

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Schulentwicklung Süd - Französische Schule Tal;
Aufstockung und Sanierung Walter-Erbe-Gebäude;
Baubeschluss 1.BA + aktualisierter Zeitplan**

Bezug: 198/2019, 201/2019, 334/2019, 2/2023

Anlagen: 1 - Lageplan / Übersicht Bauabschnitte
2 - Entwurfsplanung
3 - Schulentwicklung Süd - aktualisierter Ablauf

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung für die Aufstockung und Sanierung der ehemaligen Walter-Erbe-Realschule zur Nutzung als Gemeinschaftsschule wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Dem aktualisierten Zeitplan des Gesamtprojekts Schulentwicklung Süd wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die für den 1. Bauabschnitt (Umbau und Aufstockung Nord-Flügel) notwendigen Planungs- und Bauleistungen auszuschreiben (Baubeschluss).
4. Der 2. Bauabschnitt (Sanierung Hauptgebäude Bestand) wird im Zuge der weiteren Planung auf Einsparpotentiale bei der denkmalgerechten Sanierung überprüft und dem Gremium nochmal zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

PSP-Element	Produkt	Bisher finanziert	Planung 2024	VE 2024	Planung 2025	Planung 2026	Planung 2027	Planung 2028ff	Gesamtkosten
		Auszahlungen für Baumaßnahmen							
7.211000.3301.01	Schulentw. Süd, Sanier./ Interim	0	-120.000	0	-62.000	-18.000	-100.000	0	-300.000
7.211006.3301.02	Schulentw. Süd, CSG, Außenbereich	0	0	0	0	0	-200.000	-1.800.000	-2.000.000
7.211010.3301.01	Schulentw. Süd, San. u. Umbau. ehem. WER	-1.051.792	-1.049.000	-7.500.000	-3.615.000	-5.355.000	-4.300.000	-760.000	-15.247.109
Summe		-1.051.792	-1.169.000	-7.500.000	-3.677.000	-5.373.000	-4.600.000	-2.560.000	-17.547.109

Die Kostenzusammenstellung der vorgelegten Planung kommt zu folgenden Zahlen:

BA 1 Kostenberechnung Sanierung und Aufstockung Nordflügel

KG 300 Bauwerkkonstruktion	5.167.500
KG 400 Technische Anlagen	3.166.000
KG 700 Nebenkosten	2.308.500

Summe BA 1 **10.642.000 Euro**

BA 2 Generalsanierung Hauptgebäude

KG 300 Bauwerkkonstruktion	4.630.000
KG 400 Technische Anlagen	2.826.500
KG 700 Nebenkosten	2.065.500

Summe BA 2 **9.522.000 Euro**

Dazu kommen noch:

Abbruch Kubus + Rückbau Pufferspeicher	247.000
Anpassung Außenanlagen 1.+2.BA	264.000

Gesamtsumme 1.+2. BA brutto **20.675.000 Euro**

Im HH-Plan 2024 sind von 2022-2028ff einschl. Interim und Außenanlagen insgesamt 17.547.109 Euro dargestellt. Die zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme fehlenden Mittel werden in der Haushaltplanung der Folgejahre angepasst.

An Zuwendungen sind noch 1,5 Mio. für die ursprünglich geplante reine Generalsanierung auf dem PSP-Element 7.211010.3301.01 „Schulentw. Süd, San. u. Umbau ehem. WER“ vorhanden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage zum Planungsbeschluss (2/2023) hat der Gemeinderat beschlossen, die Französische Schule vollständig im denkmalgeschützten Walter-Erbe-Gebäude unterzubringen und dazu die fehlenden Fachklassen-Flächen in einer Aufstockung des

eingeschossigen Nord-Flügel herzustellen. Als 2. Bauabschnitt wurde die Generalsanierung des Hauptgebäudes einschl. der Auslagerung der Schulnutzungen in Interimsräume vorgesehen.

Die Entwurfsplanung einschl. Baubeschreibung und Kostenberechnung zum 1. Bauabschnitt sowie die Maßnahmenbeschriebe und Kostenabschätzungen zum 2. Bauabschnitt liegen jetzt zum Beschluss vor (s. Anlage 1+2).

In diesem Zusammenhang wurde der Zeitplan für das Projekt und damit aber auch der Zeitplan für das Gesamtprojekt SE Süd aktualisiert (s. Anlage 3).

2. Sachstand

2.1. *Baubeschreibung*

Die in den 60er Jahren gebaute, ehemalige Walter-Erbe-Realschule steht als beispielhafter Schulbau in bauzeittypischer Sichtbetonbauweise unter Denkmalschutz. Das bestehende Gebäude muss im Hinblick auf Barrierefreiheit, Fluchtwege, Sicherheit und Brandschutz grundlegend ertüchtigt, sowie konstruktiv und energetisch saniert werden.

