

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2016/115

| Beratungsfolge |                  |            | Abstimmung       |    |      |      |
|----------------|------------------|------------|------------------|----|------|------|
| Gremium        |                  | Datum      |                  | Ja | Nein | Enth |
| Bauausschuss   | nicht öffentlich | 23.01.2017 | Vorberatung      |    |      |      |
| Gemeinderat    | öffentlich       | 30.01.2017 | Beschlussfassung |    |      |      |

### Erweiterung der Birkendorf-Grundschule um einen Pavillon zur Nutzung durch die Schulkindbetreuung

#### I. Beschlussantrag

Die Birkendorf-Grundschule wird erweitert um einen Pavillon zur Nutzung insbesondere durch den Hort mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 540.000,-- €.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Eine reduzierte, zusammen mit der Schule erarbeitete Pavillonlösung für eine Erweiterung der Birkendorf-Grundschule um Räume für den Hort kostet nach den Plänen und Berechnungen des Hochbauamts ca. 500.000,-- €.

##### 2) Ausgangssituation

Nach der Diskussion über die Containerlösung gemäß DS 2016/014 mit Gesamtkosten von über 1 Mio. € Ende September 2016 in den Ausschüssen und dem Einvernehmen darüber, das Nutzungskonzept der Räume insgesamt nochmals zu prüfen, wurde in Zusammenarbeit von Schule, ABBS und Hochbauamt eine modifizierte räumliche Lösung erarbeitet.

Die Grundsatzentscheidung des Gemeinderats über die Grundschulentwicklung in Biberach im November 2016 sieht vor, mit einer Neubauplanung im Talfeld derzeit nicht zu beginnen, sondern mit einer moderaten Erweiterung und notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen die Birkendorf-Grundschule noch einige Jahre weiter zu betreiben, bis eine Grundsatzentscheidung über eine Generalsanierung und Erweiterung in Birkendorf oder einen Neubau im Talfeld erfolgen kann.

### **3) Darstellung der Raumsituation Birkendorf-Grundschule durch das ABBS**

Die ursprüngliche Vorlage DS Nr. 2016/014 zur Erweiterung der Grundschule Birkendorf stellte eine provisorische Containerlösung für die Auslagerung des dreigruppigen Horts an der Birkendorf-Grundschule mit Essensraum und Büro dar. Durch die Auslagerung der drei Hortgruppen hätte die Schule drei Klassenräume und zwei Gruppenräume für den Schulbetrieb gewonnen. Die Kosten beliefen sich auf 1.025.000 €. Da es sich bei diesem Container jedoch um ein Provisorium bis zur endgültigen Entscheidung der Standortfrage Birkendorf/Talfeld handelt, wurde in der Vorberatung im Bauausschuss am 26. September 2016 von der Verwaltung ein reduziertes Raumprogramm für den Container gefordert. Gemeinsam mit der Schulleitung und der Elternvertretung hat das ABBS das Raumprogramm derart geändert, dass nun die Horträume im Schulgebäude verbleiben und lediglich das Essensangebot sowie ein Büro/Personalraum für die Mitarbeiter des Horts und der Verlässlichen Grundschule sowie Flexible Nachmittagsbetreuung im Container dargestellt werden. Durch die Auslagerung des Essens wird die räumlich angespannte Situation in der Betreuung verbessert. Die Schulküche kann nun wieder vormittags im Schulunterricht genutzt werden. Zudem erhält die Schule den hinteren Bereich der Aula, in welchem bisher die Flexible Nachmittagsbetreuung gegessen hat, als Differenzierungsraum bzw. als weiteres Klassenzimmer, sollte die Schule in einem Jahrgang dreizügig werden. Bezüglich des Belegungsdrucks auf die Räume in der Birkendorf-Grundschule verweisen wir auf die Vorlage DS Nr. 2016/014, in welcher die Schülerzahlentwicklung in den Betreuungsangeboten dargestellt ist.

Es wird weiterhin gemeinsam mit dem Staatlichen Schulamt versucht, eine Dreizügigkeit an der Birkendorf-Grundschule zu vermeiden. Die Schülerzahlen sind jährlich sehr knapp am Teiler zu einer dritten Eingangsklasse. Durch Gespräche mit Eltern aus dem Bereich Talfeld sollen Schulbezirkswechsel in Richtung Mettenberg erreicht werden. Tatsächlich entscheidet sich jeweils zum Anmeldetag im Frühjahr eines Jahres, ob zwei oder drei Eingangsklassen gebildet werden müssen. Dies ist von verschiedenen Faktoren wie die Anzahl der im Vorjahr zurückgestellten Kinder, Anmeldungen in anderen Schulbezirken, Rückstellungen für das kommende Schuljahr, Anmeldung in einer privaten Schule (z.B. Bischof-Sproll Bildungszentrum) oder in einem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum u.ä.m. abhängig.

Eine dritte Eingangsklasse kann – wie oben dargestellt – im hinteren Bereich der Aula unterrichtet werden. Sollte sich durchgängig eine Dreizügigkeit von Klasse 1 bis Klasse 4 abbilden, müsste der Container durch ein weiteres Stockwerk aufgestockt werden, in welchem zwei weitere Klassenräume eingerichtet werden könnten. Ein viertes Klassenzimmer könnte entweder im bestehenden, einzigen Fachraum (NUGI-Raum) oder in der Schulküche durch entsprechende Rückbauten eingerichtet werden. Daher soll die Ausschreibung der Container optional die Mehrkosten für ein um ein Stockwerk erweiterbares Provisorium fordern. Ein Platz für das Treppenhaus kann vorgehalten werden.

