STADT BIBERACH

Hochbauamt
65 Ko

Biberach, 22.12.2014

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 273/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	**öffentlich**	**Sitzungsdatum**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Bauausschuss	nein	22.01.2015			
Gemeinderat	ja	02.02.2015			

Generalsanierung Pflugschule
Kostenberechnung, Beauftragung Planer

I. Beschlussantrag

1. In den Jahren 2016 und 2017 erfolgt die Generalsanierung der Pflug-Förderschule in Bauabschnitten bei laufendem Betrieb.
2. Architekt Florian Scheytt wird mit der Planung und Durchführung der Sanierung beauftragt.
3. Folgende Fachingenieure werden mit den Fachplanungen beauftragt:
   HLS: Ingenieurbüro Dieter Fischer, Biberach
   Elektro: Ingenieurbüro Puscher GmbH, Schelklingen
   Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Robert Fritschle, Ehingen
4. Der Kostenberechnung des Architekten über insgesamt 5.059.000,-- € wird zugestimmt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Sanierung der Pflugschule ist dringlich wegen des Gebäudezustands. Um Fördergelder des Landes zu erhalten, muss die Maßnahme im Juli 2018 abgeschlossen sein. Bei allen aktuell noch verbleibenden Varianten der Schulentwicklung gibt es für das Gebäude der Pflugschule nur zwei alternative Nutzungen, die bestehende Förderschule oder die Innenstadtgrundschule. Auch für die Innenstadtgrundschule würden die vorhandenen Räume weitgehend passen.
Insofern kann und muss die Pflugschule 2016 und 2017 bei laufendem Betrieb saniert werden. Die Planung soll 2015 durch Architekt Scheytt erfolgen. Die reinen Sanierungskosten betragen 5.059.000,-- €.

2) Ausgangssituation

Mit DS 131/2005 wurde dem Gemeinderat im Juli 2005 ein Gesamtsanierungskonzept für die Pflugschule vorgelegt. In den Jahren 2005 bis 2007 wurden als dringlichste

...

Maßnahmen die maroden WC-Anlagen saniert und wegen Schäden am Dach die Außen- und Dachsanierung durchgeführt.
Die weitere Innensanierung sowie der Einbau eines Aufzugs wurden dann zurückgestellt im Hinblick auf weitgehende Überlegungen zur Schulentwicklung in Biberach, die eine Verlegung der Förderschule mit in Betracht zogen.
Auf die Förderthematik wurde in DS 177/2012 eingegangen. Demnach muss eine Generalsanierung mit Fördergeldern des Landes innerhalb von zehn Jahren abgeschlossen sein. Die Frist wurde vom Regierungspräsidium Tübingen nochmals verlängert von Juli 2015 auf Juli 2018 (Abschluss der Maßnahme).
Der Fördertatbestand Generalsanierung entfällt künftig bei der Schulbauförderung des Landes. Letztmalig bei Antragstellung 2013 konnten Generalsanierungen berücksichtigt werden.
Da die seinerzeitige Kostenberechnung für die Generalsanierung durch annähernd ein Jahrzehnt Baukostensteigerung überholt war, sich Bestimmungen des Baurechts geändert haben und der Zustand insbesondere der haustechnischen Installation der Schule sich weiter verschlechtert hat, hat das Hochbauamt 2013 mit Architekt Scheytt und den bisher beauftragten Fachingenieuren den Sanierungsbedarf aktuell untersucht und einen aktualisierten Förderantrag mit den neu berechneten Kosten beim Regierungspräsidium gestellt.
Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beansprucht, wenn sie in einem Zug durchgeführt werden kann, über ein Jahr. Bei der Aufteilung in zwei Bauabschnitte sind zwei Jahre Bauzeit für die Maßnahme erforderlich.
Da davon ausgegangen wird, dass die Förderschule nicht kurzfristig aus dem Pflugschulgebäude ausgelagert wird, müssen wir von einer Sanierung bei laufendem Betrieb in zwei Abschnitten ausgehen. Zurückgerechnet vom geforderten Abschluss der Maßnahme bis Juli 2018, um die Schulbauförderung zu erhalten, muss in den Jahren 2016 und 2017 die Baumaßnahme durchgeführt werden, das Jahr 2015 wird für die Planung, Ausschreibung und Vergabe benötigt.

