

Niederschrift



Gremium: **48. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses**

Sitzungsdatum: **Donnerstag, den 27.09.2012**

Sitzungsort: **Landratsamt Augsburg, Kleiner Sitzungssaal 221, 2. Stock**

Beginn: 14:33 Uhr Ende: 18:20 Uhr

Landrat Sailer eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Vorsitzende / Vorsitzender:

Martin Sailer (Vorsitz bis 17:58 Uhr)

Mitglieder:

Peter Baumeister
Hansjörg Durz
Ulrike Höfer
Annegret Kirstein bis 17:30 Uhr
Henriette Kirst-Kopp
Rudolf Lautenbacher

Gerhard Mößner
Franz Neher
Alfred Sartor (Vorsitz ab 17:58 Uhr)

Jürgen Schantin
Joachim Schoner
Franz Settele
Stefan Steinbacher
Robert Wittmann

Verwaltung:

Armin Falkenheim
Sigrid Hausotter
Frank Schwindling

Weitere Anwesende:

Zu TOP 1:

Andrea Kreil, kplan AG
Prof. Florian Nagler, Florian Nagler Architekten GmbH
Klaus Rohlfss, ip5 ingenieurgesellschaft

Zu TOP 4:

Dr. Thomas Jahn, Rechtsanwälte Meidert & Kollegen

Zu TOP 5:

Rainer Löhle, löhle neubauer architekten
Jürgen Wunderlich, Berufliches Schulzentrum Neusäß
Reinhard Baldauf, R. Baldauf Landschaftsarchitekten GmbH
Franz-Josef Eger und Mitarbeiterin, Eger & Partner Landschaftsarchitekten
Friedrich Kots und Thorsten Graßmann, Kots Landschaftsarchitekten
Walter Herb und Mitarbeiterin, Landschaftsarchitekturbüro Walter Herb
Axel Lohrer, lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten
Johannes Mahl-Gebhard und Andrea Gebhard, mahl-gebhard-konzepte

Schriftführerin:

Ulla Berger

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Neubau Gymnasium Diedorf
Bericht zum aktuellen Planungsstand
Zustimmung zum Bauentwurf
Zustimmung zur Einreichung des FAG-Antrags bei der Regierung von Schwaben
Zustimmung zur Stellung des zweiten Förderantrags bei der DBU
Vorlage: 12/0216
2. Verschiedenes
3. Wünsche und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

4. Neubau der Helen-Keller-Schule Dinkelscherben;
Sachstandsbericht zu den Streitfällen "Setzungsproblematik"
Vorlage: 12/0225
5. Hochbau-Auftragsvergabe
Neubau Berufliches Schulzentrum Neusäß - Freianlagenplanung
Vorlage: 12/0217
6. Hochbau
Neubau Gymnasium Diedorf - Notarvertrag
Vorlage: 12/0218

7. Tiefbau
Kreisstraße A 19 - Stellungnahme der Tiefbauverwaltung
zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Schloßberg"
der Gemeinde Untermeitingen im Rahmen
der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 12/0219
8. Hochbau - Auftragsvergabe
Erweiterung und Generalsanierung des Staatl. Gymnasiums Königsbrunn;
Nachtrag Gewerk Trockenbauarbeiten II
Vorlage: 12/0220
9. Hochbau - Auftragsvergabe
Erweiterung und Generalsanierung des Staatl. Gymnasiums Königsbrunn;
Nachtrag Gewerk Wandbekleidungen
Vorlage: 12/0221
10. Hochbau - Auftragsvergabe
Erweiterung und Generalsanierung des Staatl. Gymnasiums Königsbrunn;
Änderung des Architektenvertrages
Vorlage: 12/0222
11. Bekanntgabe Dringlicher Anordnungen
Vorlage: 12/0223
12. Bekanntgabe Landratsvergaben
Vorlage: 12/0224
13. Hochbau - Auftragsvergabe
Neubau Berufliches Schulzentrum Neusäß;
Fassadenplanung
Vorlage: 12/0246
13. Hochbau - Auftragsvergabe
Bauhof Schwabmünchen - Gebäudeunterhalt;
Neubau Waschplatz
Vorlage: 12/0247
14. Wünsche und Anfragen

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Neubau Gymnasium Diedorf
Bericht zum aktuellen Planungsstand
Zustimmung zum Bauentwurf
Zustimmung zur Einreichung des FAG-Antrags bei der Regierung von Schwaben
Zustimmung zur Stellung des zweiten Förderantrags bei der DBU
Vorlage: 12/0216

Anlagen: - Bauentwurf
 - Kostenschätzung nach Din 2766

Sachverhalt:

Planungsstand

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 19.03.2012 wurde der Vorentwurf für den Neubau des Gymnasiums Diedorf durch die Arbeitsgemeinschaft Kaufmann Architekten GmbH & Nagler GmbH vorgestellt. Um eine deutlich kompaktere und damit wirtschaftlichere Lösung zu erzielen, wurde dieser Vorentwurf (sog. „Teppichvariante“) nochmals überarbeitet. (vgl. Anlage zur Sitzungsvorlage). Der aktuelle Planungsstand wird in der Sitzung vorgestellt.

