

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/049

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	15.04.2024	Beschlussfassung			
Gemeinderat	öffentlich	29.04.2024	Beschlussfassung			

Sanierung und Erweiterung Mittelberg-Grundschule Vorentwurf, Kosten

I. Beschlussantrag

Der Vorentwurf für die Sanierung und Erweiterung der Mittelberg-Grundschule samt Sporthalle, siehe Anlagen 1-5, mit den geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von 21.468.000 €, wird genehmigt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Schule wird im laufenden Betrieb saniert und erweitert werden, daraus ergibt sich eine Aufteilung in drei Bauabschnitte:

1. Umbau und Erweiterung Betreuungs- und Verwaltungstrakt (1. BA)
2. Gesamtsanierung Klassentrakt mit Eingangshalle (2. BA)
3. Gesamtsanierung Sporthalle mit Nebenräumen (3. BA)

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 21.468.000 €. Alle drei Bauabschnitte sind über verschiedene Fördermaßnahmen zuschussfähig, die entsprechenden Anträge werden für BA 1 und 2 bis 10/2024, und für BA 3 bis 12/2025 gestellt.

2) Ausgangssituation

- Mit Drucksache Nr. 2023/125 wurde beschlossen, dass sich die Mittelberg-Grundschule zu einer Ganztageschule entwickelt.
- Mit Drucksache Nr. 2023/131 wurde beschlossen, die mittels Vergabeverordnung (VgV) ermittelten Architekten und Fachingenieure zu beauftragen.
- Mit Drucksache Nr. 2023/152 wurde das geplante Raumprogramm mit einem dreizügigen Schulbetrieb und Ganztagesbetreuung mit Erweiterungsflächen bis zu 630 m² genehmigt. Die Erweiterungsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Raum	Raumgröße
EG	
Konrektor	18,05 m²
Rektor	23,74 m²
Lehrerzimmer	48,82 m²
Erweiterungsfläche Überbauung Innenhof	ca. 120 m²
1. OG	
Starterklasse	66,44 m²
Vorbereitungs-klasse	66,57 m²
Lerninseln 1	85,09 m²
Lerninseln 2	74,88 m²
Lerninseln 3	43,71 m²
Lerninseln 4	46,80 m²
Lerninseln 5	61,64 m²
Gesamt	655,74 m²

Eine kleine Veränderung zum ursprünglich vom Land und vom Gemeinderat genehmigten Raumprogramm hat sich im Zuge des Planungsprozesses ergeben. Aufgrund der Verlegung der zentralen WC-Anlagen entfallen zukünftig die Flächen für Garderoben vor den Klassenzimmern. Dies hat zur Folge, dass Teilflächen der Klassenzimmer zu Garderobenflächen werden. Das Regierungspräsidium hat diese Änderung der Programmfläche genehmigt und anerkannt. Daher wächst die Erweiterungsfläche von bisher maximal 458 m² auf insgesamt maximal 656 m² Erweiterungsfläche an, für die eine Schulbauförderung bezahlt wird. Vom Gemeinderat waren bisher 630 m² Erweiterungsfläche genehmigt, wovon für 172 m² keine Schulbauförderung bezahlt worden wäre. Das beschlossene Maximum des Gemeinderats wird nun geringfügig um 26 m² Programmfläche überschritten, im Gegenzug erhält die Stadt für die volle Fläche Schulbauförderzuschüsse.

Die Mittelberg Grundschule wurde seit ihrer Inbetriebnahme Mitte der 1960er-Jahre nur über den Bauunterhalt erhalten, sanierende Maßnahmen gab es seitdem keine. Demzufolge ist der gesamte Schulkomplex dringend sanierungsbedürftig, die Gebäudehülle und sämtliche technischen Einbauten sollen insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten nachhaltig modernisiert werden. Voruntersuchungen zu Statik, Baugrund, Betongüte, Schadstoffen und Brandschutz wurden durchgeführt. Im Zusammenhang mit architektonischen und pädagogischen Überlegungen hat sich ergeben, dass der Schulkomplex sehr gut sanierungsfähig ist und der Bestand nur geringfügig umgebaut werden muss.

