

## Kreistagsdrucksache Nr. 090/19

### AZ. A 12

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss Kindergarten

### Tagesordnungspunkt

Kirnbachschule: Sanierung Außenhülle Kindergarten, Planungsbeschluss

### Zur Beratung im

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) Beschluss am 16.10.2019

---

### Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Planungsleistungen für die Sanierung der Außenhülle des Kindergartens an der Kirnbachschule in Tübingen-Pfrondorf werden zunächst bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) an die folgenden Ingenieurbüros vergeben:
  - 1.1. Architektenleistungen: Architekturbüro Riehle + Assoziierte GmbH & Co.KG, Am Echazufer 24, 72764 Reutlingen.  
Planungskosten Leistungsphase 2- 4: rd. 37.900 € inkl. MWSt.
  - 1.2. Planung Heizung-/Lüftung-/Sanitärtechnik: Ingenieurbüro H+H,  
Zum Lauchwald 3, 70563 Stuttgart.  
Planungskosten Leistungsphase 2-4: rd. 22.300 € inkl. MWSt.
  - 1.3. Planung Elektroanlagen: Ingenieurbüro Heusel+Siess GbR,  
Lindachstr. 35, 72764 Reutlingen.  
Planungskosten Leistungsphase 2-4: rd. 6.000 € inkl. MWSt.
- 2.) Die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 5 – 8) werden von der Verwaltung nach dem Baubeschluss, stufenweise weiter beauftragt.

---

### Sachverhalt:

Die Kirnbachschule in Tübingen- Pfrondorf wurde Anfang der 70er Jahre vom Architekturbüro Riehle + Assoziierte, Reutlingen als Beton-/Stahlbetonbau mit vorgehängter Waschbetonfassade errichtet und in den Jahren 2003/2004 ebenfalls vom Architekturbüro Riehle + Assoziierte baulich erweitert. Sie besteht aus 4 Bauteilen: Schulgebäude, Kindergarten, Erweiterungsbau und Schwimmbad mit Hausmeisterwohnung (Anlage 1). Die Sanierung der Außenhülle des Schulgebäudes wurde in den Jahren 2014-2016 ausgeführt (KT- Drucksache 031/13/4). Das Lehrschwimmbecken wurde in den Jahren 2015-2016 ebenfalls saniert.

Der 2. Bauabschnitt, der Kindergarten des Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrums, wurde seinerzeit zurückgestellt, weil unklar war, welche Auswirkungen die Änderung des Schulgesetzes zur Inklusion (Juli 2015) auf den Schulkindergarten haben wird. Seit der Gesetzesänderung haben Eltern von Kindern mit einem Anspruch auf ein sonderpädagogisches Bildungsangebot die Möglichkeit zu wählen, ob ihr Kind an einer allgemeinen Schule/Kindergarten oder einem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum

(SBBZ) lernen soll. Es wurden daher abgewartet, wie sich die Anmeldezahlen in der Schule und im Kindergarten entwickeln.

Zwischenzeitlich hat sich – an beiden kreiseigenen Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) - gezeigt, dass sowohl die Zahlen in der Schule als auch im Kindergarten stabil bzw. sogar leicht steigend sind. Das Wahlrecht der Eltern führt aktuell zu keinen rückläufigen Schülerzahlen. Darüber hinaus sind im Kindergartenbereich derzeit 7 Mitarbeiterinnen pädagogisch tätig.

Im nun vorgesehenen 2. Bauabschnitt soll der Kindergarten saniert werden. Dabei sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen und entsprechen auch den bereits am Schulgebäude umgesetzten Sanierungsmaßnahmen:

#### Fenster und Sonnenschutz

Die vorhandenen Holzfenster werden durch Holz- Alufenster ersetzt. Da die Fensterelemente in die Ebene der Wärmedämmung nach vorne versetzt werden, müssen in den Innenräumen Anpassungsarbeiten erfolgen. Hierbei wird auch der Sonnenschutz ersetzt, der auf den Bestandsfenstern montiert ist.

#### Fassade

Die Waschbetonfassade erhält, wie bereits an der Schule ausgeführt, nach der Entfernung der schadhafte Waschbetonplatten eine vorgehängte Fassade mit dahinterliegender Wärmedämmung. Auskragende Bauteile wie Dachvorsprünge, Fassadeneinschnitte u. ä. erhalten an der Deckenunterseite eine Wärmedämmung.

An der Südfassade des Kindergartens ist es, aufgrund der geometrischen Anordnung der Stahlbetonträger, technisch nicht möglich, die schadhafte, auskragenden Stahlbetonträger ausreichend zu verkleiden, um die Wärmebrücke von außen nach innen bauphysikalisch zu vermeiden. Dort werden die Betonschäden saniert und die Fassade wird um das auskragende Dach nach vorne versetzt. Die Gruppenräume im Kindergarten werden dadurch je Raum um rd. 5 qm größer, die Stahlbetonträger sind künftig vor weiteren Schäden geschützt, da sie künftig im Innenraum liegen (Anlage 2).

