



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 19/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	04.02.10			
Bauausschuss	Nein	08.02.10			
Gemeinderat	ja	22.02.10			

Gaisental-Grundschule

Bauliche Erweiterung zur Ganztages- schule und Sanierungsmaßnahmen

Varianten, Entwurf, Kosten

I. Beschlussantrag

1. Zur Ausführung kommt die dargestellte Variante 1, bauliche Erweiterung zur Ganztages-
schule und notwendige Sanierungsmaßnahmen (ohne umfassende energetische Sanie-
rung).
2. Der Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 3,8 Mio € wird zugestimmt.
3. Architekten und Fachingenieure werden mit der weiteren Planung und Ausschreibung (bis
Leistungsphase 7) beauftragt mit dem Ziel eines Baubeginns 2010.

II. Begründung

1. Ziele

Die Erweiterung der Gaisental-Grundschule zur Ganztages-
schule wird auf Basis des Ent-
wurfs Christine Reck Architekten BDA realisiert. Gemäß Förderzusage des Regierungsprä-
sidiums muss noch in 2010 mit dem Bau begonnen werden. Die Eingriffe in den Bestand
werden auf ein schulorganisatorisch notwendiges Mindestmaß beschränkt. Notwendige
Sanierungsmaßnahmen im Bereich Dächer und Fenster werden in den Bauablauf inte-
griert, ebenso Brandschutzmaßnahmen. Eine umfassende energetische Sanierung der
Schulgebäude soll aus Gründen, die nachstehend erläutert werden, nicht erfolgen. Diesbe-
züglich haben andere Objekte aus Effizienzgründen Vorrang.

2. Sachstand

Nach Erarbeitung eines pädagogischen Konzeptes wurde mit DS 124/2007 im Juli 2007 das Raumprogramm für den Ausbau der Gaisental-Grundschule zur Ganztageschule und den Einbau einer Hortgruppe vom Gemeinderat beschlossen. Zur Entwurfsfindung wurde eine Mehrfach-Architektenbeauftragung durchgeführt, aus damals 7 Arbeiten wurde der Vorentwurf des Büros Christine Reck Architekten BDA für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Auf Basis dieser Planung wurde im Juli 2009 ein Landeszuschuss in Höhe von 646.000,-- € gewährt, 460.000,-- € für die Erweiterungs- und 186.000,-- € für die Umbaumaßnahmen. Der Zuschuss für die Umbaumaßnahmen ist an die zur Realisierung vorgeschlagene Lösung noch anzupassen (d.h. wird reduziert).

Parallel zur Antragstellung haben Architekten und Fachingenieure 2009 auftragsgemäß (DS 16/2009) den Sanierungsbedarf der bestehenden Schulgebäude untersucht. Erste Ergebnisse wurden dem Bauausschuss beim Ortstermin am 5. November 2009 erläutert.

3. Bisher vorliegender Entwurf Schulerweiterung

Der Vorentwurf des Büros Christine Reck Architekten BDA wurde in Abstimmung mit dem Schulträger und der Schule überarbeitet. Anregungen des Gutachters biregio, Wolf Krämer-Mandau mit dem Ergebnis einer Reduzierung notwendiger Eingriffe in den Gebäudebestand wurden berücksichtigt.

Eine sinnvolle Organisation des Ganztagesbetriebes an der Schule bedingt jedoch, dass neben der Erweiterung auch im Bestand einige räumliche Veränderungen vorgenommen werden. Darüber hinaus sind Anpassungsarbeiten notwendig, wo der neue Gebäudeteil zwischen bestehender Schule und Turnhalle einzupassen ist. Die neue Gebäudeorganisation und vorhandene Mängel machen zusätzlich Brandschutzmaßnahmen in den Bestandsgebäuden erforderlich.

