

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/029

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	04.03.2024	Vorberatung			
Jugendparlament	öffentlich	06.03.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.03.2024	Beschlussfassung			

Sanierung Pestalozzi-Gymnasium

Errichtung eines Containerprovisoriums für einen Teil der Schulräume

I. Beschlussantrag

Dem dargestellten Containerprovisorium für die Interimsunterbringung des Pestalozzi-Gymnasiums und der dargestellten Finanzierung von 2,5 Mio.€ wird zugestimmt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die provisorische Unterbringung des PG während der Baumaßnahme erfolgt zu großen Teilen durch Zusammenrücken in verbleibenden Schulräumen (Bauteile G und L) sowie in WG, Mali-Gemeinschaftsschule und Dollinger-Realschule.

Dennoch bleibt ein Bedarf an einem Containerprovisorium, das zwischen Adenauerallee und TG-Heim errichtet werden soll und insgesamt ca. 2,5 Mio. € kosten wird.

2) Ausgangssituation

Im Zuge der Haushaltsberatungen der vergangenen Jahre gab es mehrfach Anfragen und Anträge in Bezug auf eine provisorische Unterbringung des PGs während der Sanierungsmaßnahmen.

Die Sanierung des WGs erfolgte bei laufendem Betrieb abschnittsweise. Dabei wurden die Grenzen der zumutbaren Beeinträchtigung der Schule durch die Baumaßnahmen nach Einschätzung der Verwaltung immer wieder tangiert. Bei der Sanierung der Braith-Grundschule wurde erstmals aufgrund der massiven baulichen Eingriffe eine Schule in ein Provisorium ausgelagert.

Die Sanierung des PGs erfordert baukonstruktionsbedingt deutlich massivere Eingriffe in die Substanz als dies beim WG der Fall war. Insbesondere die Entfernung der vorgehängten Waschbetonplatten, deren Betonüberdeckung abzubröckeln beginnt und deren Bewehrung

damit korrodiert, erfordert sehr störende Bauarbeiten. Ein Verbleiben der Schule und kleinmaßstäbliche Bauabschnitte scheiden nach Überzeugung der Planer auch aufgrund der gegebenen Installationsstruktur (Heizung, Sanitär und Elektro) aus.

Die Architekten haben mit Hochbau und Gebäudemanagement eine Abschnittsbildung konzipiert, die ab Frühjahr 2024 bis Frühjahr 2025 die Sanierung von Bauteil G, dem Bindeglied zwischen WG und PG, und von Frühjahr 2025 bis Ende 2026 die Sanierung der Bauteile I, J und K umfasst. Die Teilmaßnahmen in Bauteil L sind im Vorfeld schon abgeschlossen worden.

Die Abschnittsbildung erfolgte nach logistischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Eine zu kleingliedrige Abschnittsbildung führt durch notwendige Provisorien zu höheren Kosten. Entsprechend wurden die Bauarbeiten ausgeschrieben und vergeben (s.a. DS 2023/223 und 2024/005).

3) Nutzung vorhandener Schulräume

Dezernenten, ABBS und Hochbauamt haben im vergangenen Jahr viele intensive Gespräche mit dem PG und den Schulleitungen der umliegenden weiterführenden Schulen der Schul- und Sportmeile geführt. Während der Interimsunterbringung des PGs werden Räume im WG, in der Malischule und in der Dollinger Realschule genutzt. Nach kritischer Prüfung aller Raumreserven und mit minimalen Raumanforderungen des PGs sind die vorhandenen Räume in anderen Schulen dennoch nicht ausreichend, um alle Bedarfe für die 31 Klassen zu erfüllen. Die möglichen Ressourcen wurden nach Überzeugung der Verwaltung vollständig eingebracht:

Nutzung bestehender Räume während Sanierung und Auslagerung PG - Programmflächen			
Schule	Gebäudeteil / Räume	Anzahl	Nutzungen
PG	L-Bau	15	Klassenzimmer (Mitnutzung als PC-Räume)
PG / WG	G-Bau	3	Klassenzimmer (Mitnutzung als Musikraum)
WG	B-Bau	6	Klassenzimmer
Malischule		1	Klassenzimmer
PG / WG	H-Bau	1	Musikunterricht
WG	F-Bau	2	Mitnutzung Chemieräume für Chemieunterricht Oberstufe
Dollinger-Realschule	Naturwissensch. Räume	6	Mitnutzung Naturwiss. Räume für Naturwiss. Unterricht Unter- und Mittelstufe am Nachmittag
Malischule		2	Unterricht Bildende Kunst
Malischule		3	bei Bedarf Mitnutzung Technikräume in Malihalle, BK-Raum Mali und Schulküche
PG	L-Bau	3	Schulsozialarbeit, Beratungslehrer, Lagerfläche Laptopwagen für IT-Unterricht
WG	B-Bau	3	Rektorat, Konrektorat, Sanitätsraum
Malischule		1	Nebenraum / Inklusion / Lagerfläche
PG/WG	Mensagebäude (M-Bau)	1	Besprechungsraum
PG / WG	Mensa (M-Bau)	1	Ganztagesbetreuung
WG	E-Bau	1	Mitnutzung Büro Hausmeister
Summe:		49	

Ein zusätzliches Provisorium in Form von Containern ist daher trotzdem notwendig.