#### Flachdach

Die teilweise undichte Dachabdichtung wird komplett ausgetauscht und die Dachdämmung entsprechend dem heutigen Standard erhöht.

#### Gebäudetechnik und Wärmeversorgung

Zur Sonnenschutzsteuerung und zur Heizungsregelung wird eine EIB- Steuerung (Europäischer Installationsbus) installiert, sodass eine Einzelraum-/ oder Gruppenregelung der Heizung auf der Basis der vorliegenden Stundenpläne ermöglicht wird. Die vorhandenen Heizkörperventile werden gegen elektronisch gesteuerte Ventile ausgetauscht. Die vorhandenen, veralteten Heizungspumpen werden durch Hocheffizienzpumpen ersetzt. Diese Installationen entsprechen dann der vorhandenen Gebäudetechnik im bereits sanierten Schulgebäude.

Der WC Bereich wird komplett erneuert. Ein nach der Arbeitsstättenverordnung notwendiges Mitarbeiter- WC wird in einem bisherigen Lagerraum eingerichtet.

Sämtliche Maßnahmen wurden im Energiekonzept des Ing.- Büro Ebök vom 30.09.2008 als wirtschaftlich beurteilt: Diese Annahmen sind auch weiterhin aktuell.

Die Förderung der Sanierung nach den Förderprogrammen der KfW ist für das Projekt möglich (Programmnummer 218). Die Förderhöhe richtet sich nach dem zu erreichenden KfW-Standard (Effizienzgebäude 70 oder 100). Die Förderung besteht aus einem Kredit und einem Tilgungszuschuss. Die Kreditlaufzeit beträgt 10 Jahre, davon sind die ersten 2 Jahre tilgungsfrei. Der Sollzinssatz wird täglich aktualisiert, derzeit beträgt dieser 0,01%. Der Tilgungszuschuss beträgt zwischen 17,5% (KfW-Effizienzgebäude 70) und 10% (KfW-

Effizienzgebäude 100) des Zusagebetrages und wird mit den zuletzt fälligen Tilgungsraten verrechnet. Abhängig von der Nettogrundfläche der geförderten Objekte beträgt der Höchstbetrag des Tilgungszuschusses bei KfW 100 rd. 23.000 € und bei KfW 70 rd. 41.000 €.

Zur Ermittlung des möglichen energetischen Standards und zur Antragsstellung ist die Beauftragung eines Energieberaters notwendig. Danach ist darüber zu entscheiden, ob ein Förderantrag gestellt wird. Die Kosten für die Energieberatung belaufen sich auf rd. 3000,- € (brutto) und sind ebenfalls förderfähig.

Um eine Kostenberechnung für die jeweiligen Bauabschnitte zu erhalten, ist es notwendig, im ersten Schritt die Architektenleistungen, Leistungsphase 2 und 3 gemäß HOAI zu vergeben. Aufgrund der Vergrößerung der Gruppenräume ist ein Bauantrag notwendig. Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) wird mit beauftragt, um möglichst schnell eine Baugenehmigung zu erhalten.

Die weiteren Leistungsphasen (5 – 8) werden von der Verwaltung nach dem Baubeschluss und nach Fortschritt des Bauvorhabens, stufenweise weiter beauftragt. Die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung), und 9 (Objektbetreuung und Dokumentation) sind nicht notwendig und werden nicht beauftragt.

Die Kosten für die Architektenleistungen zur Sanierung des Kindergartens betragen:

|                            |                            |                     |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Leistungsphase 2           | Vorplanung                 | rd. 11.000 €        |
| Leistungsphase 3           | Entwurfsplanung            | rd. 4.500 €         |
| Leistungsphase 4           | Genehmigungsplanung        | rd. 22.400 €        |
| Leistungsphase 5           | Ausführungsplanung         | rd. 37.300 €        |
| Leistungsphase 6           | Vorbereitung Vergabe       | rd. 15.000 €        |
| Leistungsphase 7           | Mitwirkung bei der Vergabe | rd. 6.000 €         |
| Leistungsphase 8           | Objekt-/Bauüberwachung     | rd. 48.800 €        |
| <b>Gesamtkosten brutto</b> |                            | <b>rd.145.000 €</b> |

Die Ingenieurkosten für die Planung der Heizungs-/Lüftungs- und Sanitäreanlagen für die Sanierung des Kindergartens betragen:

|                            |                            |                     |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Leistungsphase 2           | Vorplanung                 | rd. 7.100 €         |
| Leistungsphase 3           | Entwurfsplanung            | rd.13.600 €         |
| Leistungsphase 4           | Genehmigungsplanung        | rd. 1.600 €         |
| Leistungsphase 5           | Ausführungsplanung         | rd.15.100 €         |
| Leistungsphase 6           | Vorbereitung Vergabe       | rd. 5.600 €         |
| Leistungsphase 7           | Mitwirkung bei der Vergabe | rd. 4.000 €         |
| Leistungsphase 8           | Objekt-/Bauüberwachung     | rd.26.000 €         |
| <b>Gesamtkosten brutto</b> |                            | <b>rd. 73.000 €</b> |

