



## Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 24. Februar 2025

### Beratungs- und Beschlussvorlage:

TOP: 7. - öffentlich

Drucksachen-Nr. GR-2025-ö-007

### Sanierung und Umbau Gebäude E +F zur Grund- und Förderschule als Ganztagsschule - Beschluss

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, dass für die Sanierung und den Umbau der Gebäudeteile der ehemaligen Realschule, auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes LPH3, Kostenberechnung, die weiteren Planungen LPH 4 – 9 (Bauantrag, Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe, Bauumsetzung) erstellt wird.

#### Finanzierung:

Planansatz:

- Keine überplanmäßigen Mittel notwendig.  
 Überplanmäßige Mittel in Höhe von            € notwendig!

#### Sachverhalt:

Untenstehende Chronologie stellt die in Abstimmungsgesprächen mit Nutzern, Gemeinderäten und im Arbeitskreis Schulbau entwickelten und diskutierten **Planungsvarianten** kurz vor:

- **„große Lösung“**: Sie setzt das am 20.02.2017 beschlossene Raumprogramm beider Schulen, das wegen der Ganztagsbetreuung und der Schülerzahlen geändert wurde und im GR am 26.06.2023 und am 25.09.2023 vorgestellt wurde, genau um. Die Schulgebäude werden für die nächste Nutzungsperiode von 25 Jahren auf den heutigen technischen Stand gebracht. Enthalten ist dabei die energetische Sanierung des Gebäudes mit Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik einschließlich einer kontrollierten mechanischen Lüftungsanlage.  
Die Kostenschätzung der Architekten MSE Stand 08.11.2023 lag bei 15.964 000 Mio. Euro inkl. Baukostensteigerung.
- **„optimierte Lösung“**: Sie wurde entwickelt, um Kosten einzusparen. So ist beispielsweise die Raumanordnung geändert, um bauliche Eingriffe zu reduzieren. Die schulischen Abläufe sind nicht mehr ganz so optimal, was die Schulen so akzeptieren. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle ist nicht enthalten. Diese Sanierung wird nach Einschätzung in 7–10 Jahren notwendig werden; bis dahin werden Mängel an der Hülle über den Bauunterhalt bearbeitet. Die Erneuerungen und Eingriffe in der gesamten Haustechnik sind auf das rechtlich Erforderliche minimiert. Es ist keine Lüftungsanlage vorgesehen. Die Kostenschätzung des FB III liegt Stand April 2024 bei rund 9,5 Mio. Euro netto mit einem Jahr Baupreissteigerung werden die Gesamtkosten auf etwa 10,18 Mio. Euro netto geschätzt.
- **Gesamtbrutto 11.962.000,00 Euro**





Die aktuell vorgelegte Planung LPH 3, Kostenberechnung, ist das Ergebnis der Weiterplanung der „optimierten Lösung und schliesst mit einer Kostensumme von:

**Gesamtbrutto 11.473.000,00 Euro.**

## **ERGÄNZUNGEN STAND 18.02.2025**

1. Aus der TA Sitzung vom 10.02.2025 gibt es den Empfehlungsbeschluss die im Mittelbau vorgesehene Treppenanlage und Eingangssituation wie folgt zu ändern:

### **Empfehlungsbeschluss TA 10.02.2025:**

- Keine bauliche Verbindung im EG
- Treppenanlage im Mittelteil nicht wie geplant als notwendige Haupttreppe für Bauteil E und F sondern als reine Fluchttreppe frei und ungeschützt vor die Fassade gestellt.

Die daraus resultierende Einsparung würde bei ca. 250.000.- € brutto (nach Abzug des Zuschusses und gegenrechnen der Kompensationsmaßnahmen) betragen.

### **Erläuterung zu 1. :**

die im aktuellen Entwurf vorgesehene Treppe im Mittelteil ersetzt sowohl die interne Treppe im Bauteil E die nicht der gesetzlich geforderten Fluchtbreite von 1.20 m im Minimum entspricht, wie auch die fehlende notwendige 2. Fluchttreppe im Bauteil F.

Einige Gemeinderäte waren der Ansicht, dass die bestehende interne Treppe im Bauteil E auf die gesetzlich geforderte Fluchtbreite von 1,20 m Minimum erweitert werden kann.

Nach nochmaliger intensiver Diskussion und Detailklärung bleibt die Feststellung, dass das nicht möglich ist.

Damit ist der Empfehlungsbeschluss nicht umsetzbar.

2. Zusätzlich werden von der Fraktion der Freien Wähler folgende Festlegungen gefordert:
  - 2.1 Wir tauschen den Boden nicht aus; defekte Stellen werden nach erfolgten Umbau der Schule instandgesetzt bzw. repariert
  - 2.2 Wir tauschen weder Zargen noch Türen aus; defekte Türen werden repariert bzw. einzelne Türen, die man nicht mehr reparieren kann, ersetzt
  - 2.3 Es werden keine Datenkabel bzw. Lan-Kabel in die Räume verlegt. Die Anbindung ans Netz erfolgt per WLAN. Elektrik ist in allen Zimmern vorhanden, muss ggf. nur innerhalb Raum ergänzt werden
  - 2.4 Es werden keine neue Decken eingebaut; defekte Platten werden repariert
  - 2.5 Die WC's können belassen werden wie sie sind, niedrige Toiletten für die kleinen Kinder werden natürlich ergänzt. Wasserboiler bleiben wo sie sind – bereits erfolgte Öffnungen werden wieder verschlossen (Vorschlag Hausmeister)
  - 2.6 Heizung bleibt wie sie ist – nur partielle Ergänzungen / Änderungen

### **Erläuterung zu 2. :**

In der weiteren Planung werden, wie mehrfach besprochen, alle Maßnahmen zur Kostensenkung geprüft.

