

Kreisausschuss am 20.07.2021

TOP 5 (öffentlich)

Sachstandsbericht zur Errichtung einer Dreifachsporthalle für das Schulzentrum Regenstauf

Bericht über den Zustand der Landkreisgebäude am Schulzentrum Regenstauf

Die Realschule Regenstauf mit Dreifachsporthalle wurde in den Jahren 1972 – 1974 errichtet. Die Flachdächer der Schule und Turnhalle wurden in den Jahren 1990 – 1994 abschnittsweise generalsaniert. Im Jahr 2000 wurde die Beleuchtung in den Klassenzimmern durch gebrauchte Spiegelrasterleuchten aus der Realschule Neutraubling ersetzt. In der Zeit von 2006 bis 2011 wurden in mehreren Bauabschnitten u. a. die Fenster im Schulgebäude und der Sporthallenboden erneuert. Es wurden der Brandschutz an die aktuellen Vorgaben angepasst und die Fachklassen neu geordnet. Die Pausenhöfe wurden saniert. Insgesamt brachte der Landkreis für diese Unterhaltungsmaßnahmen ca. 3,5 Mio. € Finanzmittel auf. FAG-Zuschüsse konnten nicht beantragt werden, da die Schwellenwerte der Förderrichtlinie nicht erreicht wurden. In der Zeit von 2012 bis 2013 wurde ein Neubau für die Ganztagschule mit Mensa und zusätzlichen Klassenräumen für ca. 3 Mio. € erstellt. Für diese Maßnahme wurden FAG-Zuschüsse gewährt. Zuletzt wurde das Flachdach des Klassenzimmertrakts von 2017-2018 für ca. 116.000 € und 2020 für ca. 28.000 € saniert. Außerdem wäre eine Komplettsanierung notwendig, um den Duschbereich weiter nutzen zu können. Deshalb wurden die Duschbereiche gesperrt.

Beschlusslage

Bedingt durch das Alter der Schulgebäude und sich verändernder gesetzlicher Regelungen und Nutzeranforderungen steht inzwischen ein umfangreicher Veränderungsbedarf an den bestehenden Gebäuden an. Der Schulausschuss, der Kreisausschuss und der Kreistag waren deshalb in der Vergangenheit bereits mehrmals mit der notwendigen Generalsanierung und Erweiterung der Realschule Regenstauf und der dazugehörigen Sporthalle und der Weiterentwicklung des Sonderpädagogischen Förderzentrums befasst.

Mit Beschluss vom 02.02.2016 wurde die Landrätin ermächtigt, für die Erstellung eines Sanierungskonzepts der Dreifachsporthalle und des Schulgebäudes der Realschule Regenstauf Architektur- und Ingenieurbüros mit den Leistungsphasen 1 - 3 der jeweiligen Planungsbereiche nach HOAI sowie einen Projektsteuerer zu beauftragen. Nach einer EU-weiten Ausschreibung ist dies inzwischen erfolgt. Über die Auftragsvergaben an die Planer wurde dem Kreisausschuss am 23.10.2017 berichtet.

Die Planungen wurden aufgenommen. Dabei zeigte sich, dass ein großer Teil der Realschule neu errichtet werden muss. Die Sanierung der eingeschossigen und höhenversetzten Fachräume ist unwirtschaftlich. Bei der vorhandenen Sporthalle sind möglicherweise statische Probleme vorhanden. Zudem ergibt sich auf Grund der Anpassungen des Raumprogramms der Realschule in Absprache mit der Regierung ein zusätzlicher Raumbedarf. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Situierung der Gebäudeteile.

Da auch das SFZ Regenstauf bereits ca. 40 Jahre alt ist, wurde im Auftrag des Schulausschusses vom 14.05.2018 ein Masterplan sowohl für die Realschule als auch das SFZ Regenstauf entwickelt, damit Synergieeffekte genutzt werden können.

Dieser Masterplan wurde dem Kreistag am 09.12.2019 vorgestellt. Der Kreistag erklärte sich damit einverstanden, die räumliche Weiterentwicklung des Schulzentrums zu verfolgen. Der Masterplan empfiehlt als wirtschaftlichste Lösung:

Statt einer Sanierung der vorhandenen Fachräume mit Aula der Realschule und der Dreifachsporthalle empfiehlt es sich, eine Dreifachturnhalle neu zu errichten und nach deren Fertigstellung die bestehende Halle abzureißen. An dem jetzigen Standort der Dreifachsporthalle kann künftig ein neues Realschulgebäude entstehen. Nach Fertigstellung und Bezug des neuen Realschulgebäudes könnte der bestehende Realschulhaustrakt für das Sonderpädagogische Förderzentrum saniert und umgebaut werden. Ein großer Teil des bestehenden SFZ-Schulgebäudes könne im Anschluss abgerissen werden. An dieser Stelle könnte ein Schulschwimmbad entstehen.

Aktueller Sachstand

Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass das Schulgebäude und die Sporthalle saniert werden können. Unter dieser Prämisse erfolgte die Ausschreibung und Vergabe der Planungsaufträge. Da nun ein Neubau notwendig ist, ist das zeitaufwändige Vergabeverfahren nach Rücksprache mit der Vergabestelle der Regierung der Opf. für die Planer neu durchzuführen.