FAG-Antrag bei der Regierung von Schwaben

Mit Schreiben vom 29.11.2011 hat die Regierung von Schwaben das vom Landkreis Augsburg beantragte Raumprogramm für den Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums mit einer **förderfähigen Hauptnutzfläche von 6.048 m²** genehmigt. Die aktuelle Entwurfsplanung sieht eine Hauptnutzfläche von **6113,50 m²** vor. In der Sitzung wird die Flächenbilanzierung anhand der Planung detailliert erläutert.

Mit dem Konzept „**Lernlandschaften Gymnasium Diedorf**“ kann im Landkreis Augsburg ein neuer Weg im Rahmen der Unterrichtsvermittlung beschritten werden, mit dem Ziel einer möglichst optimalen Raumnutzung innerhalb des Schulgebäudes. Reine Erschließungsflächen (Flure, Treppenhäuser) sollen - soweit möglich - zugunsten der eigentlichen Nutzflächen (Klassen-, Gruppen-, Fach- und Lehrerräume) verkleinert werden, bzw. mit genutzt werden können. Neue Unterrichtsformen und -kulturen bedingen insoweit flexibel nutzbare und multifunktionale Räume. Der Schul- und Kulturausschuss hat dem Vorhaben „offene Lernlandschaft“ in der Sitzung vom 25.01.2012 zugestimmt. Entsprechend der Vorgabe des Schul- u. Kulturausschusses wurde die Planung darauf abgestellt, dass sich durch die Integration des Konzeptes der „offenen Lernlandschaften“ keine zusätzlichen notwendigen Hauptnutzflächen ergeben.

Das Vorhaben „offene Lernlandschaft“ wurde der Regierung von Schwaben als fördergebende Behörde vorgestellt. In enger Abstimmung zwischen den Architekten, der Bauverwaltung, der Schulverwaltung, der Schulvertreter, der Organisation Lernlandschaft und der Regierung von Schwaben wurde das Raumkonzept erarbeitet.

Die Realisierung der „offenen Lernlandschaften“ ist förderunschädlich möglich.

Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 19.03.2012 wurde beschlossen, für den „Neubau des Gymnasiums Diedorf“ einen Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) zu stellen. Für die erste Projektphase wurden von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt 125.000,00 € Förderung bewilligt. 40.000,00 € wurden hiervon bereits ausbezahlt.

Der notwendige zweite Förderantrag beinhaltet die Umsetzung des Projektes. Dieser Förderantrag basiert auf den im Antrag ausführlich dargelegten Forschungsergebnissen und enthält nicht nur die Evaluierung der forschungsbedingten planerischen Mehrkosten, sondern vor allem auch die Evaluierung des Aufwandes der hierzu notwendigen baulichen Mehrkosten mit dem Ziel, dass diese Kosten zu 50 % von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert werden. Der 2. Förderantrag wird nicht mehr nur von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, sondern von einem unabhängigen Expertengremium (i.d.R. Lehrstühle div. Universitäten), dahingehend begutachtet, ob die formulierten Förderziele aufgrund der ersten Forschungsergebnisse förderwürdig, wirtschaftlich und realistisch sind. Auf die diesbezügliche ausführliche Darstellung in der Sitzungsvorlage Vorlage Nr. 12/0178 wird hingewiesen. Nähere Erläuterungen und die Vorstellung des 2. Förderantrages bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt erfolgen in der Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt wurde bislang ein Ansatz in Höhe von **31.665.000,00 €** unter der Haushaltsstelle 1.2356.9400 für den Neubau des Gymnasium Diedorf veranschlagt. Der ungedeckte Bedarf wurde mit 21.700.000,00 € beziffert.

Der Haushaltsansatz basiert auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Obel. Zum Zeitpunkt der Haushaltsaufstellung lag noch keine konkrete Planung für das Gymnasium vor. Abgebildet wurden die zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie im Jahr 2011 aktuellen Baukosten. Der Passivhausstandard wurde dabei bereits berücksichtigt.

