

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/182

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	16.10.2017	Vorberatung			
Hauptausschuss	nicht öffentlich	19.10.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	26.10.2017	Beschlussfassung			

Erweiterung der Braith-Grundschule und Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes Raumprogramm, Maßnahmen, Kosten, Planung

I. Beschlussantrag

1. Die Braith-Grundschule erhält einen Erweiterungsbau auf dem Areal des ehemaligen Braithweg-Kindergartens mit einer Programmfläche von 417 m².
2. Es erfolgt eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros.
3. Das Bestandsgebäude wird für die Einrichtung von Inklusionsräumen und einem zusätzlichen Konrektorat umgebaut und saniert.
4. Den Sanierungs- und Umbauftrag für das alte Schulhaus erhält das Architekturbüro Scheytt, Biberach.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Mit Drucksache Nr. 2016/073 wurde beschlossen, dass die Braith-Grundschule am jetzigen Standort verbleibt und einen Erweiterungsbau für die Ganztagesangebote und außerschulische Betreuung auf dem Areal des Braithweg-Kindergartens erhält. Der Erweiterungsbau wird voraussichtlich zweigeschossig errichtet mit einer Programmfläche von 417 m². Die Kostenprognose beläuft sich auf 2.760.000,-- €. Ein Zuschuss auf Schulbauförderung wird für die gesamte zuschussfähige Fläche von 417 m² gestellt. Im Altbau werden zudem Umbauten durchgeführt, um zwei Inklusionsräume und ein zusätzliches Rektorat zu erhalten. Für diese Maßnahmen kann ebenso ein Zuschuss auf Schulbauförderung gestellt werden. Die Kosten für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen müssen noch ermittelt werden.

2) Erweiterungsbau an der Braith-Grundschule

Wie bereits in der Drucksache Nr. 2016/073 beschrieben, ist die räumliche Situation an der Braith-Schule sehr angespannt. Ein Erweiterungsbau auf dem Areal des Braithweg-Kindergartens ist dringend notwendig, um die Anforderungen an eine Ganztageschule darstellen zu können. Das Grundstück konnte von der evangelischen Kirche erworben werden. Der zweigruppige evangelische Kindergarten ist am 4. August 2017 in die neu eingerichtete Kindertageseinrichtung in der Memelstraße 7 umgezogen, in welche der städtische Kindergarten Waldseer Straße bereits im Februar 2017 umgesiedelt wurde. Das Gebäude des Braithweg-Kindergartens steht damit aktuell leer und wird bis zum Abriss zur Hälfte im Erdgeschoss vom Tafelladen genutzt.

Die Braith-Grundschule hat ihr pädagogisches Konzept in Bezug auf den Erweiterungsbau überarbeitet (Anlage 1). Gemeinsam mit der Schulleitung wurde von der Stadt das Raumkonzept für den Neubau erstellt (Anlage 2). Das Regierungspräsidium hat folgende Programmfläche (PFL), welche aktuell im Bestand nicht enthalten ist, anerkannt:

- 240 m² PFL Räume für ganztägige Angebote (120 m² pro GT-Zug)
 - 105 m² PFL Mensa
 - 66-72 m² PFL Küche inklusive sonstiger Nebenräume (Anlieferung, Umkleide, WC, etc.)
- Gesamt: max. 417 m²

Der Raumbedarf für die Braith-Schule inklusive Klassenzimmer, Verwaltungsräume, Ganztages- und Inklusionsräume beträgt laut Modellraumprogramm des Landes Baden-Württembergs 1.420 m² - 1.623 m² Programmfläche. Der Raumbestand im Altbau lässt sich auf 1.172 m² beziffern (Anlage 3). Damit erkennt das Regierungspräsidium einen Erweiterungsbedarf von 248 m² - 451 m² an. Somit ist die gesamte Erweiterungsfläche in Höhe von 417 m², welche aktuell nicht im Bestand vorhanden ist, zuschussfähig.

Die Fläche von 417 m² wird wie folgt aufgeteilt:

Raumbezeichnung	Größe	Bemerkungen
Betreuungsraum 1	40 m ²	Nutzung auch für GT-Angebote, soll kindgerecht gestaltet werden
Betreuungsraum 2	47 m ²	Küchenzeile wird integriert, Nutzung auch für GT-Angebote und päd. Kochen, dieser Raum soll eine Anbindung mit einer Trennwand an die Mensa haben
Büro und Personalraum Betreuung	25 m ²	Büro Leitung und Personalraum für Mitarbeiter der Betreuung
Hortraum	75 m ²	KVJS-Vorgabe: 3 m ² pro Kind, 1 Gruppe kann bis zu 25 Kinder aufnehmen
Schülerbücherei	60 m ²	
Mensa	110 m ²	abtrennbar in unterschiedliche Essensbereiche, evtl. 1 große Trennwand bis zur Decke und in jedem Bereich 1 weitere mobile Trennwand = 4 Nischen
Stuhllager Mensa	15 m ²	Dieser Raum soll eine Anbindung mit einer Trennwand an die Mensa haben, damit die Mensa ggf. vergrößert werden kann.