Die mit der Schule abgestimmte Lösung ist wie folgt zu beschreiben (Grundrisse siehe Anlage 2):

Die bauliche Erweiterung der Schule fügt sich zwischen die bestehenden Schulgebäude (Häuser A und B) und die Turnhalle (Haus E) ein. An beide wird angebaut. Auf der Ebene des Haupteingangs der Schule liegt auch der separate Eingang zum Bereich Mensa/Aula. Eine zentrale Erschließungseinheit mit Treppe und Aufzug im Erweiterungsbau erschließt die Räume im Hanggeschoß. Aus schulorganisatorischen Gründen werden diese Räume mit Klassen belegt (Klassen 4). Die zusätzlichen Räume für den Ganztagesbetrieb sowie der Hort werden im Tausch in Haus B eingerichtet.

Der zentrale Aufzug ermöglicht die barrierefreie Erschließung nicht nur des Erweiterungsbaus, sondern auch von Haus B, Erdgeschoß Haus C und des Hanggeschoßes unter der Turnhalle. Nicht barrierefrei sind in der Gaisentalschule dann weiterhin das Obergeschoß von Haus A sowie Ober- und Untergeschoß des freistehenden Hauses C.

Die Klassen 3 bleiben in Haus A untergebracht, Klassen 1 und 2 in Haus C.

Der Entwurf wird in den Sitzungen erläutert.

4. Sanierungsbedarf

Die Gebäude A und B der Gaisentalschule sind etwa 40 Jahre alt. Die Architekten und Fachplaner wurden mit Untersuchungen des Sanierungsbedarfs der Schulgebäude beauftragt (DS 16/2009).

Die in Haus A noch vorhandene 2-adrige Elektroverkabelung ist nicht erweiterungsfähig, im Bestand kann sie jedoch weiter betrieben werden. Bei einem 40 Jahre alten Heizsystem kann niemand prognostizieren, ob und wann es undicht wird. Die Gebäudehülle hat Dämmwerte auf dem Stand der 1970er Jahre. Viele Fenster sind, soweit noch nicht erneuert, schadhaft. Die Dämmung der Flachdächer ist teilweise durchfeuchtet. Die Abdichtung des Turnhallendachs ist schadhaft und muss dringend erneuert werden, um weitere Schäden zu vermeiden. Die Räume unter der Turnhalle sind feucht und müssen abgedichtet werden.

Insofern wurde eine umfassende Sanierung der Bestandsgebäude untersucht und in der beigefügten Kostenaufstellung dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die energetische Sanierung der Gaisentalschule sehr aufwändig wäre. Der Grund ist der zweischalige Aufbau der Betonwände, insbesondere die Verbindung der beiden Schalen, die nur mit großem Aufwand gelöst werden könnte, was an einer Stelle untersucht wurde. Ein Belassen der zweischaligen Wand und zusätzlicher Vollwärmeschutz ist aus baukonstruktiv-statischen Gründen nicht möglich.

Bei der zur Realisierung vorgeschlagenen Variante bauliche Erweiterung zur Ganztageschule und notwendige Sanierungsmaßnahmen (ohne umfassende energetische Sanierung) werden die aktuell notwendigen Sanierungsmaßnahmen zum künftigen Betrieb auch der alten Schulgebäude durchgeführt. Es wird jedoch keine umfassende Generalsanierung vorgeschlagen, so dass es – wie bei älteren Gebäuden üblich - zu erhöhtem Bauunterhaltungsaufwand kommen kann.

5. Alternative Teilabbruch und -neubau

Aufgrund der hohen Kosten einer Komplettsanierung wurde alternativ die Überlegung angestellt, die Häuser A und B abzubauen und neu zu bauen. Die Neubaukosten wären dabei sogar niedriger als die Sanierungskosten für eine Komplettsanierung der Häuser A und B. Bei einer Neubaulösung müsste allerdings im Gegensatz zur bisher geplanten Erweiterung die Konzeption so verändert werden, dass während der Bauphase möglichst wenig Provisorien erforderlich würden.