Durch die zusätzlichen Anforderungen einer Ganztagesbetreuung muss der bisherige Betreuungsbereich zwingend ergänzt werden. Dies wird durch eine geringe Erweiterung des Betreuungsbereiches im Erdgeschoss und der Aufstockung eines Obergeschosses in leichter Holzbauweise erreicht.

3) **Vorentwurf**

Das neue Pädagogikkonzept sieht ein Lernen, Üben, Spielen und Bewegen nicht nur in den Klassenzimmern, sondern auch in den vorgelagerten Fluren und Mehrzweckräumen vor. Der Vorentwurf macht die Umsetzung dieses Konzeptes möglich. Sowohl mit ABBS, der Schulleitung, als auch baurechtlich, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, wurde diese offene Bauweise bereits abgestimmt.

Die Schule wird im laufenden Betrieb saniert und erweitert. Deshalb muss eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte erfolgen:

Im 1. BA wird der bestehende Verwaltungs- und Betreuungstrakt mit Aula saniert und um ein Obergeschoss erweitert. Im Erdgeschoss werden Verwaltung, Lehrerzimmer, Küche und Lehrküche, vorgesehen. Die ehemalige Aula wird zur Mensa. Im neu geschaffenen Obergeschoss findet der Ganztagesbetreuungsbereich mit fünf Lerninseln, Vorbereitungs- und Grundschulförderklasse (Starterklasse) Platz. Der offene Grundriss mit Sitztreppe als verbindendes Element zwischen beiden Geschossen lädt zum Lernen und Spielen ein. Über das zusätzliche Fluchttreppenhaus ist ein zusätzlicher, direkter Zugang für die Lehrer möglich.

Während des 1. BA wird die gesamte Betreuung mit Küche und Mensa in das benachbarte katholische Gemeindehaus verlegt, das fußläufig gefahrlos vom Schulgelände erreicht werden kann. Die Räumlichkeiten werden von der kath. Kirche angemietet, wurden baurechtlich voruntersucht und ohne nennenswerte Anpassungen als geeignet erachtet. Die Kosten hierfür werden über den Ergebnishaushalt abgebildet.

Im 2. BA wird der Klassentrakt samt Eingangsbereich und Untergeschoss generalsaniert. Die WC-Anlagen werden auf die Geschosse vor die Klassenzimmer verlegt. Der im Bestand ungenutzte Innenhof wird überbaut, und im UG mit Technik belegt. Im EG findet an zentraler Stelle ein Mehrzweckraum Platz, für Veranstaltungen, Betreuungsprogramme, etc.

Während des 2. BA werden die Schüler in einem Interimsbau auf Basis gemieteter Container auf dem oberen Schulhof untergebracht. Alternativen hierzu sind nicht ersichtlich. Die Interimscontainer für die Braithschule waren aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht weiter nutzbar und wurden bereits an den Eigentümer zurückgegeben. Die Kosten für den Interimsbau werden ebenfalls über den Ergebnishaushalt abgebildet.

Im 3. BA wird die Sporthalle umgebaut und generalsaniert. Die Hausmeisterwohnung muss zugunsten der Sporthalle entfallen. Auf Grund der geforderten Barrierefreiheit ist es erforderlich die bisher im Untergeschoss befindlichen Umkleidebereiche in die Räume der Hausmeisterwohnung ins EG zu verlegen. Im Untergeschoss entsteht durch den Wegfall ehemaliger Technikflächen und die Verlegung der Schulbücherei ins Schulgebäude ein Bewegungsraum. Die Räume der Hausmeisterwohnung im UG werden zu einem Mehrzweckraum umgebaut. Beide Räume stehen tagsüber der Schule, abends einer Quartiersnutzung zur Verfügung.

4) **Kostenschätzung**

Die Kosten wurden von den beauftragten Architekten und Fachingenieuren auf Basis der DIN 276 als Kostenschätzung ermittelt.