Zu 2.1: kann so übernommen werden – wird aufgrund von massiven Beschädigungen und Raumzuschnittsänderungen nicht für alle Flächen möglich sein und wir auch nicht empfohlen.

Geschätzte mögliche Einsparung ca. 225.000.- / angenommene Fläche 50% (und nach Abzug Zuschuss)



## HINWEIS:

Die durchschnittliche Nutzungsdauer der Böden ist nach 30 Jahren erreicht. Ein Austausch in 5 Jahren wird ca. 50 % höhere Kosten, ein Austausch in 10 Jahren ca. 100 % höhere Kosten verursachen.

Zu 2.2: hier ist in der Kostenberechnung bereits eine Minderung berücksichtigt, zudem muss differenziert werden um welche Türen es sich handelt – hier können nur die Raamtüren ohne Brandschutz- und /oder Schallschutzanforderungen gemeint sein

Zu 2.3: die Anbindung durch WLAN wird nicht empfohlen

Zu 2.4: für die Leitungsverlegung zur Anbindung der Brandmeldeanlage, Nachinstallationen etc., für die Ergänzung fehlender Brandschotts, für die Herstellung neuer Raumanordnungen, müssen die Decken geöffnet, Platten gesichert oder Decken komplett demontiert werden.

Diese Kosten müssen mit einer möglichen Einsparung durch den Verzicht auf neue Decken gegengerechnet werden.

Geschätzte mögliche Einsparung ca. 280.000.-/ angenommene Fläche 50% (und nach Abzug Zuschuss)

Zu 2.5: Die Lehrer Wc,s müssen neu gebaut werden ebenso die Wc,s getrennt nach Geschlechtern im Bauteil E.

Zu 2.6: hier sind nur notwendige Ergänzungen geplant.

## Förderprogramme des Landes

Zur Finanzierung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der beiden Schulgebäude der ehemaligen Verbundschule in eine Grundschule und Förderschule als Ganztagschulen stehen neben dem Antrag auf Ausgleichsstock zwei Förderprogramme des Landes zur Verfügung.

1. Die grundlegende Förderung zur Sanierung der Schule erfolgt über die Verwaltungsvorschrift für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung – VwV SchulBau) vom 28. August 2020
2. Die Förderung über die Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung des Investitionsprogramms zur Durchführung des Gesetzes über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter (*VwV Investitionsprogramm Ganztagsausbau*) ist in KW 13 in Kraft getreten.

Über das erste Förderungsprogramm gewährt das Land Zuwendungen für die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von bestehenden Schulgebäuden. Der zuwendungsfähige Bauaufwand richtet sich

- a) nach der Schulfläche, die saniert wird und die mit einem Kostenrichtwert von 2862 €/m<sup>2</sup> multipliziert wird oder
- b) nach der Kostenschätzung. 60 % der jeweiligen Kosten bilden die förderfähigen Kosten und davon werden 33 % Förderung gewährt.

Untenstehende Leistungen sind mit 33 % förderfähig:

KG 300, Bauwerkskosten,

KG 400, haustechnische Anlagen

KG 550, Anteil der Außenanlagen

KG 642, Künstlerische Gestaltung des Bauwerks

KG 730 und 740, Planungshonorare mit Freianlagen und sonstigen Gutachtern

KG 750, Künstlerische Leistungen



Die mögliche Förderung über die VwV Schulbau ist im Unterschied zur Förderung des Ganztagsausbaus kalkulierbar. Der zuwendungsfähige Bauaufwand der o.g. Kostengruppen nach VwV Schulbau beträgt rund 7,46 Mio. Euro und ergibt eine theoretische Fördersumme von 2,46 Mio. Euro.

Über die Fördersumme zum Ganztagsausbau wird von Seiten des RP nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden.

Bei dieser Förderung werden bis zu max. 70 % der förderfähigen Kosten der untenstehenden Leistungen gewährt:

KG 200, anteilige Erschließungskosten (vor Baubeginn),

KG 300 und 400, Baumaßnahmen, speziell für die Schaffung von Plätzen für die Ganztagsbetreuung

KG 500, Ausstattungsinvestitionen in Außenanlagen (Spiel- und Sportgeräte),

KG 600, Mobiliar in Aufenthaltsbereichen, im Küchen- und Sanitärbereich,

Die Fördersumme kann noch nicht sicher kalkuliert werden.

Isny im Allgäu, 13.02.2025

Michael Dirner  
Fachbereichsleiter

Anlage/n:

250127\_Entwurfplanung E+F\_Erläuterung

250127\_Entwurfplanung E+F\_Grundrisse Abbruch

250127\_Entwurfplanung E+F\_Grundrisse

250219\_Skizze Treppenlauf Bauteil E