Für den Neubau der Realschule, den Verbindungsbau und einer Dreifachsporthalle mit Tribüne liegt inzwischen eine vorläufige Kostenschätzung über ca. 60 Mio. € vor, wobei alleine für die Dreifachsporthalle Beträge in Höhe von ca. 11,8 Mio. € geschätzt werden. Der Kostenrichtwert des Freistaates Bayern beträgt für eine Dreifachsporthalle ohne Tribüne aktuell ca. 6,6 Mio. €.

Die Mehrkosten für die Tribüne und der dafür notwendigen aufwändigeren Lüftungsinstallation etc. wurden auf ca. 1,8 Mio. € geschätzt. Da der Bau einer Tribüne nicht für den Schulsport, sondern nur für den Vereinssport notwendig ist und für diese die Gemeinden zuständig sind, wurde beim Markt Regenstauf mit Schreiben vom 31.07.2020 eine Kostenbeteiligung angefragt. Bisher steht die Antwort des Marktes Regenstauf noch aus.

Holzbauweise

U. a. aus Gründen des Klimaschutzes werden öffentliche Bauten zunehmend mit dem nachwachsenden und CO₂-neutralen Baustoff Holz – vornehmlich in Holzständerbauweise – errichtet. Die Verwaltung hat dazu Gespräche mit verschiedenen anderen öffentlichen Bauherren, Ingenieuren und Firmen geführt. Dabei hat die Verwaltung die Überzeugung gewonnen, dass die Errichtung der Dreifachsporthalle in Holzbauweise wirtschaftlich realisiert werden kann. Aus Gründen der Statik, des Brandschutzes und der Flexibilität – und damit letztlich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit – empfiehlt es sich, bestimmte Gebäudeteile Treppenhäuser, Aufzugschächte und tragende Elemente (Stützen) ggf. in Massivbauweise (Stahlbeton) zu errichten. Der weitaus überwiegende Teil des Gebäudes soll in Holz- bzw. Holzständerbauweise errichtet werden.

Holzbau erfordert besondere Planungsprozesse, da u. a. auf Grund der Vorfertigung vieler Bauteile wesentliche Entscheidungen zu einem früheren Zeitpunkt getroffen werden als beim konventionellen Bauen. So müssen Bereiche der Leistungsphase 5 in die Leistungsphase 2 und 3 vorgezogen werden, damit eine sinnvolle und effektive Planung gesichert ist. Zudem bieten die Hersteller unterschiedliche

Techniken zur Umsetzung an, die bei der Erstellung der Vergabeunterlagen nicht berücksichtigt werden können. Als Folge kommt es bei Holzbauweise nach der Auftragsvergabe zu kostenintensiven Nachträgen und Planungsanpassungen auch bei anderen Gewerken.

Um den Planungsprozess zu verschlanken und ein hinsichtlich Qualität, Terminen und Kosten optimales Ergebnis zu erzielen, wäre somit die möglichst frühe Einbindung des ausführenden Holzbauunternehmens wünschenswert. Dies ist der öffentlichen Hand allerdings durch den vorgeschriebenen kostendeckenden Wettbewerb nicht möglich. Gleichzeitig können Potenziale zur Kostendeckung nicht genutzt werden, da unter Umständen optimierte firmenspezifische Kostensenkungen auf Grund der fortgeschrittenen Planung nicht mehr berücksichtigt werden können.

Mögliche Anforderungen an den Bau einer Dreifachsporthalle

- Die Sporthalle soll in Holzbauweise errichtet werden.
- Auf Grund der besonderen Corona-bedingten finanziellen Situation ist es wichtig, möglichst sicher den finanziellen Aufwand einzugrenzen, am besten mit einem Festpreis.

Private und öffentliche Bauherren lassen Büro- bzw. Verwaltungsgebäude und Schul- und Sportgebäude zunehmend von Generalübernehmer, d. h. „schlüsselfertig“, errichten. In diesem Fall wird die Gesamtleistung – Planung, Errichtung, ggf. Ausstattung – mit allen Gewerken als ein Auftrag europaweit ausgeschrieben. Erfahrungen anderer öffentlicher Auftraggeber (u. a. Landkreis Miesbach, Landkreis Dachau und Landkreis Eichstätt) bestätigen die Vorteile dieser Vergabeart gegenüber der herkömmlichen Beauftragung einzelner Planungs- und Bauleistungen: Regelmäßig wird eine Kosteneinsparung von ca. 10-15% erzielt. Der Generalübernehmer bedient sich zur Ausführung der Bauleistungen erfahrungsgemäß in großem Umfang örtlicher bzw. regionaler Unternehmen. Solche kamen bei Landkreisbauten in der Vergangenheit auch aufgrund der Verpflichtung zur öffentlichen (europaweiten) Ausschreibung leider nur selten zum Zuge. Der Generalübernehmer verfügt über alle notwendigen Sonderfachplaner (für Architektur, Statik, Haustechnik usw.). Abstimmungsprobleme und Reibungsverluste werden somit vermieden, was gerade bei Holzbauweise sehr wichtig ist. Damit einher geht ein Zeitgewinn und eine Verkürzung des Realisierungszeitraums. Die Planungsphase ist dafür zu Beginn arbeits- und zeitintensiv.

Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, die Dreifachsporthalle von einem Generalübernehmer schlüsselfertig errichten zu lassen. Das Vergabeverfahren in Form eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbs soll mit Hilfe eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros durchgeführt werden.

Diese Holzbauweise soll dem Vergabeverfahren zugrunde gelegt werden.

Beschlussvorschlag

Der Kreisausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung Kenntnis.

Landkreis Regensburg

Petra Grimm

L 12, 14.07.2021