



Name: D. Mergenthaler
Amt: Ortsbauamt
Az.: 880.29 - Me
GR-Datum: 14.03.2019

An den
Gemeinderat

Gebäudesanierung Schulstrasse 2 - Planung und Kosten -

Der Bauantrag für den Umbau / Ausbau und die energetische Sanierung des Gebäudes Schulstr. 2 wurde durch den Architekten Herrn Schwarz im Dezember 2018 beim Kreisbauamt eingereicht. Die Pläne entsprachen bis auf eine Brandschutz-Optimierung im 2. Dachgeschoss der Entwurfsplanung vom Juli 2016 (siehe dazu GR-Vorlage 2016 – 115 und in der Anlage neue Pläne vom Oktober 2018 in den Ober- und Dachgeschossen).

Nach neuerlichen Untersuchungen der Kellerräume muss davon ausgegangen werden, dass sich der Aufwand für die Sanierung der Jugendräume im Verhältnis zum Nutzen kostentechnisch nicht darstellen lässt. Die Kelleraußenwände sind baujahrbedingt mit Natursteinen errichtet, die Wände sind von außen nicht abgedichtet.

Auf Grund der Feuchteproblematik, der Fluchtwegesituation und der ungenügenden Belichtung wird empfohlen die Jugendräume zu einem Haustechnikraum / Heizraum, einem Hauswirtschaftsraum und zu Abstellräumen für den Kindergarten um zu nutzen (siehe UG-Plan in der Anlage). Die Kosten für eine komplette Trockenlegung und die Errichtung eines neuen Außenzugangs in Höhe von ca. 120.000 € können eingespart werden.

Darüber hinaus ergäbe sich die Möglichkeit, die seitherigen WC-Räume der Jugendräume im Erdgeschoss dem Kindergarten zu zuschlagen (siehe EG-Plan in der Anlage).

Das Kindergarten-WC ist seit der Einführung der U3-Gruppe und dem Einbau des Wickelraumes zu klein, die Waschbeckenanlage mit nur 2 Waschplätzen für die vielen Kinder nicht ausreichend. Es könnte ein zweites separates WC für die Ü3-Gruppe errichtet werden. Außerdem gäbe es noch Platz für einen größeren Putzraum, da der seitherige sehr klein ist (siehe Planungs-Skizze in der Anlage).

Die Baukostensteigerung für die Sanierung des Gebäudes beträgt seit 2016 ca. 11 %. Die geplanten Kosten (ohne die Sanierung der Jugendräume) mit Übersicht der Maßnahmenaufteilung in Kindergarten und Wohnungen (Wohnfläche 428 m²) sind der Kostenermittlung vom Architekturbüro Schwarz in der Anlage zu entnehmen.

Die Gesamtkosten nach DIN 276 setzen sich wie folgt zusammen:

KG 300	Bauwerk	980.000 €
KG 400	Haustechnik	330.000 €
KG 500	Außenanlagen	50.000 €
KG 700	Baunebenkosten	<u>340.000 €</u>
Geschätzte Gesamtkosten		1.700.000 €

Da es sich um einen Umbau bzw. eine Sanierung eines Altbaus handelt muss unter Umständen mit unvorhersehbaren Mehrkosten gerechnet werden.

Die Schulstraße 2 liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern 2“ und kann als ortsbildprägendes Gebäude aus dem Landessanierungsprogramm gefördert werden. Die Förderhöhe beträgt 60 % der förderfähigen Kosten, welche sich aus maximal 85 % der Gesamtkosten zusammensetzen. Es ist mit einer Förderung von ca. 800.000 € zu rechnen.

Der zeitliche Ablauf der Baumaßnahme ist wie im Folgenden beschrieben vorgesehen:

Einreichung Bauantrag (erfolgt)	Dezember 2018
Ausführungsplanung + Ausschreibung	bis Juli 2019
Veröffentlichung Ausschreibung	August / September 2019
Vergabe 1. Ausschreibungspaket	Oktober 2019
Baubeginn	Frühjahr 2020
Bauende voraussichtlich	Frühjahr 2021

Beschlussvorschlag:

Fortführung der Planung mit Umbau des Sanitärbereichs im Kinderhaus im Erdgeschoss bzw. ohne Sanierung der Jugendräume im Untergeschoss.

Für die Baumaßnahme ist von geplanten Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 1.700.000 € auszugehen.

Wannweil, den 04.03.2019

D. Mergenthaler
Ortsbaumeisterin