Die Ingenieurkosten für die Planung der Elektrotechnischen Anlagen für die Sanierung des Kindergartens betragen:

|                            |                            |                     |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Leistungsphase 2           | Vorplanung                 | rd. 2.500 €         |
| Leistungsphase 3           | Entwurfsplanung            | rd. 3.500 €         |
| Leistungsphase 4           | Genehmigungsplanung        | rd. 0 €             |
| Leistungsphase 5           | Ausführungsplanung         | rd. 4.500 €         |
| Leistungsphase 6           | Vorbereitung Vergabe       | rd. 1.500 €         |
| Leistungsphase 7           | Mitwirkung bei der Vergabe | rd. 1.000 €         |
| Leistungsphase 8           | Objekt-/Bauüberwachung     | rd. 7.000 €         |
| <b>Gesamtkosten brutto</b> |                            | <b>rd. 20.000 €</b> |

Der Schwellenwert für ein europaweites VOF- Vergabeverfahren (derzeit 262.000 € brutto) wird nicht erreicht.

Das Architekturbüro Riehle + Assoziierte, Reutlingen ist der Verwaltung (Erweiterung der Kirnbachschule 2003/2004) als zuverlässig und leistungsfähig bekannt und hat bereits die Fassadensanierung des Schulgebäudes in den Jahren 2014-2016 durchgeführt. Da bereits das Ursprungsgebäude vom Architekturbüro Riehle + Assoziierte geplant und errichtet wurde (1972), besteht für das Architekturbüro ein Urheberrecht auf das Gebäude.

Die im Zuge der Fassadensanierung der Schule in Jahr 2013 geschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge enthielten bereits die Fortsetzung der Planungsleistungen für den Bauabschnitt „Kindergarten“ und können entsprechend erweitert werden. Die Honorierung der Architekten- und Ingenieurleistungen erfolgt nach den bereits bestehenden Verträgen.

Für die Architekten erfolgt die Einstufung nach der Honorarordnung (HOAI) in Honorarzone 3, Mitte zuzüglich Umbauzuschlag i.H.v. 40%. Für die Ingenieure erfolgt die Einstufung in Honorarzone 2, unten, zuzüglich Umbauzuschlag i.H.v. 25%.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 04.07.2019 entschieden, dass die Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze in der HOAI gegen EU-Recht verstößt (Az.: C-377/17). Die HOAI als solche und die Höhe der Honorarsätze wurden nicht beanstandet. Künftig ist es somit möglich, Honorarsätze unter- oder oberhalb der bisher gültigen Mindest- und Höchstsätze zu vereinbaren.

Da die vereinbarten Honorarsätze im Rahmen der Honorarsätze der HOAI liegen, hat das Urteil keine unmittelbare Rechtswirkung auf die abgeschlossenen Verträge bzw. deren stufenweise Erweiterung.

Eine Grobkostenschätzung liegt bereits vor, die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt 1,14 Mio. € (brutto). Die Kostenberechnung wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Grundsätzlich fallen auch Schulkindergärten unter die Verwaltungsvorschrift für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus. Dazu muss jedoch eine Erweiterung vorliegen. Dies ist bei einem Flächenzuwachs, der ausschließlich aus technischen Gründen notwendig ist und lediglich rd. 15 qm beträgt, aber nicht der Fall.

Mit der Ausführung des Bauabschnitts Kindergarten soll im Sommer 2020 begonnen werden, der Abschluss der Baumaßnahme ist für Herbst 2021 vorgesehen.

#### **Zuständigkeit:**

Die Zuständigkeit für den Planungs- und Baubeschluss liegt nach der Hauptsatzung § 5 Abs. 3 Ziffer 1 beim Sozial- und Kulturausschuss, da die Gesamtkosten der Baumaßnahme zwischen 150.000 € und 1,5 Mio. € liegen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nach der bisherigen Grobkostenschätzung der Verwaltung liegen die Gesamtkosten für die Ausführung der Gesamtbaumaßnahme bei rd. 1,14 Mio. €. Im Haushalt 2019 wurden unter Produkt 2120-1(Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren) unter dem Auftrag 721201020200 insgesamt 120.000 € für die Durchführung der Sanierung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. weiteren 800.000 € bereitgestellt, damit die weiteren Planungs- und Bauaufträge erteilt werden können. (Haushaltsplan Seite 54, Zeile 8). Die Verpflichtungsermächtigung muss im Haushaltsjahr 2019 nicht in Anspruch genommen werden.

Die weiteren finanziellen Mittel werden in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 bereitgestellt. Die Finanzierung der Planungskosten im Jahr 2019 in Höhe von rd. 66.200 € sind somit sichergestellt.

