

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 178/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	28.09.2015			
Gemeinderat	ja	26.10.2015			

### Generalsanierung Pflugschule Entwurf, Kostenberechnung

#### I. Beschlussantrag

Der vorliegenden Planung und Kostenberechnung wird zugestimmt.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Die Sanierungsplanung für die Pflugschule wurde weiter konkretisiert. Die Kostenberechnung für die anstehende Innensanierung endet mit 5.100.000,- € (Kostenstand August 2015) und damit weitestgehend im bisherigen Rahmen. Hinzugekommen ist eine Fluchttreppe für den Ostflügel, die Sanierung UG des Ostflügels sowie ein Ansatz für Ausstattung.

Als Interimslösung für die Unterbringung der Förderschule sollen vorhandene städtische Räume dienen, die angedachte Containeranlage kann damit entfallen. Saniert werden die Räumlichkeiten für die Förderschule, eine endgültige Entscheidung bezüglich der Schulentwicklung soll im Herbst diesen Jahres getroffen werden.

##### 2) Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 2. Februar 2015 auf Basis von DS 273/2014 der weiteren Generalsanierung der Pflugschule in den Jahren 2016/2017 durch das Architekturbüro Scheytt zugestimmt. Die Sanierung muss, um einen Landeszuschuss für die Generalsanierung zu erhalten, bis spätestens Juli 2018 abgeschlossen sein.

Die Außensanierung und Teile der Innensanierung (WC-Anlagen) waren bereits 2005 bis 2007 erfolgt. Förderfähig ist insgesamt jedoch nur die Generalsanierung, im Übrigen ist insbesondere die Elektroinstallation der Pflugschule seit Jahren dringend sanierungsbedürftig und bedarf bis zur Sanierung eines erhöhten Überprüfungsaufwandes.

### **3) Sanierungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen der Innensanierung wurden in DS 273/2014 detailliert dargestellt. Einige Fragen waren seinerzeit noch offen, insbesondere auf diese Punkte soll in dieser Vorlage eingegangen werden.

#### Fluchttreppenhaus Ostflügel:

Im ursprünglichen Sanierungsumfang der Schulhaussanierung war der Ostflügel weitgehend ausgespart, da er Kinderbetreuungseinrichtungen enthält, die im Übrigen später eingebaut worden waren und nicht den Sanierungsbedarf der Schulräume haben. Bezüglich einiger Belange (Brandschutz, Elektroinstallation) ist jedoch das Schulgebäude ganzheitlich zu betrachten. Insofern besteht zurecht die Forderung nach einer Fluchttreppe auch für den Ostflügel. Hier besteht wegen der eingerichteten Kinderbetreuungseinrichtungen keine Möglichkeit, die Treppe im Inneren des Gebäudes einzubauen, daher konnte mit dem Denkmalschutz die Errichtung einer außenliegenden Stahlterrasse im Schulhof vereinbart werden. Diese dient als Fluchtweg für alle Geschosse, also auch aus der Nähstube der Schützenbühne im Dachgeschoss. Die Treppe wird als Stahlkonstruktion errichtet, aus allen Geschossen sind Zugänge zu dieser Fluchttreppe neu zu schaffen.

#### Bereich UG Ostflügel Schulsozialarbeit wegen maroder Elektroinstallation:

Der Untergeschossbereich des Ostflügels war in den früheren Sanierungsüberlegungen nicht enthalten. Auch hier ist jedoch die Elektroinstallation marode und der Bereich Schulsozialarbeit und Kinderschutzbund deshalb sanierungsbedürftig.

#### Interimslösung PH und "Mond":

Für die Interimsunterbringung der Förderschule war eine Containerlösung im Kostenansatz enthalten. Zwischenzeitlich kann eine Interimslösung im Pestalozzihaus samt Saal angeboten werden – siehe hierzu die parallel laufende Beschlussvorlage. Ferner steht die ehemalige Gaststätte Mond zur Verfügung, wo zuletzt das Hochbauamt während der Spitalsanierung untergebracht war. Auch die im Untergeschoss Ostflügel bestehenden Räume des Kinderschutzbundes werden interimswise in den "Mond" verlagert.

Mit diesen Lösungen kann die Interimsunterbringung wesentlich kostengünstiger erfolgen (ca. 125.000,- €) als in einer Containeranlage (veranschlagt mit ca. 550.000,- €).

#### Ausstattung / Möblierung:

In DS 273/2014 war dargestellt worden, dass beim damaligen Planungsstand und wegen offener Fragen bezüglich Schulentwicklung keine Ausstattung der Schulräume in den Kosten enthalten war. Da die Möblierung der Förderschule jedoch teilweise erneuerungsbedürftig ist und Anschaffungen im Hinblick auf die Generalsanierung zurückgestellt wurden, ist ein Ansatz für Ausstattung und Möblierung nun in der Kostenberechnung enthalten.

Weitere Maßnahmen:

Die Sanierung erfolgt grundsätzlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Vorhandene Decken werden wo möglich erhalten und die Rohrmattenputzaufträge unter den Akustik-Abhangdecken sorgfältig ergänzt. Die Fußbodenaufbauten sind marode und werden erneuert, sie erhalten Beläge aus Linoleum bzw. Kautschuk.