Die Aufstockung des bisher eingeschossigen Nordflügels stellt sich als langgestreckter, sozusagen über dem Bestand schwebender Baukörper dar und wird über ein selbständiges Tragwerk gegründet, da das Bestandgebäude die Lasten der Aufstockung nicht aufnehmen kann. Dazu werden Stahlverbundstützen durch das bestehende Erdgeschoss „durchgesteckt“ und über Mikrobohrpfähle gegründet. Zusammen mit einer Stahlbetondecke mit Beton-Unterzügen bilden sie einen „Tisch“, auf dem ein Holzbau aus Holzständerwänden und einer Brettschichtholzdecke die Aufstockung bildet. Im Zwischenraum zwischen Erdgeschoss und Aufstockung entsteht eine Konstruktionsebene, die als Installationsebene (u.a. auch für Lüftungsgeräte) genutzt wird.

Die Aufstockung soll eine vorgehängte, hinterlüftete, halbtransparente Fassade erhalten, so dass ein homogenes Fassadenbild ohne Unterbrechungen entsteht. In der jetzt geplanten Form wurde die Aufstockung bereits der Denkmalschutzbehörde vorgestellt und grundsätzlich begrüßt.

Zur Herstellung der Barrierefreiheit wird das Hauptgebäude durch zwei neue Aufzüge - mit Ausnahme des 3. Obergeschosses - barrierefrei erschlossen. Die Positionierung der Aufzüge wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt. Im Erdgeschoss wird zudem ein Behinderten-WC in einen bestehenden Raum eingebaut.

2.2. *Raumprogramm*

Das Raumprogramm der Gemeinschaftsschule „französische Schule Tal“ beinhaltet die Klassenstufen 7-10 (jeweils 3-zügig) sowie zwei Zusatzklassen der Klassenstufen 5 und 6 und verteilt sich in der vorliegenden Planung wie folgt:

Der Nordtrakt mit den bisher schon dort verorteten Schulküchen- und Technikräumen bildet jetzt zusammen mit den in der Aufstockung enthaltenen Naturwissenschaftlichen Fachräumen (Physik, NWT, Biologie, Chemie) und der Bildenden Kunst einen zusammenhängenden Fachklassenbereich. Im Erdgeschoss sind hier zudem die beiden Zusatzklassen untergebracht.

Im Bestandsgebäude befinden sich auf der unteren Eingangsebene des Erdgeschosses neben der Eingangshalle noch der Musiksaal und das Schülercafé. Sämtliche Klassenräume sind auf der höheren Ebene des Erdgeschosses und im 1. Obergeschoss angeordnet.

Obwohl die Räume in ihrer Größe konstruktions- und denkmalbedingt nicht verändert werden können, bietet diese Anordnung trotzdem die Möglichkeit insgesamt vier klassenstufenbezogene, zusammenhängende Cluster mit integrierten Differenzierungsräumen zu bilden.

Der komplette Lehrer- und Verwaltungsbereich ist im ehemaligen Fachklassenbereich im 2. Obergeschoss untergebracht, die bisher ebenfalls von Naturwissenschaft und Kunst belegten, sehr schön belichteten, aber nicht barrierefrei zu erschließenden drei Räume in den Dachaufsätzen im 3. OG sollen als Lehrer-/Schüler-Treff und Ergänzung des Lehrer- und Verwaltungsbereichs genutzt werden.

Damit konnten bis auf die Mensaflächen, die in der schulartübergreifenden, zentralen Mensa vorgesehen sind, alle Flächen des von der Fachabteilung Schule und Sport vorgegebenen Raumprogramms umgesetzt werden. Die zusätzlichen Räume der Schulsozialarbeit und der Schulkindbetreuung sowie die IVK-Klasse werden ebenfalls in dem Mensagebäude (ehemalige Mörikeschule) untergebracht.

Die Planung wurde sukzessive mit der Schule und der Fachabteilung Schule und Sport abgestimmt und entwickelt

2.3. *Bauabschnitte*

Um den Bedarf an Interimsunterbringung zu minimieren, wird die Ausführung in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten vorgeschlagen.

Beim *1. Bauabschnitt* (Aufstockung Nordtrakt, s. Anlage 1/1) müssen die Räume im EG freigezogen, der vom Carlo-Schmid-Gymnasium genutzte „Lernkubus“ abgerissen und nicht mehr benötigte Pufferspeicher aus dem Baufeld entfernt werden. Die entfallenden Fach- und Klassenräume können interimswise im Mörike-Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Durch die Weiternutzung des Walter-Erbe-Bestandsgebäudes sind in dieser Phase keine zusätzlichen Interimsflächen notwendig.