### **4) Entwurf**

Dank der Bereitschaft der Schule zu einem modifizierten Nutzungskonzept der Räume und einer veränderten Cateringlösung konnte der Raumbedarf für den Anbau reduziert werden. Er beinhaltet im wesentlichen Küche und Speiseräume mit den erforderlichen Nebenräumen (Lageplan und Grundriss siehe Anlage). Die Lösung kommt mit einem Geschoss aus, was weitere Erschließungsflächen spart und nimmt insgesamt eine geringere Grundfläche ein als die vorhergehende Lösung.

Die Ausschreibung des Pavillons soll so offen ausgeführt werden, dass neben klassischen Stahlcontainern auch elementierte Holzbauweisen möglich sind.

Es wird als Mehrpreis abgefragt, was die Option für eine mögliche Aufstockung des Pavillons bezüglich der statischen Auslegung um ein Geschoss bedeutet. Bei günstiger Relation soll diese Möglichkeit vorgesehen werden.

### 5) Kosten der Pavillonlösung

Die Kosten für die reduzierte Lösung betragen incl. eines Sicherheitszuschlags für Unvorhergesehenes in Höhe von 10% ca. 540.000,-- €.

Kostenberechnung

22.12.2016

| KGR           | Hochbau/Außenanlage          | Kostenberechnung    |
|---------------|------------------------------|---------------------|
| 100           | Grundstück                   | - €                 |
| 200           | Herrichten und Erschließen   | 26.158,77 €         |
| 300           | Bauwerk - Baukonstruktion    | 306.984,90 €        |
| 400           | Bauwerk - Technische Anlagen | 93.875,08 €         |
| 500           | Außenanlagen                 | 17.012,84 €         |
| 600           | Ausstattung und Kunstwerke   | 32.120,36 €         |
| 700           | Nebenkosten                  | 12.509,28 €         |
| <b>gesamt</b> | <b>brutto</b>                | <b>488.661,22 €</b> |

**Risikozuschlag für Unvorhergesehenes ca. 10%**

**540.000,00 €**

### 6) Weitere Maßnahmen im Bauunterhalt

Die Kosten für die laufende Bauunterhaltung der Birkendorf-Grundschule betragen jährlich 16.000,-- €.

Aufgrund des Gebäudealters wird von einem künftig erhöhten Bauunterhalt ausgegangen, zusätzliche jährliche 16.000,-- € (ohne Lehrschwimmbecken), das sind in 8 Jahren 128.000,-- €, sind dafür in Ansatz zu bringen. Dieser Bedarf ist berechnet aus Erfahrungswerten der vergangenen Jahre.

Eine teilweise Flachdachsachsanieuerung war 2016 erforderlich mit Kosten in Höhe von 34.000,-- €. Es wird angenommen, dass weitere Flachdachbereiche mit Kosten in Höhe von 100.000,-- € in den nächsten Jahren erforderlich werden.

Eine Sanierung der weiteren WC-Anlagen (eine Anlage wurde 2011 saniert) verursacht Kosten in Höhe von ca. 130.000,-- €. Die Notwendigkeit wird von der Bauverwaltung nicht gesehen. Die Anlagen sind alt, aber gut erhalten und geruchlich nicht problematisch. Es gibt andere Anlagen in städt. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die im Zustand nicht besser sind und anstandslos betrieben werden. Sollte dennoch eine Sanierungsentscheidung getroffen werden, sollte vorab eine Ortsbesichtigung erfolgen. Die WC-Sanierung und einen weiteren Sicherheitszuschlag in Höhe von 100.000,-- € für Unvorhergesehenes hinzugerechnet ergeben sich hochgerechnet auf einen „mittelfristigen“ Zeitraum von 8 Jahren altersbedingte Mehrkosten für die Gebäudeunterhaltung in Höhe von 458.000,-- €. Diese Summe ist aus Sicht der Verwaltung absolut vertretbar. Natürlich kann bei dem Bestandsbau keine dauerhafte Garantie für einzelne Bauteile und Komponenten gegeben werden.

**7) Finanzierung**

Ausreichende Haushaltsmittel für diese Maßnahme sind im HH-Plan 2017 vorgesehen. Der Ansatz für Bauunterhaltung wird jährlich entsprechend beantragt.

**8) Beschlussempfehlung**

Mit den dargestellten Investitionen in den Erweiterungspavillon und der dargestellten erhöhten Bauunterhaltung können aus heutiger Sicht mindestens ca. 8 weitere Jahre Nutzung des Bestandes gewonnen werden. Kalkulatorische Abschreibung und Zinsen für einen alternativen Neubau lägen pro Jahr ganz erheblich höher.

**9) Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung zum Beschlussantrag erfolgt die Ausschreibung des Pavillons, bezüglich der Baukonstruktion ergebnisoffen.

Kopf

Anlagen:

16\_12\_22\_Birkendorf\_Pavillon\_EG

16\_12\_22\_Birkendorf\_Pavillon\_Lageplan