Bei allen Maßnahmen ist auf den Brandschutz zu achten, es werden entsprechende Installationskanäle vorgesehen. Insbesondere die Erneuerung der Elektroinstallation macht in der Folge Putz-, Trockenbau- und Malerarbeiten erforderlich.

Im Westflügel erfolgen innerhalb der Gebäudehülle der Einbau des Aufzugs und einer Fluchttreppe.

**4) Kosten**

Die aktuelle Kostenberechnung des Architekturbüros gliedert sich wie folgt:

100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	25.000,00 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	1.940.800,00 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	1.528.700,00 €
500	Außenanlagen	275.000,00 €
600	Ausstattung	276.500,00 €
700	Baunebenkosten/ Containerkosten	1.050.325,01 €
	Summe	5.096.325,01 €
<b>100 - 700</b>	<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>5.100.000,00 €</b>

Kostenstand August 2015

Die Kostenberechnung liegt damit um 41.000,00 € nur unwesentlich höher als der zuletzt vorgestellte Kostenstand vom Dezember 2014 mit

5.059.000,00 €

Veränderungen und Verschiebungen gab es insofern, als hinzugekommen sind Brandschutzmaßnahmen Ostflügel, insbesondere Fluchttreppe und deren Zugänge mit

352.500,00 €

Elektrosanierung und daraus folgende Maßnahmen UG Ostflügel

222.800,00 €

Maßnahmen für die Interimslösung Pestalozzihaus samt Baunebenkosten, siehe dazu auch sep. Vorlage Zukunft des Pestalozzihauses

125.000,00 €

Bisher nicht enthaltene Kosten für Möblierung/Ausstattung

164.000,00 €

Entfallen ist die Containeranlage mit

-550.000,00 €

Desweiteren handelt es sich um Kostenverschiebungen zwischen den Gewerken im Zuge der weiteren detaillierteren Planung.

## 5) Finanzierung

Die bereits 2005 bis 2007 durchgeführte und abgerechnete Außen- und WC-Sanierung hatte 998.868,29 € gekostet.

Die im vergangenen Jahr durchgeführte Erneuerung der Spielflächen Kindertagesstätte ist zwischenzeitlich abgerechnet mit 316.735,68 € (Stand Dezember 2014 – DS 273/2014: 307.730,00 €).

Damit stellt sich die laufende Finanzierung wie folgt dar:

Erneuerung Außenspielflächen Kindertagesstätte	316.736,00 €
Innensanierung Pflugschule	5.100.000,00 €

Gesamtkosten (ohne abgeschlossene Außen- und WC-Sanierung)	<b>5.416.736,00 €</b>
---	-----------------------

Planungsrate 2013	300.000,00 €
üpla 2013 Dr. Nr. 75/2013	142.000,00 €
Planungsrate 2014	200.000,00 €
Planungs- und Baurate 2015	1.200.000,00 €
Baurate 2016	1.000.000,00 €
VE 2017/2018	2.574.736,00 €

Der zu erwartende Landeszuschuss für die Generalsanierung beträgt voraussichtlich 2.108.000,00 €

## **6) Exkurs Schulentwicklung**

Das Pflugschulgebäude wird nach dem vorliegenden Konzept für die Förderschule saniert. Es wurde zusammen mit den Schulleitungen geprüft, inwiefern ein Tausch der Schulgebäude mit der Braith-Grundschule möglich ist.

Grundsätzlich ist dies denkbar. Für die Braith-Grundschule müssten wenige nichttragende Zwischenwände herausgenommen werden (was möglich ist), weil die Grundschule aufgrund der Klassenstärke grundsätzlich etwas größere Klassenräume benötigt.

Eine zweizügige Grundschule wäre in der Pflugschule unterzubringen. Für die Unterbringung einer dreizügigen Grundschule müsste der Hort aus dem Pflugschulgebäude in die ehemalige Gaststätte "Mond" ausgelagert oder die Schule durch einen Erweiterungsbau vergrößert werden. Um die derzeitigen Räume des Hortes für die Schule nutzbar zu machen, wären weitere Umbaumaßnahmen erforderlich.

Neben diesen Erwägungen bezüglich der Unterbringung einer dreizügigen Grundschule ist der Tausch der Schulgebäude eine logistische Herausforderung, die nur schwer zu meistern ist. Die Verwaltung favorisiert einen Tausch der Schulgebäude zwischen Förder- und Grundschule nicht.

## **7) Beschlussempfehlung**

Die planerisch weiterentwickelte Sanierungslösung wird hiermit zum Beschluss gebracht. Die bisher berechneten Sanierungskosten konnten weitestgehend eingehalten werden. Für weitere Entscheidungen bezüglich der Schulentwicklung wird mit diesen Beschlüssen nichts verbaut.

## **8) Weiteres Vorgehen**

Die Ausschreibungen für die Sanierung sollen ab November 2015 erfolgen, der Baubeginn ist für April 2016 geplant, der Abschluss der Maßnahme für Herbst 2017.