

Beschlussvorlage

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

Betreff: Sanierung Kepler-Gymnasium Altbau; Planungsbeschluss

Bezug: 523 + 523a/2016, 803/2017

Anlagen: 2 1 - Sanierung Kepler-Gymnasium - Übersicht Bestand
 2 - Sanierung Kepler-Gymnasium - Übersicht Planung

Beschlussantrag:

1. Dem im Rahmen der Sanierung zur Realisierung vorgeschlagenen Raumprogramm wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Dem für die Sanierung vorgesehenen Maßnahmenumfang wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architektenleistungen ab Lph. 5 im Rahmen eines VgV-Verfahrens extern zu vergeben.

| Finanzielle Auswirkungen | Investitionsmaßnahme (Projekt) | HH-Plan 2019 | Planentwurf 2020 | Planentwurf 2021 | Planentwurf 2022 | Planentwurf 2023 | Summe |
|---|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Finanzhaushalt | | EUR | | | | | |
| Sanierung Kepler-Gymnasium Altbau | | | | | | | |
| 7.211006.1002.02 bis 2019 HH-Stelle: | Planungs- und Baukosten | 1.000.000 | 1.200.000 | 2.000.000 | 2.000.000 | 2.500.000 | 8.700.000 |
| 2.2311.9450.000-1024, 2.2311.3600.000-1024 | Zuweisungen des Bundes KInvFG | | | -863.600 | -863.600 | -431.800 | -2.159.000 |
| Gesamtsumme | | 1.000.000 | 1.200.000 | 1.136.400 | 1.136.400 | 2.068.200 | 6.541.000 |

Ziel:

Der Altbau des Kepler-Gymnasiums soll durch eine Generalsanierung technisch auf den heutigen Stand ertüchtigt und räumlich-funktional an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Ziel ist es, unter Beachtung aller Vorgaben (u.a. bau- und denkmalschutzrechtlich), ein nachhaltiges und wirtschaftliches Gebäude zu erhalten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Beim Altbau des Kepler- Gymnasiums handelt es sich um das letzte unsanierte schulische Gebäude im Bereich der Uhlandstraße. Das Schulgebäude wurde im Jahr 1910 eröffnet und steht unter Denkmalschutz. Es ist in Massivbauweise mit Rippendecken errichtet.

Nachdem die Baumaßnahme mit dem teilweisen Rückbau zur Substanzuntersuchung schon begonnen wurde, ist jetzt ein Planungsbeschluss mit Zustimmung zum Raumprogramm und dem Vorgehen zur Umsetzung notwendig.

2. Sachstand

Nach Bericht und Mitteilung im Gremium (523a/2016 und 803/2017) hat die Abteilung Hochbau den Altbau des Kepler-Gymnasiums mit Unterstützung von Fachingenieuren und Gutachtern gründlich, u.a. auch restauratorisch, untersucht, vorhandener Unterlagen zum Bestand gesichtet und das Gebäude inzwischen auch als Grundlage für die weiteren Planungen digital erfasst.

Die Schule wurde im Verlauf der Jahre mehrfach umgebaut und erweitert. In den 1950-er Jahren wurde die Schule um neue Gebäudeteile mit Fachklassenräumen und Aula in westlicher Richtung erweitert. In den 1960-er Jahren wurden die Dachgeschosse für schulische Nutzung ausgebaut. Die Aula wurde ab 2008 wieder abgerissen und durch ein Mensagebäude ersetzt, die Erweiterungsbauten aus den 50ern in diesem Zusammenhang größtenteils saniert. Teil der jetzt anstehenden Bauaufgabe ist auch der Abschluss von Restarbeiten in diesem Bereich.

Im „Altbau“ sind bisher auf einer Bruttogeschossfläche von rund. 4.250 qm neben Klassenräumen und dem überwiegenden Teil des Lehrer- und Verwaltungsbereiches auch einige Fachräume (z.B. Geschichte und Mathematik) sowie Aufenthalts- und Schülerbereiche (Oberstufen-, SMV-Raum, Klettern) untergebracht. Die belegte Nutzfläche umfasst ca. 2.165 qm.

Um die Flächen und Nutzungen der Räume im Altbau zu optimieren, wurde eine Analyse des gesamten Gebäudekomplexes (einschl. K- und N-Bau) durchgeführt und mit dem Sollraumprogramm abgeglichen. In mehrfachen Abstimmungsgesprächen mit der Schule und der Fachabteilung Schule und Sport konnten die Grundrisse planerisch den aktuellen pädagogischen und funktionalen Anforderungen angepasst und gleichzeitig den vorgegebenen räumlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen entsprochen werden. Dies umfasst ebenfalls die weitest gehende Herstellung der Barrierefreiheit.

Dafür werden die Nutzungen im Sockelgeschoss neu geordnet, der Lehrer- und Verwaltungsbereich im 1. OG zusammengefasst, während das EG sowie das 2.+3. OG ausschließ-

lich mit Klassenräumen belegt sind. Durch die Optimierung der Raumverteilung wird es möglich, auf die durch nachträglichen Umbau erfolgte Nutzung des Dachgeschosses für Schulräume, die bei einer Sanierung u.a. bauphysikalisch und energetisch problematisch ist, zu verzichten.

