage 980.000,00 €.

1.3 Die Alternative zu einer schuleigenen Tiefgarage bleibt die weitere Nutzung der oberirdischen Stellplätze an der Turnhalle, was jedoch im aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist (öffentlicher Fußgängerbereich – Stadtratsbeschluss 20.07.2012). Bei dieser Lösung lässt sich allerdings auch für eine spätere Quartiersgarage kein Abfahrtsbauwerk von der Ziegelgasse auf dem Schulgrundstück mehr realisieren (Aula ohne Untergeschoss).

1.4 Sollte keine Quartiersgarage mehr gebaut werden, sondern nur eine Tiefgarage für den Bedarf der Neubebauung Bürgerspitalareal, ist die Notwendigkeit der Zufahrt aus der Ziegelgasse nochmals zu überprüfen. Besteht hier keine Notwendigkeit, ist der Bau der Tiefgaragenabfahrt nur für eine schuleigene Tiefgarage und auch diese Tiefgarage selbst, auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen.
Kosten bei 14 schuleigenen Stellplätzen 31.000,00 € pro Stellplatz.
Kosten bei 32 schuleigenen (+ städtischen) Stellplätzen 40.000,00.€ pro Stellplatz.

Kosten:

- Baukosten Abfahrtsbauwerk 275.000,00 €.
- Baukosten kleine schuleigene Tiefgarage 550.000,00 €.
- Baukosten große schuleigene (+ städtische) Tiefgarage 980.000,00 €.

2 . Einbau einer zentralen Be-/Entlüftungsanlage in das Schulgebäude:

- Die bisherige Schulbaumaßnahme ist ohne aufwändige Be- und Entlüftungsanlage für die Klassenzimmer geplant. Eine reine Lüftung durch Öffnen ausreichender Fensterflächen ist entsprechend dem rechnerischen Nachweis theoretisch gegeben.
- Nach den Erfahrungen bei der Realschule (hier wird eine mechanische Be- und Entlüftung eingebaut) zeigt sich jedoch, dass eine reine Fensterlüftung praktisch nicht ausreichend durchgeführt werden kann, da z.B. die Klassenräume ständig durch verschiedene Klassen genutzt werden und hier die Aufgabe des Fensteröffnens und -schließens nicht ausreichend organisiert werden kann. Des Weiteren wird im Rahmen der Energieeinsparverordnung durch dichte Fenster und hochgedämmter Fassade, die Fensterlüftung für schulische Nutzung unbrauchbar als auch der Wärmeverlust beim Lüften der EnEV zuwider läuft (vor allem in den Wintermonaten).
- Dementsprechend wird inzwischen auch der Einbau einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung seitens der Regierung innerhalb der FAG-Förderung gefördert.
- Weitere Details: siehe Erläuterung Fachprojektant Farmbauer (Anlage).
- Zu beachten ist, dass im Altbau 2/3 der Anlagekosten i. H. von 830.000,00 € zu veranschlagen sind.
- Aufgrund des Baudenkmals ist die EnEV im Altbau nicht zwingend zu berücksichtigen, es wird keine hochgedämmte Fassade ausgeführt und somit sind ohne die Lüftungsanlage keine Bauschäden zu befürchten. Die Erfordernis bzw. der Nutzen liegt im Altbau allein in einer optimalen Raumluftqualität und geringen Wärmeverlusten.
- Das Hochbauamt empfiehlt zugunsten einer optimalen Raumluftqualität und geringen Lüftungswärmeverlusten deshalb auch bei der Generalsanierung und

Erweiterung der Wirtschaftsschule eine kontrollierte Be- und Entlüftung im Alt- und Neubau einzubauen. Die Kosten für die Anlage mit Installation belaufen sich auf ca. 830.000,00 €.

3 . Kostensituation der Schulbaumaßnahme insgesamt:

- Die bisherige Kostenberechnung (Projektgenehmigung Haupt- und Finanzausschuss vom 20.09.12) geht von Herstellungskosten von 8,35 Mio. € für die Generalsanierung und Erweiterung aus (nicht mehr zutreffend).
- Ein FAG-Antrag zur Förderung der Baumaßnahme wurde bislang nicht gestellt, um möglichst die aktuellsten Kostenrichtwerte seitens der Regierung zur Berechnung der Förderhöhe ausnutzen zu können, da bislang ein genauer Baubeginn nicht festgelegt werden konnte.
- Soll mit der Baumaßnahme nach dieser Entscheidung zur Tiefgarage umgehend begonnen werden, d. h. Anfang 2015, so ist ein Förderantrag bei der Regierung mit aktualisierter Kostenberechnung einzureichen.
- Hierzu wird die Kostenberechnung, unter Berücksichtigung des Baupreisindexes, Rücksprache mit der neuen Schulleitung und HOAI-Anpassung aktualisiert. **Die Gesamtkosten der Baumaßnahme für die Generalsanierung und den Erweiterungsbau werden sich auf ca. 9,3 Mio. € erhöhen.**
- **Hinzu kämen die Kosten der zentralen Be- und Entlüftungsanlage (830.000,00 €) sowie Kosten der Tiefgarage (550.000,00 € bzw. 980.000,00 €) und des Abfahrts- (Ausfahrts-) bauwerks (275.000,00 €).**
- Die Abbruchkosten des Reichertgebäudes belaufen sich auf 300.000,00 € (gedeckt mit Haushaltsansatz Hhst. 1.2431.9402 – Stadtrat 02.06.14 (005/0029/2014).
- Die Kosten für Neuerschließung und Separierung des Vordergebäudes (Reisebüro), Bahnhofstraße 9, betragen 250.000,00 € (gedeckt durch Ansatz HHSt. 1.8800.9401 Bekanntgabe Haupt- und Finanzausschuss 06.07.12 – 005/0058/2012).
- Nach dem Abbruch zeigten sich erforderliche Maßnahmen an der Nachbarbebauung mit ca. 50.000 €, welche in der Schulbaumaßnahme zu kalkulieren sind.
- **d. h. Gesamtbaukosten für die Schulbaumaßnahme bis zu 11,3 Mio. €**
  inkl.: Berücksichtigung der Baupreisindizes
  Planungskosten angepasst an neue HOAI
  kontrollierte Be-, Entlüftung des Schulgebäudes
  eigener „großer“ Tiefgarage mit 32 Stellplätzen
  eigener Zu- und Abfahrt (ohne Kostenübernahme Quartiersgarage)

b) <u>Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme</u>
Möglichkeit zur Durchführung der Baumaßnahme Wirtschaftsschule ohne Abhängigkeit von der Nachbarbebauung Bürgerspital-Areal.

c) <u>Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar</u>
Anlage Büro Dömges

d) <u>Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan</u>
Frühester Baubeginn März 2015 mit Fertigstellung bis 2018 bei vollständiger Auslagerung der Wirtschaftsschule während der Generalsanierung des Altbaus.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel
2014 bereitgestellt 600.000,00 €; für 2015 2 Mio. € beantragt.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
Pro qm Nutzfläche geringere Betriebskosten als im Bestand

Alternativen:
Neubau der Wirtschaftsschule; Kosten ca. 15 Mio. € nach Kostenrichtwert (ohne Grundstück)

Anlagen:
Planung Untergeschoß
Pro und Contra Lüftungsanlage
Kostenberechnung

.....