4) Containerprovisorium

9 Klassen- und Fachräume sind samt entsprechenden Nebenräumen (Sammlungen, Lehrerbereiche, Sanitär etc.) in einem Containerprovisorium unterzubringen mit einer Programmfläche von 1.082 m² zuzüglich Fluren. Im gezeichneten Beispiel ergibt sich damit eine Bruttogeschossfläche von 1.512 m² (Vergleich: BGF der gleichzeitig zu sanierenden Bauteile I, J und K des PGs: 8.929 m²). Das heißt, 17% der im BA 2 zu sanierenden Schulfläche muss als Containerprovisorium bereitgestellt werden.

Gespräche von Hochbau und Gebäudemanagement mit Containeranbietern mündeten in den beigefügten Beispielvorschlag für eine zweigeschossige Containeranlage. In der Ausschreibung der Anlage werden die Raumgrößen als Mindestanforderung angegeben, die weitere Anordnung können die Bieter nach ihren Standardmaßen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gestalten. Die Anlage kann am Ende auch anders aussehen.

Als Standort ist der Hartplatz zwischen Adenauerallee und TG-Heim vorgesehen, gegenüber den Sporthallen A und P. Eine Alternative zu dieser Fläche sehen wir nicht. Sie liegt noch in relativer Nähe zur Schule.

Der Hartplatz muss abhängig vom Gründungssystem aufgekiest, verdichtet und mit Medien erschlossen werden. Nach Rückbau des Provisoriums muss der Hartplatz, der ohnehin sanierungsbedürftig ist, erneuert werden. In wieweit angrenzende Grasflächen belegt werden müssen, ergibt das Ergebnis der Ausschreibung.

Die Containeranlage für das Sekretariat muss auf dem Pausenhof des WGs untergebracht werden, um die funktionale Nähe zum Interimsrektorat im B-Bau herzustellen.

Zusammenfassung Raumprogramm Containerbau

Art des Raums	Anzahl	Einzelgröße	Summe
Naturwissenschaftliche Klassenräume (nicht Chemie!)	3	je 66 m ²	198,00 m ²
Naturwissenschaftl. Sammlung	1	ca. 120 m ²	120,00 m ²
Musikraum	1	66 m ²	66,00 m ²
Klassenzimmer	5	je 66 m ²	330,00 m ²
Lehrerarbeitsplätze	2	ca. 130 m ²	132,00 m ²
Lernmittelbücherei	1	30-35 m ²	33,00 m ²
Sekretariat	1	30-35 m ²	33,00 m ²
Oberstufenberatung	1	30 m ²	30,00 m ²
Lagerfläche	1	80 m ²	80,00 m ²
Putzraum, Sanitäranlagen		ca.	60,00 m ²
Containernutzfläche ohne Nebenflächen, Flure			1.082,00 m²

5) Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Maßnahme belaufen sich geschätzt auf 2,5 Mio. €.

Kostenprognose Containerprovisorium PG							
300	Gelände, Gründung, Demontagen						350.000,00 €
400	Erschließung Medien/Installation						185.000,00 €
500	provisorische Freianlage						50.000,00 €
700	Nebenkosten Ingenieure (20% aus KG 300+400)						117.000,00 €
900	Container mieten inkl. Aufbau und Rückbau (2 Jahre, Option auf Verl. 6 Monate)						1.518.000,00 €
Summe							2.220.000,00 €
Sicherheit, Ausschreibungsrisiko							280.000,00 €
Gesamtsumme							2.500.000,00 €

Da es sich um ein temporäres Provisorium und nicht um ein dauerhaftes Bauwerk handelt, wird die Containeranlage samt vorbereitenden Maßnahmen im Ergebnishaushalt beim PG dargestellt.

Im HH-Plan 2024 sind dafür 332.000 € vorgesehen. Das reicht für die Vorbereitung in diesem Jahr voraussichtlich aus. Die weiteren Raten werden in den kommenden Haushaltsplänen dargestellt.

6) Beschlussempfehlung

Nach Einschätzung der Verwaltung sind die Möglichkeiten des Zusammenrückens im PG und den anderen Schulen, die zur Interimsunterbringung beitragen, nach einer Vielzahl intensiver Gespräche ausgeschöpft. Der o.g. Flächenvergleich zwischen den zu sanierenden Bauteilen I, J und K sowie der geplanten Containeranlage zeigt, dass nur ein geringer Prozentsatz, nämlich 17% der Schulfläche als Provisorium bereitgestellt wird. Insofern sind die Investitionen in das Provisorium unausweichlich.

Eine geänderte Bauabschnittsbildung mit einem längeren Bauzeitraum hätte bei der Bau- maßnahme zu provisorischen Zwischenlösungen geführt, die ebenfalls hohe Zusatzkosten verursacht hätten. Wie oben ausgeführt, hätten dadurch unzumutbare Beeinträchtigungen des Schulbetriebs resultiert, insofern war dies von vornherein keine Alternative.

So ungern wir die Mittel in ein Provisorium investieren, es wird uns hier keine andere Wahl bleiben.

7) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Beschlussvorlage wird die Containeranlage umgehend ausgeschrieben und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Untergrund samt Erschließung vorbereitet. Zu Beginn des Jahres 2025 wird zum 2. Bauabschnitt der Sanierung das Provisorium bezogen.

Kopf-Jasiński

Fürgut

Anlage: Grundrissbeispiel Containerlösung