



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/147/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Heinzlmair, Stefan	Datum: 09.10.2018
----------------------	--------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.10.2018		öffentlich

Neubau Mensa Mittelschule Neufahrn: Ergänzung des Projektbeschlusses vom 23.04.2018

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 beschlossen, den am 26.09.2017 gefassten Projektbeschluss abzuändern und dem vorgelegten Planungskonzept mit einer Mensa auf der Westseite des Schulgebäudes zugestimmt. Beschlossen wurde auch, dass die technischen Voraussetzungen für eine PV-Anlage auf dem Dach der Mittelschule zu schaffen sind. Des Weiteren wurde in der Flughafen-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 20.08.2018 der vorgelegten Eingabeplanung zugestimmt und ein Bauantrag eingereicht.

Gegenstand der Eingabeplanung waren folgende Bestandteile, für die noch kein Projektbeschluss vorliegt:

Nebengebäude, „Haus“:

Auf der östlichen Grünfläche wurde im Rahmen der Erstellung der vorläufigen Mensa (Container auf Vorplatz) auch ein vorläufiger losgelöster Raum für die Ganztageschüler mittels Container errichtet. Derzeit ist der Container mit einer Tischtennisplatte und einem Billardtisch ausgestattet. Dieser Notbehelf soll jetzt mit dem Neubau der Mensa auch durch ein dauerhaftes Gebäude abgelöst werden. Dabei soll analog der Bauweise der Mensa (Holzständer) ein „Haus“ mit ca. 48 m² entstehen. Das „Haus“ ist im EG mit einer Garderobe, einem Gruppenraum und einer WC- Anlage geplant, das OG (Dachschräge) ist mittig geteilt. Die eine Hälfte ist als Galerie nutzbar, die andere Hälfte ist ein Luftraum, dieser ermöglicht eine Blickbeziehung von der Galerie zum erdgeschossigen Gruppenraum. Die Planung (Planausschnitte) liegt als Anlage 1 bei.

Die Kosten dafür sind bereits im Budget der Mensa inkludiert und belaufen sich auf rd. € 164.000,- brutto.

Kunst am Bau:

Die Zugangsseite der Jo-Mihaly-Mittelschule orientiert sich aufgrund des Mensaneubaus künftig zum Galgenbachweg und formt eine geschützte Platzsituation, die für den Aufenthalt der Schülerinnen und Schüler vor und nach dem Unterricht gedacht ist. Um der Fläche einen Mittelpunkt zu geben ist schon beim Entwurf an eine Skulptur gedacht worden. Diese soll

thematisch die Schülerinnen und Schüler ansprechen, aber auch im Verlauf des Galgenbachwegs ein Blickfang und Hinweis auf den Eingang der Schule sein.

Der Münchner Künstler Tim Bennett hat bereits an anderen Schulen und Kindertagesstätten Kunstobjekte geschaffen, die jeweils stark Bezug auf die Altersgruppe der Kinder und ihr bauliches Umfeld genommen haben. In Neufahrn hat er bereits an der Farbgestaltung des Treppenhauses der Grundschule 1 und des Satellitengebäudes der Mittagsbetreuung mitgewirkt. Er wird in der Sitzung das Projekt selbst vorstellen.

Bilder dazu liegen als Anlage 2 bei.

Die Kosten dafür sind im Budget der Mensa inkludiert und belaufen sich auf ca. € 55.000,-.

Behindertengerechter Zugang VHS im UG:

Im Zuge der Planungen des Vorplatzes hat es ein Gespräch mit der VHS gegeben. Dabei wurde von Frau Gietl angeregt einen behindertengerechten Zugang zur VHS im UG zu schaffen. Dies kann aus platztechnischen Gründen nur mittels eines Liftes realisiert werden. Diese Thematik ist in einer offenen Diskussion zu behandeln. Eine Planung liegt derzeit nicht vor, die Kostenschätzung liegt als Anlage 3 bei.