3) Künftige Nutzung der Pflugschule

Auf Basis von DS 185/2014 wurde im Oktober 2014 im Gemeinderat über die weitere Schulentwicklung in Biberach diskutiert. In dieser Diskussion und in dem darauf folgenden Workshop kristallisierte sich heraus, dass bei allen realistisch verbleibenden Varianten das Pflugschulgebäude entweder weiter von der Förderschule genutzt wird oder künftig mit der Innenstadtgrundschule belegt wird.
Das Hochbauamt hat bei einem groben Abgleich mit dem Raumprogramm der Braith-Grundschule festgestellt, dass sich das Pflugschulgebäude für die Nutzung durch die Innenstadtgrundschule eignen würde, ohne baulich viel ändern zu müssen (im Wesentlichen Herausnahme weniger Leichtbau-Trennwände).
Insofern wird mit der terminlich jetzt nicht mehr aufschiebbaren Sanierung der Pflug-Förderschule für die Zukunft nichts verbaut. Bei einer evtl. Nutzung durch die Grundschule wären baulich nur wenige kleinere Eingriffe notwendig.
Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen wird die Verwaltung das Raumprogramm mit beiden Schulen - Förderschule und Innenstadtgrundschule – im Detail abgleichen, um in der Belegung des Schulgebäudes möglichst flexibel zu bleiben.

4) Exkurs Schulentwicklung (ABBS)

Die Verwaltung hat für sich aus dem Workshop und den Gesprächen mit den betroffenen Schulleitungen die Erkenntnis gezogen, dass eine Trennung gegen den Willen der Schule zum aktuellen Zeitpunkt nicht förderlich wäre. Daher wird eine gemein-

...

same Beschulung der Primar- und Sekundarstufe in einem Gebäude bevorzugt. Aktuell werden die in der DS 185/2014 dargestellten Varianten intensiv geprüft. Ziel ist es, mit den bestehenden Schulgebäuden zurecht zu kommen, um eine wirtschaftliche Lösung anstreben zu können. Hierzu muss das Raumprogramm der Schulen unter Betrachtung der bestehenden Räumlichkeiten gemeinsam mit den Schulleitungen überprüft werden. Die Verwaltung priorisiert hierbei folgende zwei Varianten: Erhalt des Status Quo unter Berücksichtigung des derzeitigen Raumengpasses im Braith-Grundschulgebäude sowie den Tausch der Braith-Grundschule und der Pflug-Förderschule im Gesamten. Eventuell könnten durch Umgestaltung des Dachgeschosses im Braith-Grundschulgebäude und der Lösung von Brandschutzproblemen weitere Raumkapazitäten geschaffen werden. Die Hinzuziehung des Kindergartens Braithweg soll dabei nicht völlig außer Acht gelassen werden, widerstrebt jedoch dem Grundsatz, mit dem Bestand auszukommen. In zweiter Priorität soll der Umzug der Pflug-Förderschule in das Schulgebäude der Birkendorf-Grundschule verfolgt werden. Nach aktuellen Überprüfungen ist das Raumprogramm der Pflug-Förderschule jedoch nicht passend für die bestehenden Räumlichkeiten, sodass ein Anbau notwendig wäre. Des Weiteren ist zu beachten, dass durch die Umnutzung eines Schulgebäudes für eine andere Schulart die baurechtlichen Vorschriften intensiv geprüft werden müssen. Im Birkendorf-Schulgebäude befinden sich die Klassenzimmer auf unterschiedlichsten Ebenen, wodurch die Barrierefreiheit nur schwer zu gewährleisten wäre. Über einen möglichen Neubau einer Grundschule im Wohngebiet Talfeld kann jedoch unabhängig davon beraten werden. Das Schulgelände der Birkendorf-Grundschule wäre auch geeignet für eine Wohnnutzung.
Ziel ist es, in der Klausurtagung im Frühjahr 2015 die Überprüfungen soweit abgeschlossen zu haben, um dem Gremium eine Beschlussvorlage zur Entscheidung über den zukünftigen Schulstandort der Pflug-Förderschule und der Braith-Grundschule vorlegen zu können.

5) <u>Darstellung des Sanierungsbedarfs und der geplanten Maßnahmen</u>

siehe Darstellung Architekt Scheytt in Anlage 1.
Zur Sanierung vorgesehen sind die Räume der Pflugschule, das ist im Wesentlichen das Hauptgebäude entlang der Wielandstraße und im Ostflügel das 2. OG, das von der Schule belegt ist. Die Räume der Kindertagesstätte sind in einem ordentlichen Zustand, da sie später in die Schule eingebaut und bei dieser Gelegenheit saniert wurden. Im Bereich der Schützenbühne ist lediglich die Elektroinstallation zur Erneuerung vorgesehen, die aus Sicherheitsgründen wie in der Schule dringend sanierungsbedürftig ist.
Im Zuge der weiteren Sanierungsplanung werden jedoch weitere Untersuchungen, insbesondere zu Sicherheitsaspekten, erforderlich. Im Raum steht z. B. die Erfordernis eines zweiten Fluchtwegs für die Schützenbühne, was in der bisherigen Planung noch nicht enthalten ist.