Die detaillierten Substanz-Untersuchungen haben die bereits 2016 (s. Vorlage 523a/2016) genannten, hauptsächlichen Defizite im Altbau bestätigt. Zu deren Beseitigung sind - unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes - folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erneuerung der Sanitärbereiche im östlichen Gebäudeflügel mit Integration der barrierefreien Erschließung
- Energetische Sanierung der Hülle (Dach, Fenster) und der Technik (Heizung, Beleuchtung, Lüftung)
- Erneuerung der elektrischen Anlagen (Datentechnik, Medien, ELA, Sicherheitstechnik)
- Brandschutzmaßnahmen (Tragwerk / Rettungswege / Kompensation)
- Sanierung der Oberflächen (Böden, Wände, Decken)
- Verbesserung von Schallschutz und Raumakustik
- Feuchteschutzmaßnahmen (Sockelbereich)
- Anpassung der Außenanlagen

Die Maßnahmen umfassen auch in kleinerem Umfang Restarbeiten im K- und N-Bau. Für die Sanierung ist es erforderlich, die Schule während der Generalsanierung in eine Interim-sunterkunft auszulagern. Mögliche Standorte werden noch im Detail untersucht.

Die bisherige architektonische Planung wurde von der Fachabteilung Hochbau in Eigenleistung erbracht. Es ist vorgesehen, dies bis zur Lph. 4 (Genehmigungsplanung) weiterzuführen. Danach bedarf es aus Kapazitätsgründen für die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung externer Unterstützung. Auf Grund des dafür zu erwartenden Honorarumfangs ist dafür ein VgV-Verfahren notwendig. Projektleitung, -steuerung sowie die künstlerische Oberleitung sollen intern verbleiben.

Der weitere Zeitplan sieht vor, die Architektenleistungen für die Lph. 5-8 noch dieses Jahr zu vergeben und das Projekt dem Gremium im Frühjahr 2020 zum Baubeschluss vorzulegen. Die weitere Planung und die Ausschreibung sind im Verlauf des nächsten Jahres vorgesehen, so dass die Bauphase Anfang 2021 beginnen kann. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Dieser Termin muss auch aus Zuschussgründen eingehalten werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der hochwertigen Architektur des von Martin Elsässer erbauten Gebäudes, der besonderen Qualität der hohen, großen und gut proportionierten Räume, der besonderen Treppenhäuser und nicht zuletzt der aufwendigen Dachkonstruktion ist, um Substanzverlust zu vermeiden, eine baldige Sanierung zum Erhalt des Gebäudes zu empfehlen.

Die Verwaltung hält eine Generalsanierung des Altbaus der Schule in dem jetzt vorgestellten Umfang für erforderlich. Neben der fehlenden Barrierefreiheit, dem schlechten energetischen Standard und dem insgesamt abgenutzten Zustand sind für die Nutzer der schlechte Zustand der sanitären Anlagen und für den Gebäudebetrieb die völlig veraltete Haustechnik problematisch. Auch die Qualität der Ausstattung der Klassenzimmer ist schlecht und muss revidiert werden.

Die geplanten Maßnahmen wurden mit Denkmalschutz bereits vorabgestimmt, das energie-
tische, statische und brandschutztechnische Konzept ist z.Zt. in Arbeit.

Eine Vergabe der Architektenleistungen ab Lph. 3-8 ist notwendig und sinnvoll. Trotzdem
wird durch die Eigenleistung auch auf Grund von Synergien– vor allem bei der internen Ab-
stimmung – eine deutliche Einsparung bei den Nebenkosten entstehen.

Eine Auslagerung des Schulbetriebs in Interimsräume ist unumgänglich, da die Maßnahmen
nicht sinnvoll in Bauabschnitte aufgeteilt werden können und dadurch im laufenden Betrieb
nicht möglich sind. Durch die Verkürzung der Bauzeit, die zeitlich optimierte Abstimmung
an den Schulbetrieb und dadurch die Sicherung des Zuschusses ist der Aufwand für Inte-
rimsräume zudem insgesamt wirtschaftlich.

4. Lösungsvarianten

Die Generalsanierung wird jetzt nicht durchgeführt, auf den zugesagten Zuschuss in Höhe
von 2,159 Mio. Euro wird verzichtet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand wurde durch eine grobe Schätzung auf Basis von Kennzahlen i. V. mit
der Sanierungsfläche auf 8.700.000 Euro beziffert und entspricht der dem Zuschussantrag
zu Grunde gelegten Summe. Der konkret berechnete Aufwand einschl. den Kosten für die
Interimsmaßnahmen kann erst mit Fertigstellung der Entwurfsplanung im Frühjahr 2020
berechnet werden.

Für die Sanierung des Kepler-Gymnasiums sind im aktuellen Haushalt 2019 1.000.000 Euro
etatisiert. Im Investitionsprogramm des derzeit in Planung befindenden HH-Plans 2020
werden für die Jahre 2020 bis 2023 7.700.000 Euro veranschlagt. Also insgesamt 8.700.000
Euro.

Es besteht ein Zuschussbescheid über Zuweisungen des Bundes nach dem KInvFG in Höhe
von 2.159.000 Euro, was einen Nettoaufwand der Stadt in Höhe von 6.541.000 Euro ergibt.
Für die Gewährung des Zuschusses ist die Abnahme der Baumaßnahme bis spätestens zum
31.12.2022 vorgeschrieben.