Die Kosten dafür sind nicht im Budget der Mensa inkludiert und belaufen sich auf rd. € 81.400,- brutto.

Noch nicht im Gemeinderat vorgestellt worden sind folgende Maßnahmen, die ebenfalls in engem baulichen Zusammenhang mit dem Neubau der Mensa stehen und aus diesem Grund ebenfalls mit durchgeführt werden sollen:

Austausch Pfosten- Riegel- Fassade:

Im Rahmen der Neugestaltung der Aula ist bei den laufenden Planungen auch die sich zersetzende Türe zum dann neu gestalteten Pausenhof betrachtet worden. Aus Sicht der Planer sowie des Bauamts müsste diese Fassade im Zuge der Maßnahme ausgetauscht werden um ein einheitliches Erscheinungsbild der neu geschaffenen Flächen zu gewährleisten. Bilder dazu liegen als Anlage 4 bei.

Die Kosten dafür sind nicht im Budget der Mensa inkludiert und belaufen sich auf rd. € 100.000,- brutto.

PV- Anlage:

Basierend auf dem Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung vom 23.04.2018, die technischen Voraussetzungen für eine PV- Anlage zu schaffen, wurden Planungsvarianten angefordert. Aus wirtschaftlichen Aspekten kommen lediglich die Varianten III und IV in Frage. Beide Varianten befinden sich auf dem neuen Mensadach, eine aufgeständert, sowie eine als Maximal-Belegung ohne Aufständertung. In Kombination mit der Architektur der neuen Mensa kommt aus Sicht der Architekten und des Bauamts nur die Variante III (plan auf dem Dach der Mensa, nicht aufgeständert) in Frage, da die andere Variante sehr dominant wirkt und das Erscheinungsbild des neu gestalteten Vorplatzes erheblich stören würde.

Die Leistungsdaten der vorgeschlagenen Variante III:

- 59,08 kWp
- 75,55 % Eigenverbrauchsanteil
- 42,27 % solarer Deckungsanteil
- 984,14 kWh / kWp spezifischer Jahresertrag

- 116.000 € brutto Investitionskosten
- 13,6 Jahre Amortisation
- 5,29 % Kapitalrendite

Seitens des Bauamts wird außerdem vorgeschlagen, die Montage der Anlage in Verbindung mit dem Mensabau durchzuführen, da der dafür erforderliche Fachplaner bereits involviert ist.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass für die Realisierung einer PV- Anlage auf der Mittelschule die stromseitige Trennung vom Freizeitpark zwingend erforderlich ist. Die Trennung wird auch seitens der Liegenschaftsverwaltung befürwortet, da diese Maßnahme schon länger an-gedacht ist. Die Trennungskosten sind nicht Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Das Bauamt schlägt vor, die Trennung über den Verwaltungshaushalt abzuwickeln da es sich um keine wertsteigernde Maßnahme handelt.

Die Kosten für die stromseitige Trennung belaufen sich auf rd. € 40.000,- brutto.

Lehrerdusche:

Seitens der Schulleitung war im „Haus“ auch die Duschkmöglichkeit der Lehrkräfte z. B. nach dem Sportunterricht gewünscht. Bislang steht den Lehrkräfte nur eine Duschkmöglichkeit in den von den Schülern genutzten Gemeinschaftswaschräumen zur Verfügung. Der Bedarf wurde schlüssig nachgewiesen, bei der Verortung jedoch wurde gemeinsam beschlossen, auf eine stillgelegte WC- Anlage in der Mittelschule auszuweichen. Die vorläufige Planung liegt als Anlage 5 bei.

Die Kosten dafür sind nicht im Budget der Mensa inkludiert und belaufen sich auf rd. € 15.000,- brutto.