6) Kostenberechnung

Die Kosten für die anstehende Sanierung wurden von Architekt Scheytt wie folgt berechnet:

	Kostengruppen	Kosten
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	25.200,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.512.436,80 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.747.700,00 €
500	Außenanlage	282.618,00 €
600	Ausstattung	38.000,00 €
700	Baunebenkosten	902.516,12 €
	Containerprovisorium	550.000,00 €
	Gesamtkosten	**5.058.470,92 €**

In der Kostenberechnung sind nur die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen enthalten. Sollten im Zuge der Sanierung bei der Abstimmung mit der Förderschule nutzungsbedingte Umbaumaßnahmen notwendig werden, würden sich die Kosten erhöhen. Es sind jedoch keine umfangreichen Umbaumaßnahmen zu erwarten.
Nennenswerte Ausstattungskosten sind in den Kosten bisher nicht enthalten. Insbesondere bei einer Nutzung durch die Grundschule werden auch Einrichtungskosten anfallen.
Ferner können die oben angesprochenen Untersuchungen zu Sicherheitsbelangen u. U. zu weiteren Kosten oder Kostenverschiebungen führen.
Die bereits 2005 bis 2007 durchgeführte Außen- und WC-Sanierung hatte 998.868,29 € gekostet.
Auf der HH-Stelle 2.270.941000-100, Baumaßnahmen Pflugschule, wurde auch die Erneuerung der Spielflächen der Kindertagesstätte abgewickelt mit voraussichtlich 307.730,-- € Gesamtkosten. Diese Maßnahme ist noch nicht abgerechnet, da die Schlussrechnungen des Landschaftsplaners und der ausführenden Baufirma noch ausstehen.

7) Finanzierung

Planungsrate 2013	300.000 €
üpla 2013 Dr. Nr. 75/2013	142.000 €
Planungsrate 2014	200.000 €
Planungs- und Baurate 2015	1.200.000 €

Restfinanzierung 2016 bis 2018

Der zu erwartende Landeszuschuss für die Generalsanierung beträgt voraussichtlich 2.108.000,-- €.

8) Beschlussempfehlung

Die Sanierung der Pflugschule erfordert einen Planer und Bauleiter, der Erfahrung im Umgang mit Sanierungsmaßnahmen hat. Diese Erfahrung sieht die Bauverwaltung bei Architekt Florian Scheytt als gegeben. Herr Scheytt hat für die die Stadt Biberach seinerzeit das Kaufhaus Nägele zur Jugendkunstschule umgebaut und die erhaltende Sanierung der Stadtbierhalle, wo er sein Können im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz bewiesen hat. Daher wurde er in Verwaltungszuständigkeit mit den Vor-

...

untersuchungen für die Pflugschule beauftragt und es wird vorgeschlagen, ihn weiter mit der kompletten Durchführung der Maßnahme zu beauftragen.
Die Fachingenieure HLS – Ing.-Büro Fischer, Biberach, und Elektrotechnik – Büro Puscher, Schelklingen, waren bei der bisherigen Sanierung schon beauftragt und erfolgreich tätig. Das Statikbüro Fritschle, Ehingen, wurde wegen seiner Erfahrung in der Berechnung älterer Bausubstanz in Verwaltungszuständigkeit in die Voruntersuchungen einbezogen.
Die Sanierung ist nicht nur wegen des Erhalts der Fördergelder unaufschiebbar. Insbesondere die Elektroinstallation ist dringend sanierungsbedürftig und mit dem Sicherheitsbeauftragten konnte ein Aufschub der Sanierung nur mit verkürzten Überprüfungsintervallen der Installation vereinbart werden.

9) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zu den Beschlussanträgen werden die Sanierungsmaßnahmen umgehend mit den Schulen abgestimmt, um evtl. nutzungsbedingte Baumaßnahmen zu planen und um einen detaillierten Terminplan für die Sanierung zu erstellen.
Für die Sanierung der Pflugschule bei laufendem Betrieb sind Ausweichräume erforderlich. Diese werden in Form von Containern auf dem Schulgelände bereitzustellen sein. Container werden nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang angemietet, nach Belegung aller anderen möglichen Ausweichquartiere (ehemalige Gaststätte Mond, ggf. Pestalozzisaal).

Kopf

Anlagen:
1 Darstellung des Sanierungsbedarfs und der geplanten Maßnahmen
2 Plananlagen