Küche	45 m ²	Anlieferung, Lager, kleiner Vorbereitungs-/ Produktionsbereich, Ausgabe, Spültheke inkl. Toiletten, Umkleide für Personal
Summe	417 m²	

Bei einer Programmfläche von 417 m² werden voraussichtlich zwei Stockwerke benötigt. Die Schule spricht sich für folgende Unterteilung aus:

EG: Mensa, Küche, Stuhllager, Betreuungsraum 2 (217 m²)

OG: Schülerbücherei, Büro und Personalraum, Betreuungsraum 1, Hortraum (200 m²)

Der Wunsch der Schule ist es, die Mensa durch Trennwände so groß wie möglich zu gestalten, um sie für bestimmte Veranstaltungen (z. B. Elternabend, Einschulungsfeier etc.) nutzen zu können. Durch das Hinzuziehen des Stuhllagers und des Betreuungsraums 2 kann die Mensa von 110 m² auf 172 m² erweitert werden.

Eine Unterkellerung des Erweiterungsgebäudes ist aus Sicht der Schule nicht notwendig. Der Wunsch der Schule ist es, Stauraum in einer der beiden Garagen auf dem Areal des Braithweg-Kindergartens zu erhalten.

Der Zugang zum Erweiterungsbau ist noch zu klären. Voraussichtlich führt er vom alten Schulhaus über die Fußgängerbrücke. Der Neubau ist barrierefrei auszuführen.

3) Umbau im Bestandsgebäude

Im Bestandsgebäude werden Umbauten für die Errichtung von zwei Inklusionsräumen und eines Konrektorats, welches aktuell noch nicht vorhanden ist, jedoch nach dem Modellraumprogramm der Schule zusteht, vorgenommen.

Das bestehende Schulgebäude muss Treppenhausabtrennungen und eine flächendeckende Brandmeldeanlage erhalten, um den Brandschutzanforderungen zu entsprechen. Auf die Herstellung eines zweiten Fluchtweges kann verzichtet werden, wenn im Dachgeschoss nur Lehr- und Lernmittel, d.h. kein Aufenthaltsraum vorhanden ist. Des Weiteren muss die Qualität der Zwischendecken untersucht werden, die Grundvoraussetzung ist F30. Ein Aufzug wird nach Rücksprache mit der Schulleitung im Bestandsgebäude nicht eingebaut, die Barrierefreiheit wird im Bestand nicht gefordert.

Weitere Punkte, die bei der Sanierung des Altbaus ebenfalls Berücksichtigung finden müssen:

- Klärung, ob Verkabelung oder WLAN ausreichend
- Akustik
- Beleuchtung (LED?)
- Toilettenanlage Lehrer
- Schulgebäude durch Malerarbeiten verschönern
- Pausenhof: Zaun bzw. Abtrennung bei Spielgeräten in Richtung hinterer Weg erneuern
- Gymnastikraum – Sanierung erforderlich
- Sanierung Treppenanlage ehemaliger Haupteingang

- Wärmeversorgung (Heizung) Alt- und Neubau (im Jahr 2019 wird die Schulstraße und die Sennhofgasse erneuert)

Die Arbeiten im Altbau sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

4) Landeszuschuss

Für den Erweiterungsbau der Braith-Schule haben wir vom Regierungspräsidium eine zuschussfähige Programmfläche von 417 m² bestätigt bekommen. Der zuschussfähige Bauaufwand errechnet sich bei größeren Erweiterungsbauten laut VwV SchBau i.d.R. aus der Programmfläche x dem Kostenrichtwert. Dieser beträgt an der Braith-GS: 417 m² Erweiterungsbedarf Programmfläche x Kostenrichtwert Grundschulen laut der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchBau) 2.840 € = 1.184.280 €. Der Regelzuschuss beträgt dann 33 % vom zuschussfähigen Bauaufwand. Wir können daher beim Erweiterungsbau mit einem Zuschuss in Höhe von 390.812 € rechnen. Die Höhe des Zuschusses für die Umbaumaßnahmen im Altbau im Rahmen der Schulbauförderung zur Errichtung der Inklusionsräume und des Konrektorats kann noch nicht abgeschätzt werden (solange noch keine Kosten berechnet sind).