Kostenschätzung (brutto)		Hochbau & Gebäudemanagement Th
Sanierung und Erweiterung Mittelberg-Grundschule		Stand: 22.03.2024
Kosten KGR 2 - Vorbereitende Maßnahmen		230.000 €
Kosten KGR 3 und 4 - Gebäude und Technik		14.678.000 €
Kosten KGR 5 - Außenanlagen		1.628.00 €
Kosten KGR 6 - Ausstattung		684.000 €
Kosten KGR 7 - Baunebenkosten 25 % auf KGR 3-6		4.248.000 €
Gesamtkosten Sanierung und Erweiterung (brutto)		21.468.000 €
Ergänzung zur Kostenschätzung:		
Raumprogramm abgestimmt mit ABBS 18.04.2023	m² BGF	5.324 m²
€ pro m² BGF (KGR 3 und 4 / BGF gesamt)	€ / m² BGF	2.757 €
Vergleich: BKI Werte, Neubau, 4. Quartal 2023 (brutto)	€ / m² BGF	
€ pro m² BGF (KGR 3 und 4 / BGF gesamt)		3.130 €

Risiken:

Ausschreibungs- / Marktrisiko zum Zeitpunkt der Realisierung.

Möblierung KGR 6: Überprüfung des Ansatzes mit ABBS erforderlich.

5) **Finanzierung**

Für die **Erweiterungsfläche** errechnet sich nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV Schulbau) der zuschussfähige Bauaufwand aus der Programmfläche mal dem Kostenrichtwert. Dieser beträgt vorliegend 656 m² x Kostenrichtwert 4.370 € = 2.866.720 €. Der Regelzuschuss beträgt dann 33% des zuschussfähigen Bauaufwands. Es kann demnach nach aktuellem Stand beim Erweiterungsbau mit einem Zuschuss in Höhe von etwa 946.000 € gerechnet werden.

Die Berechnung der Zuschusssumme für die **Sanierung** ist noch nicht abschließend mit dem Regierungspräsidium geklärt. Offen ist aktuell noch, wie bzw. ob die bisherige Aulafläche im Bauabschnitt 1 gefördert werden kann. Die Fördersumme für grundrissverändernde Maßnahmen und Sanierung wird abhängig vom Ergebnis der Abstimmung mit dem RP voraussichtlich zwischen 1,4 Mio. und 1,5 Mio. € liegen.

Für die **Sanierung der Sporthalle** wird ebenfalls ein Zuschussantrag im Rahmen der Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen (VwV Kommunale Sportstättenförderung) gestellt. Hier ist bei Genehmigung voraussichtlich maximal mit einem Zuschuss zwischen 100.000 € und 150.000 € zu rechnen.

6) Beschlussempfehlung

Der Vorentwurf der Architekten und Fachingenieure wurde zwischen Planern, Bauverwaltung, ABBS und Schulleitung mehrfach gemeinsam abgestimmt. Das geforderte Raumprogramm wird größtenteils durch die Bestandsbauten abgebildet. Nur der deutlich angewachsene Betreuungsbereich und Ganztagesbereich kann mit dem Bestand nicht abgebildet werden, zudem fehlen Flächen für Lehrkräfte und die Schulverwaltung wird anders untergebracht, woraus der Erweiterungsbau resultiert. Insgesamt sieht der Vorentwurf eine größtmögliche Erhaltung des gut organisierten Bestandskomplexes vor. Die Kosten sind angesichts der erforderlichen Generalsanierung mit Erneuerung der kompletten Technik, unter Berücksichtigung regenerativer Energiegewinnung, einschließlich energetischer Sanierung der Gebäudehülle im Rahmen. Deshalb wird der Vorentwurf für die weitere Realisierung vorgeschlagen.

7) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage wird die Planung weitergeführt. Ziel sind die Abgabe einer Entwurfsplanung, eines Bauantrags, sowie Abgabe der Förderanträge bis 10/2024, um einen Baubeginn in 2025 zu realisieren. Zu den Interimsbauten wird eine separate Vorlage erstellt. Fertigstellung und Bezug sind bis 2027/2028 vorgesehen.

i.V. Steinle

Fürgut

24_03_22_VL_Anlage1_Lageplan Bauabschnitte
24_03_22_VL_Anlage2_Grundriss UG
24_03_22_VL_Anlage3_Grundriss EG
24_03_22_VL_Anlage4_Grundriss 1.OG
24_03_22_VL_Anlage5_Schnitte und Ansichten