Der Haushaltsansatz muss auf Grundlage der aktuellen Entwurfsplanung und der darauf basierenden Kostenschätzung nach DIN 276 (siehe Anlage) angepasst werden.

Die notwendige Erhöhung des Haushaltansatzes berücksichtigt zusätzliche Leistungen, die zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch nicht bekannt waren, sowie folgende Aspekte:

1. Bei den Kostenansätzen der Kostenberechnung wurde jeweils der aktuelle Baukostensteigerungsindex aus dem ersten Halbjahr 2012 i. H. von rund **6% (!)** berücksichtigt.
2. Die Kostenberechnung macht deutlich, dass sich das Gymnasium Diedorf dem Grunde nach im mittlerweile bei Neubauten und Generalsanierungen der Liegenschaften des Landkreises Augsburg üblich gewordenen Passivhausstandard zu Gesamtkosten in Höhe von **32.771.339,00 €** (29.555.846,00 € für Standard EnEV+ 3.215.493,00 € für Passivhausstandard, ohne Photovoltaikanlage) errichten lässt.
Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1. dargestellten unvorhersehbar hohen baukonjunkturbedingten Baukostenerhöhung wird deutlich, dass sich die jetzt vorliegende Entwurfsplanung des Gymnasiums in Diedorf bezüglich der Baukosten durchaus im Rahmen der Kostenansätze der Machbarkeitsstudie bewegt.
3. Die Bauverwaltung wurde vom Bau- Umwelt- u. Energieausschuss beauftragt, im Interesse des Klimaschutzes Fördermöglichkeiten zur Errichtung einer „Plus-Energie-Schule“, als ökologisches Vorbildprojekt im Landkreis Augsburg zu prüfen. Die aktuelle Entwurfsplanung berücksichtigt den quer durch alle Fraktionen artikulierten Wunsch, beim Neubau des Gymnasiums Diedorf ein Leuchtturmprojekt unter Be-

rücksichtigung des Plus-Energie-Standards, der Einbeziehung der Lernlandschaften und des Holzbaus durchzuführen (vgl. Beschluss des Schul- und Kulturausschuss und Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vom 28.06.2011). Daraus resultierte letztlich der Auftrag an die Bauverwaltung, einen entsprechenden 1. Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) einzureichen.

Aus der qualitativen Verbesserung des Schulgebäudes, d. h. aus dem Sprung vom Passivhaus- zum Plus-Energie-Standard resultiert in der Kostenberechnung ein Kostenansatz in Höhe von 2.081.316,00 €, was ca. 6% der Baukosten entspricht. Zu berücksichtigen ist, dass von diesen quasi „forschungsbedingten“ Mehrkosten 725.000,00 € als Förderung von der DBU übernommen werden und dass sich der vom Landkreis zu tragende Differenzbetrag i. H. von 1.356.316,00 € innerhalb von ca. 8-10 Jahren durch die verbesserte Bauqualität und den damit verbundenen deutlich geringeren Energieverbrauch amortisieren wird. Damit rechnen sich diese Mehrkosten in der Lebenszyklusbetrachtung des Schulgebäudes für den Landkreis.

4. Um den E+-Standard zu erreichen, ist die in der Kostenberechnung ausgewiesene „Option“ der Errichtung einer Photovoltaikanlage (400 kwp, 2.600 m² Kollektorfläche) mit Gesamtkosten i. H. von 913.178,00 € als zusätzliche Leistung zwingend notwendig. Diese Mehrkosten können allerdings als „rentierliche“ Mehrkosten angesehen werden. Der „Return of Invest“ liegt erfahrungsgemäß bei solchen Anlagen bei 7 – 10 Jahren.

Gemäß der Kostenberechnung ist für die Errichtung des Gymnasiums in Diedorf im Energie-Plus-Standard ein Haushaltsansatz in Höhe von rund 35.939.338,00 € erforderlich.