Des Weiteren wird ein Antrag auf Förderung der Sanierung des Altbaus im Rahmen des kommunalen Sanierungsfonds des Landes gestellt, sollte das Programm fortgeführt werden. Die aktuelle Zeitschiene des Förderprogramms sieht vor, dass die Maßnahmen bis Ende 2020 abzuschließen sind. Dies wird bei der Sanierung der Braith-Grundschule nicht realisierbar sein, da zunächst der Erweiterungsbau hergestellt wird, um bei der anschließenden Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Altbau Ausweichmöglichkeiten zu haben.

5) Kosten

Für den Erweiterungsbau kann eine Kostenprognose auf Basis des Raumprogramms erstellt werden, die sich wie folgt gliedert:

Kostenprognose Erweiterung Braith-Grundschule Sep 17

Kosten KGr 1	Grundstück	kein Ansatz
Kosten KGr 2	Abbruch Kindergarten	250.000,00 €
Raumprogramm lt. Angabe 25 + 40 Jun 17	m ²	417
Zuschlag für Neben-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen	Faktor	
	2,0 m ² BGF	834
€ pro m ² BGF		2.000,00 €
Kosten KGr 3 und 4	Bauwerk u. Haustechnik	1.668.000,00 €
	Tiefergründung	60.000,00 €
Kosten KGr 5 Außenanlagen		113.000,00 €
Kosten KGr 6 Ausstattung		150.000,00 €
Baunebenkosten KGr 7	26 % auf KGr 3 bis 6	517.660,00 €
Gesamtkosten gerundet		2.758.660,00 € 2.760.000,00 €

Kostenstand 2017-09

Risiken: Kosten für öffentliche Erschließung KGr 2 sind nicht enthalten.
Es liegt kein Entwurf vor. BGF kann entwurfsbedingt variieren, ggf. nach oben mit der Folge höherer Kosten KGr 3 und 4 mit 7.
Über den Baugrund liegt bisher kein Gutachten vor.
Das Kindergartengebäude (Abbruch) ist noch nicht auf Schadstoffe untersucht.
Aushubentsorgung unterliegt aktuell einer massiven Kostensteigerung. Mögliche denkmalpflegerische Befunde (Stadtmauer) können Konsequenzen auf die Maßnahme haben (Verzögerung, Auflagen).
Ausschreibungs- / Marktrisiko zum Zeitpunkt der Realisierung.
Möblierung KGr 6: nicht mit Nutzern abgestimmt.

Umbau und Sanierung bedürfen zunächst einer Bestandsuntersuchung, bevor Kostangaben gemacht werden können. Dabei sind auch die oben angesprochenen Fragen zu klären.

Räumliche Veränderungen gibt es lediglich in zwei Klassenräumen im 2. OG, wo ein Eltern-/Krankenzimmer und ein Konrektorbüro mit Wänden abgetrennt werden.

Bezüglich des Brandschutzes müssen die Bauteile begutachtet und bewertet werden, Brandschutzabschlüsse müssen geschaffen werden.

Ziel ist es, die Kostenermittlung für den Altbau im ersten Halbjahr 2018 durchzuführen.

6) Weiteres Vorgehen / Entwurfsfindung

Vor Sanierung und Umbau des alten Schulhauses muss der Erweiterungsbau erstellt werden, um Ausweichquartiere für die Zeit der Sanierung zu haben. Die Braithschule platzt aus allen Nähten, ohne Ersatzräume ist eine Sanierung bei laufendem Betrieb nicht möglich.

Als erstes soll daher eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros für die Erstellung des Erweiterungsbaus erfolgen. Die Mehrfachbeauftragung ist bei den nicht ganz einfachen umgebungsbedingten Randbedingungen das geeignete Mittel zur Entwurfsfindung. Gemäß Kostenprognose bleiben die Architektenleistungen unter dem Schwellenwert für eine erforderliche EU-weite Bekanntmachung.

Folgende vier Büros werden zur Beauftragung vorgeschlagen:

- Dominik Poss, Biberach
- Kull und Woitun, Biberach
- Sick+Fischbach, Ochsenhausen
- Lanz Schwager Architekten BDA, Konstanz

Die Entscheidung über die Entwürfe und die Planung können 2018 erfolgen, die Ausschreibung und Realisierung 2019/2020.

Parallel zur Mehrfachbeauftragung Erweiterungsbau sollen die Bestandsuntersuchung und Kostenberechnung für Sanierung und Umbau des alten Schulhauses vorgenommen werden. So besteht Kostenklarheit über die Gesamtmaßnahme vor dem Baubeginn der Erweiterung.

Für die Bestandssanierung wird nach den guten Erfahrungen bei der Pflugschul-Sanierung das Architekturbüro Scheytt, Biberach vorgeschlagen. Auch diese Leistungen werden unterhalb des EU-Schwellenwertes bleiben.

Kloos / Kopf-Jasinski

Anlage 1_Päd. Konzept der Schule
Anlage 2_Raumkonzept
Anlage 3_Bestandsflächen