6. Kostendarstellung in Varianten

Die Kosten für die dargestellten Varianten Erweiterung, Sanierung, Teilneubau und Neubau sind in der Folge dargestellt. Dabei sind die Kosten für die Varianten 1- 3 geschätzt bzw. berechnet aufgrund konkreter Planungen, die Kosten der Variante 4 ist eine Prognose aufgrund möglicher Programmflächen.

1. Erweiterung Schule und notwendige Sanierung	3,8 Mio €
2. Erweiterung und Umbau Schule mit energetischer Sanierung (mit bestehender Haustechnik)	6,2 Mio €
3. Erweiterung und Umbau Schule mit umfassender energetischer und haustechnischer Sanierung	6,9 Mio €
4. Erweiterung in Verbindung mit Teilabbruch und Teilneubau der Schulgebäude	5,5 Mio €

Die Kosten der Varianten 1 bis 4 sind in Anlage 3 dargestellt.

Die Finanzierung der zur Realisierung vorgeschlagenen Variante 1 ist im städtischen Haushaltsplan 2010 dargestellt.

7. Exkurs: Mittelberg- und Birkendorf-Grundschule

Angesichts der hohen Kosten für die Sanierungsmaßnahmen der Gaisentalschule stellt sich die Frage, wie sich die Situation bei den Grundschulen Mittelberg und Birkendorf darstellt.

Das Beispiel Gaisentalschule zeigt, dass erst eine gründliche Untersuchung der Gebäude und ein Sanierungskonzept Prognosen über die zu erwartenden Sanierungskosten zulässt, dennoch folgende pauschalen Aussagen zu diesen Schulen:

Mittelbergschule

- Besitzt keine 2-schaligen Außenwände – energetische Sanierung damit wesentlich einfacher als bei der Gaisentalschule
- Notwendigkeit von Brandschutzmaßnahmen ist im Rahmen einer Sanierung zu untersuchen
- Sanierungsbedarf vorhanden

Birkendorfschule

- Ytong-Vormauerung der Wände, einfacher zu entfernen als Betonvorsatzschale – damit ist eine energetische Sanierung wesentlich einfacher durchzuführen als bei der Gaisentalschule
- Fenster in den 90er Jahren erneuert
- Sanierungsbedarf bei Lehrschwimmbecken und Turnhalle, Schule in gutem Zustand

8. Energetische Betrachtung

Der Vergleich der drei Grundschulen Gaisental, Mittelberg und Birkendorf im Hinblick auf die Energieverbräuche zeigt, dass die Gaisentalschule bezüglich der Dringlichkeit einer energetischen Sanierung nicht die erste Priorität hat. Die für die drei Gebäude erstellten Energiepässe weisen folgende Werte aus:

- | | |
|---|--------------------------|
| • GS Gaisental (ohne Turnhalle) | 101,7 kWh/m ² |
| • GS Mittelberg (mit Turnhalle) | 166,3 kWh/m ² |
| • GS Birkendorf (mit Turnhalle und LSB) | 225,6 kWh/m ² |

Wenngleich die vorliegenden Zahlen aufgrund der technisch bedingten Messmöglichkeiten teils mit, teils ohne Sportgebäude vorliegen und nicht absolut vergleichbar sind, wird deutlich, dass Investitionen in die energetische Außensanierung von Gebäudehüllen bei anderen Gebäuden mehr Einsparpotential bieten als bei der Gaisentalschule.

Die Kostendifferenz zwischen den dargestellten Lösungen 1 (Erweiterung Schule und erforderliche Sanierung) und den anderen Lösungen 2 bis 4 (die sämtlich einen zeitgemäßen Wärmeschutz beinhalten) beträgt mindestens 1,7 Mio €. Bei jährlichen Gesamtkosten der Heizung der Gaisentalschule in Höhe von zuletzt knapp 20.000,-- € ist damit eine Wirtschaftlichkeit nicht darstellbar.