Nach Abzug der Förderung nach FAG i. H. von rund 10.450.000,00 €, sowie nach Abzug der Förderung der DBU in Höhe von rund 750.000,00 €, aber inklusive der Investitionskosten für die Photovoltaikanlage, resultiert daraus eine Netto- Investitionsbelastung für den Landkreis i. H. von **24.764.338,00 €**, ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage: **23.677.656,00 €**.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr:	
		<input type="checkbox"/> im Verw.HH:	<input checked="" type="checkbox"/> im Verm.HH:
		HhSt.	HhSt. 1.2356.9400
		€	1.365.000,00 €
Gesamtkosten der Maßnahme/n (Beschaffungs-/ Herstellungskosten):	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten: <input type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung	Gesamtfinanzierung
35.939.338,00 €	noch nicht beziffert €	Eigenanteil:	Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge etc.):
		24.764.338,00 €	11.175.000 €

Bemerkungen:

Die prognostizierten Einnahmen beziehen sich auf erwartete Zuwendungen nach FAG (10.450.000,00 €). Die Förderung der DBU umfasst bereits bewilligte 125.000,00 € aus dem Förderantrag 1, die voraussichtlich noch im Haushaltsjahr 2012 eingenommen werden, sowie ca. 600.000,00 € aus dem 2. Förderantrag zur Umsetzung. Darüber hinaus werden noch Zuschüsse der DBU für das Monitoring erwartet, deren Höhe derzeit aber noch nicht beziffert werden kann. Die entsprechenden hierfür notwendigen planerischen Nebenkosten sind in der Kostenberechnung bereits veranschlagt.

Nach einer kurzen Einführung durch **Herrn Schwindling** informieren Prof. Nagler und Herr Rohlffs über den aktuellen Entwurfs- und Planungsstand sowie über die technischen Inhalte gemäß den beiliegenden Präsentationen. Anschließend folgt eine Kostenbetrachtung durch **Herrn Schwindling** anhand der Sitzungsvorlage.

Landrat Sailer eröffnet die Aussprache.

Kreisrat Neher kommt auf die Aussage von Prof. Nagler zu sprechen, wonach die ursprünglich vorgestellte Variante mit sechs Baukörpern aus Kostengründen verworfen wurde. Kreisrat Neher interessiert sich für die Kosten dieser ursprünglichen Variante. Die neuen „Lernhäuser“ seien nun dreigeschossig geplant. Es seien jedoch keine Kosten für Aufzüge ersichtlich. Kreisrat Neher gibt zu bedenken, dass bei einem solchen Leuchtturmprojekt auch die Inklusion Berücksichtigung finden muss.

Prof. Nagler weist darauf hin, dass die Kosten für die Aufzüge bei den technischen Anlagen beinhaltet sind. Auch bei der vorherigen Planung seien zwei Aufzüge vorgesehen gewesen, weshalb die Erhöhung der Kosten diesbezüglich relativ gering ausfalle. Beim ersten Entwurf hätten die Kosten um ca. 4 – 5 Mio. € höher gelegen als bei dem jetzt erreichten Ansatz.

Kreisrat Durz verweist darauf, dass der notwendige zweite Förderantrag laut Sitzungsvorlage die Umsetzung des Projekts beinhaltet und der Förderantrag auf den im Antrag ausführlich dargelegten Forschungsergebnissen basiert. Er bittet nochmals um kurze Darstellung dieser Forschungsergebnisse.

Herr Rohlffs führt an, Forschung sei im Rahmen von realen Bauprojekten immer relativ. Es sei in Abstimmung mit der DBU ein Forschungsaspekt gewesen, die Anforderungen der pädagogischen Architektur (Forderung an die Flexibilität von Raumkonzepten) in Einklang mit dem Wunsch nach einem besonders energieeffizienten Gebäude zu bringen. Weitere Aspekte im Sinne der DBU-Förderung seien die Realisierung eines Plusenergiegebäudes, die Einbeziehung der Nutzungsenergie bei der Bilanzierung sowie der Holzbau.

Herr Schwindling erklärt, die DBU erachte es als wichtig, im Rahmen der Forschung genau darzulegen, warum man sich gerade für diese Lösung entschieden habe. Diese Abwägungen müssten transparent gemacht werden. Auch die wirtschaftlichen Auswirkungen seien der DBU äußerst wichtig. Für den Landkreis sei von Vorteil, dass man dadurch zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine entscheidungsreife Vorbereitung seitens der Planer auf dem Tisch liegen habe.

Außerdem spricht **Kreisrat Durz** den Passivhausstandard an und bittet um eine wirtschaftliche Aussage zu dieser Lösung.

Herr Schwindling legt dar, dass in der Kostenaufstellung die Bringschuld - also die heute geltende Energieeinsparverordnung – dem Passivhausstandard gegenübergestellt sowie der Unterschied vom Passivhausstandard zum Plusenergiehaus dargestellt wurde.

Laut **Herrn Rohlffs** ist auch geplant, diese Maßnahmen wirtschaftlich zu bewerten. Zu den Mehrkosten der besseren Gebäudehülle wurde exemplarisch eine statische Amortisation errechnet, die sich in einer Größenordnung von 9 – 11 Jahren bewegt.