Pausenhöfe:

Pausenhof Süd:

Im Haushalt für 2017 wurden Mittel in Höhe von € 260.000,- brutto für die Umgestaltung Süd eingestellt. Für die Planung wurde im April 2017 das Büro Lynen & Dittmar beauftragt. Nach abgeschlossener Vorplanung betragen die reinen Baukosten nach der Kostenberechnung vom 07.09.2017 rd. € 250.000,- brutto, zuzüglich das Honorar in Höhe von rd. € 49.000,- brutto.

Des Weiteren wurde während der Planung festgelegt, die beiden außer Betrieb genommenen Erdtanks auszubauen sowie die umlaufenden, verputzten Sockel instand zu setzen. Für den HH 2018 wurden somit Mittel in Höhe von € 350.000,- brutto zur Verfügung gestellt. Die vorläufige Planung sowie die Kostenberechnung (netto) liegen als Anlage 6 bei.

Pausenhof Nord:

Die Vorplanungen sind noch nicht abgeschlossen, am 12.10.2018 findet ein abschließendes Gespräch in der Mittelschule statt. Herr Lynen wird die Vorplanung samt Kostenschätzung in der Sitzung vorstellen und erläutern.

Architektenvertrag Freianlagen:

Das Planungsbüro Lynen & Dittmar schlägt vor, den bestehenden Vertrag (Pausenhof Süd) in Form einer Vertragsergänzung um den Pausenhof Nord zu erweitern. Die anrechenbaren Kosten für die Pausenhöfe Süd und Nord werden zusammengerechnet.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Planung des Nebengebäudes zu und beschließt die Realisierung des Nebengebäudes das „Haus“ mit der veranschlagten Summe von € 164.000,- brutto.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Künstlers Tim Bennett zum Thema „Kunst am Bau“ zu und beschließt die Realisierung des Kunstwerks mit der veranschlagten Summe von € 55.000,- brutto.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben „behindertengerechten Zugang der VHS“ im UG zu und beschließt die Durchführung mit der veranschlagten Summe von € 81.400,- brutto. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat, dass das Baubudget um die veranschlagten Kosten in Höhe von € 81.400,- brutto zu erweitern.

Der Gemeinderat stimmt der begleitenden Maßnahme „Austausch Pfosten- Riegel- Fassade“ im Rahmen des Mensaneubaus zu und beschließt die Durchführung mit der veranschlagten Summe von € 100.000,- brutto. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat, dass Baubudget um die veranschlagten Kosten in Höhe von € 100.000,- brutto zu erweitern.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauamtes zu, die angedachte PV- Anlage auf dem Dach der Mensa begleitend zum Neubau der Mensa zu realisieren.

Der Gemeinderat beschließt die Realisierung der PV- Anlagen- Variante III (auf Mensadach ohne Aufständering) mit der veranschlagten Summe von € 116.000,- brutto.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bauamtes zu, die erforderliche Lehrerduche zu realisieren und beschließt die Durchführung mit der veranschlagten Summe von € 15.000,- brutto. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat, dass das Baubudget um die veranschlagten Kosten in Höhe von € 15.000,- brutto zu erweitern.

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Planung „Umgestaltung Pausenhof Süd“ des Planungsbüros Lynen & Dittmar zu und beschließt die Durchführung mit der veranschlagten Summe von € 350.000,- brutto.

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Planung „Umgestaltung Pausenhof Nord“ des Planungsbüros Lynen & Dittmar zu und beschließt die Durchführung mit der veranschlagten Summe von € ... brutto.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Planungsbüros Lynen & Dittmar zu, den bestehenden Architektenvertrag „Umgestaltung Pausenhof Süd“ um die Maßnahme „Umgestaltung Pausenhof Nord“ zu erweitern.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

- A1_Ansichten
- A1_Grundriss_EG
- A1_Grundriss_OG
- A1_Lageplan
- A3_Kostenschätzung_Zugang_VHS
- A4
- A4_Nahaufnahme
- A5
- A6_KoBe
- A6_Planung
- fuenf_freunde_final