9. Erläuterung Beschlussempfehlung

Die Dämmung der Gebäudehülle der Gaisentalschule wäre wie oben dargestellt bautechnisch wesentlich aufwändiger als in anderen Objekten. Das mögliche Einsparpotential wäre hingegen geringer als in anderen Objekten, die ebenfalls Sanierungsbedarf zeigen.

Dies führt im Ergebnis zur Beschlussempfehlung, bei der Gaisentalschule keine energetische Sanierung der Außenhülle durchzuführen. Die Sanierung soll sich auf folgende notwendige Maßnahmen beschränken:

- erforderlicher Brandschutz
- Sanierung der schadhaften Dächer und damit eine energetische Verbesserung im Dachbereich
- Abdichtung Feuchteschaden Hanggeschoß Turnhalle
- Sanierung der schadhaften Fensterfassaden

Weiterer Erneuerungsbedarf, auch bei der Haustechnik, ist zu gegebener Zeit im Rahmen der Bauunterhaltung abzarbeiten.

Der Ausbau zur Ganztageschule ist mit dieser Entscheidung nicht beeinträchtigt. Die dafür erforderlichen Erweiterungs- und Umbauten sind sämtlich Bestandteil der vorgeschlagenen Baumaßnahmen.

Die hier nicht zur Realisierung vorgeschlagenen Mehrkosten einer Neubau- oder energetischen Generalsanierungslösung können weit effizienter in andere Sanierungsprojekte der Stadt investiert werden. Dies sollte auf Basis eines zu erstellenden Gebäudekatasters mit Aussagen zum Energieverbrauch und Erhaltungszustand der Gebäude erfolgen.

10. Perspektive Bildungshaus Gaisental

Die konzeptionellen Überlegungen bezüglich der Schulerweiterung wurden ausgedehnt auf das Thema Bildungshaus mit weiteren Angeboten im Bereich Bildung und Betreuung, Kinderkrippe, Kindergarten und zusätzliches Hortangebot. Im Ergebnis zeigte sich, dass der nördliche Grundstücksteil im Bereich des bestehenden Hartplatzes und der westlichen Freiflächen Entwicklungspotenzial in dieser Richtung bietet (siehe Lageplan Anlage 1). Eine direkte bauliche Anbindung an die vorgeschlagene Lösung der Schulerweiterung ist weder möglich noch wünschenswert. Auch die dargestellte Variante 4 mit einer Teil-Abbruch- und -Neubaulösung für die Schulgebäude würde diese zusätzlichen Betreuungsangebote im südlichen Grundstücksteil aufgrund der entstehenden Dichte und notwendi-

ger getrennter Freibereiche für Krippe, Kindergarten und Grundschule nicht oder nur eingeschränkt zulassen.

Auf Basis von Vergleichsobjekten ist für weitere Betreuungseinrichtungen von folgenden Kostenprognosen auszugehen, jeweils ohne die Gestaltung der Außenanlagen:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| • Neubau Kinderkrippe, 4 Gruppen | 1,7 Mio € |
| • Neubau Kindergarten, 3 Gruppen | 1,3 Mio € |
| • Anbau einer weiteren Hortgruppe | 0,3 Mio € |

11. Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen sind die nächsten Schritte:

- Abstimmung mit dem Regierungspräsidium über die Anpassung der Schulbauförderung an die modifizierte Planung, Veranlassung durch das ABBS
- Weitere Planung und Ausschreibung der Variante 1, bauliche Erweiterung der Schule und notwendige Sanierungsmaßnahmen, durch das Architekturbüro und die Fachingenieure, koordiniert und betreut vom Hochbauamt
- Baubeginn in 2010
- Vorbereitung des Planungsrechts auf dem nördlichen Grundstücksteil für weitere Betreuungseinrichtungen durch das Stadtplanungsamt.

Kopf

Morczinietz

Anlagen

- 1 Lageplan mit Übersicht bestehender und geplanter Schulgebäude und künftig möglicher Entwicklung mit weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen
- 2 Grundrisse der zur Ausführung vorgeschlagenen Variante 1
- 3 Kostenübersicht Varianten 1 bis 4