Kreisrat Durz betont, entscheidend sei zunächst der im Haushalt zu veranschlagende Nettobetrag.

Herr Schwindling berichtet, dass ursprünglich eine Nettobelastung in Höhe von 21,7 Mio. € im Haushalt vorgesehen gewesen ist. Unter Einbeziehung der Photovoltaikanlage würde sich nun eine Nettobelastung in Höhe von 24,6 Mio. €, ohne Photovoltaikanlage eine Nettobelastung in Höhe von 23,67 Mio. € ergeben.

Kreisrat Durz stellt fest, dass somit nun eine um 3 Mio. € höhere Nettobelastung vorliegt. Diese 3 Mio. € würden sich aber anhand der Berechnungen nach 8 – 10 Jahren amortisieren, so dass die Lösung wirtschaftlich Sinn machen würde.

Kreisrat Steinbacher sieht es als Vorteil an, dass anstelle von sechs Gebäuden nun nur vier Gebäude errichtet werden. Dass dies wirtschaftlicher sein müsse, sei nachvollziehbar. Man könne den Bauentwurf in dieser Geschwindigkeit nicht groß bewerten. Aufgefallen sei ihm aber, dass die Gebäude ähnlich konstruiert seien, woraus ein Optimierungsnutzen abgeleitet werden könne. Ebenfalls positiv zu bewerten sei die gewählte Holzkonstruktion. Hierüber sei immer wieder diskutiert worden. Ein weiterer positiver Punkt sei die Errichtung als Plusenergiehaus. Dies müsse sich aber auch rechnen. Die Zahlen seien heute aufgezeigt worden. Die Maßnahme sei auf einem guten Weg. Man sollte in diese Richtung weiterarbeiten.

Kreisrat Wittmann ist ebenfalls erfreut darüber, dass das Gymnasium Diedorf ein Holzbau werden wird. Heute sei viel über Primärenergiebedarf und Energieverbräuche geredet worden. Es sollte einmal gegengerechnet werden, wie viel graue Energie bei einem Holzbau gegenüber einem vergleichbaren Massivbau eingespart werden könne. Diese Bilanz könnte für die Öffentlichkeit ganz interessant sein.

Herr Rohlfss kommt auf seine Aufzählung der forschungs- und förderungswürdigen Maßnahmen zurück. Teil der Untersuchung sei natürlich auch eine Lebenszyklusanalyse, in der genau solche Fragen beantwortet werden. Spätestens beim Bericht zur zweiten Förderphase würden diese Zahlen dann auch in Varianten vorliegen.

Kreisrat Baumeister fragt nach, wie belastbar die heute genannten Zahlen sind oder im nächsten Jahr wieder mit 2 – 3 Mio. € mehr gerechnet werden muss.

Herr Schwindling erklärt, er gehe davon aus, dass diese Zahlen belastbar seien. Es sei eine Baukostenindexsteigerung von 6 % enthalten. Natürlich werde man es erst genau wissen, wenn man das erste Ausschreibungspaket submittiert habe. Berücksichtige man bei der Kostenprognose des Büros Obel (Passivhausstandard) die Baukostenindexsteigerung und mache einen Abgleich mit den realisierten Hauptnutzflächen, dann seien die Kostenansätze auf dem gleichen Level. Dies sei ein Indiz dafür, dass man sich mit den Kostenansätzen auf dem richtigen Weg befinde.

Beschluss:

1. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stimmt dem in der Sitzung vorgestellten Planungskonzept zu.
2. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt, im Rahmen der Haushaltsberatungen eine Anpassung des Gesamtkostenansatzes (incl. Photovoltaikanlage) von derzeit 31.665.000,00 € auf **34.900.000,00 €** (lt. KB 34.852.656,00 € aufgerundet auf 34.900.000,00 €) sowie des Einnahmeansatzes von derzeit 10.000.000,00 € auf 11.175.000,00 € vorzunehmen.
3. Für die Photovoltaikanlage ist ein separater Haushaltsansatz i. H. von **1.085.000,00 €** (lt. KB brutto 1.086.681,82 € gerundet 1.085.000,00 €) vorzusehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Regierung von Schwaben den FAG-Förderantrag zu stellen und die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn zu beantragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Planung den zweiten Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

TOP 2 Verschiedenes

- keine Vorlagen -

TOP 3 Wünsche und Anfragen

- keine -

48. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses 27.09.2012