Der *2. Bauabschnitt* (Sanierung Hauptgebäude) kann beginnen, wenn der 1. BA fertiggestellt und die Fachklassen umgezogen sind. Damit werden Räume im Mörikegebäude zur Interimsnutzung frei und die dann noch notwendigen, zusätzlichen Interimsflächen können auf 4-5 Räume beschränkt werden. Diese können in einem 1-geschossigen Interims-Gebäude auf der Parkierungsfläche jenseits der Steinlach gut untergebracht werden (s. Anlage 1/2). Die Baumaßnahmen umfassen neben dem 2. Aufzug in der Hauptsache die konstruktive + denkmalgerechte Sanierung (Sichtbeton, Dächer, Fenster, Glasdach und Haustechnik). Die vorgelegten Kosten sind noch grob geschätzt und können erst im Zuge der weiteren Planung konkretisiert werden.

2.4. *Aktualisierter Zeitplan SE-Süd Gesamtprojekt*

Aufgrund der länger kalkulierten Planungs- und Bauzeit der Maßnahmen am Walter-Erbe-Gebäude i.V. mit dem Zeitplan der Erweiterung des Carlo-Schmid-Gymnasiums wurde der Zeitplan des Gesamtprojektes Schulentwicklung Süd aktualisiert (s. Anlage 3). Insgesamt sind die Endtermine der einzelnen Bausteine gegenüber dem beim Planungsbeschluss zugrundeliegenden Plan jetzt ca. 15-24 Monate später.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Weiternutzung eines Kulturdenkmals mit der ursprünglichen Nutzung macht Sinn und wird durch die geschickte, neue Grundrissverteilung und die kompakte, denkmalverträgliche Aufstockung überhaupt erst möglich. Die Zusammenfassung der installationsintensiven Fachklassenbereiche in dem neuen Fachklassentrakt wird nicht nur von Seiten der Schule begrüßt, sondern die Platzierung in der Aufstockung macht zeitgemäße Räume in der dafür notwendigen Größe überhaupt erst möglich. Die konstruktiven Beschränkungen in den Bestandsräumlichkeiten bieten dafür keine Möglichkeiten.

Die Aufstockung ist gestalterisch mit dem Denkmalschutz abgestimmt, die Haustechnik in der durch die Aufstockung notwendigen, sozusagen als Beifang entstandenen Zwischenebene optimiert integriert. Die vorgesehene, halbtransparente Fassade ist ideal für die Fachraum-Nutzung (sie integriert Blendschutz, Sonnenschutz und Verdunkelung). Die Kostenkennwerte für den BA 1 der KG 300+400 liegen mit ca. 3.800 Euro/qm NRF und 3.000 Euro/BGF im Rahmen aktuell vergleichbarer Projekte. Daher wird vorgeschlagen, den 1. Bauabschnitt auf Basis dieser Planung umzusetzen.

Umfang und Notwendigkeit der Maßnahmen des 2. Bauabschnitts (Sanierung Hauptgebäude) sind zwar inzwischen detaillierter bekannt und erfasst, aber die damit verbundenen Kosten liegen noch nicht in baubeschlussreifer Form vor. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Planung hier noch weiter zu konkretisieren und dem Gremium im Herbst zum Beschluss vorzulegen.

Insgesamt können die notwendigen Interimsflächen durch die Bauabschnittsbildung und die Nutzung vorhandener Räume im Mörike-Gebäude auf ein Minimum reduziert werden.

4. Lösungsvarianten

Die Erweiterung wird nicht als Aufstockung, sondern als separates Gebäude ausgeführt

Dadurch wird der bei einer Aufstockung vorhandene, funktionale Zusammenhang aufgehoben, die energetische Sanierung des Bestandes aufwändiger und die sowohl beim Neu- als auch beim Altbau notwendige, aufwändige Haustechnik kann nicht zusammengefasst, sondern muss voraussichtlich z.T. sogar auf dem Dach platziert werden. Zudem wird zusätzliche Frei-Fläche des Schul-Campus überbaut.

Daher wird diese Variante von der Verwaltung nicht empfohlen.

5. Klimarelevanz

Durch die Aufstockung des Nordtraktes in Passivbauweise wird das A/V-Verhältnis und damit allein schon der Energieverlust dieses Bauteils erheblich reduziert. Die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes (Dächer, Fenster, Innendämmung, LED-Beleuchtung, GLT) ergibt ein kalkuliertes Einsparpotential von ca. 37%. Sämtliche Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung versehen und soweit möglich zusätzlich mit PV-Anlagen belegt.