

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 2. Bauabschnitt
Bezug:	198/2019, 201/2019, 334/2019, 2/2023, 4/2024
Anlagen:	1 - Lageplan 2 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Planung für den 2. Bauabschnitt (Sanierung Hauptgebäude Bestand) der ehemaligen Walter-Erbe-Realschule wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die für den 2. Bauabschnitt notwendigen Bauleistungen auszu-schreiben (Baubeschluss).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Zur Zeit des Baubeschlusses zum 1. Bauabschnitt am 06.06.2024 (Vorlage 4/2024) war Umfang und Notwendigkeit der Maßnahmen des 2. Bauabschnitts (Sanierung Hauptgebäude) zwar bekannt und erfasst, aber die damit verbundenen Kosten lagen noch nicht in baubeschlussreifer Form vor. Daher erhielt die Verwaltung den Auftrag, die Planung im Zuge der konkretisierten Planung auf Einsparpotentiale zu überprüfen und dem Gremium zum Beschluss vorzulegen (Ziel 2 Mio. Euro).

Inzwischen ist die Planung des 2. Bauabschnitts einschl. der möglichen Einsparpotentiale so weit, dass die Vorlage zum Baubeschluss erfolgen kann.

2. Sachstand

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

Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts wurde aufgrund der im Jahr 2024 deutlich werdenden Haushaltskrise gestoppt, um die Planung der Aufstockung derart anzupassen, dass das Erweiterungsgebäude („Kubus“, Bj. 2007) nicht abgerissen werden muss und damit weiterhin für Schulflächen verwendet werden kann. Der Baubeginn erfolgte dann im Sommer 2025. Aktuell laufen die Rohbauarbeiten sowie die Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss des Fachklassenflügels. Die Aufstockung in Holzkonstruktion soll im Sommer erfolgen, die Fertigstellung des 1. BA ist für Mitte 2027 geplant. Erfreulich in diesem Zusammenhang ist, dass die Kostenprognose für den 1. Bauabschnitt durch günstige Ausschreibungsergebnisse bisher unter der Kostenberechnung liegt.

Der neue, aufgestockte Fachklassentrakt soll umgehend nach Fertigstellung bezogen werden. Die dadurch im Mörikegebäude freiwerdenden Räume können in der Folge als Interim verwendet werden, um das bisher noch in Betrieb befindliche Hauptgebäude leer zu räumen. Falls dafür noch zusätzliche Flächen notwendig werden, können diese ggf. im bisher nur teilweise ausgebauten Dachgeschoss hergestellt werden. Danach kann der 2. Bauabschnitt (Sanierung Hauptgebäude) beginnen. Der Baubeginn ist im III. Q. 2027 geplant und es wird mit einem Ausführungszeitraum von 16-18 Monaten gerechnet.

Nutzungsverteilung Bestandsgebäude

Im Bestandsgebäude befinden sich auf der unteren Eingangsebene des Erdgeschosses neben der Eingangshalle noch der Musiksaal und das Schülercafé. Sämtliche Klassenräume sollen auf der höheren Ebene des Erdgeschosses und im 1. Obergeschoss angeordnet werden. 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 wird 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. Insgesamt hat der Bestandsbau in diesem Bereich rd. 2.000 qm Programm- und 3.150 qm Nettofläche

Damit können - 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 zentralen Verfügungsgebäude (ehemalige Mörikeschule) untergebracht.

Geplante Baumaßnahmen

Die Baumaßnahmen umfassen neben dem 2. Aufzug in der Hauptsache die konstruktive und denkmalgerechte Sanierung der einzelnen Gebäudeelemente (Dächer, Sichtbeton-Wände, -Stützen und -Decken, Fenster, Stahl-Glas-Überdachung Foyer und Haustechnik). Betroffen ist hier vor allem die komplette Außenhülle mit Beton- und Fenstersanierung sowie der Erneuerung der Flachdächer einschl. Dämmung. Im Innenbereich geht es hauptsächlich um die Sanierung und teilweise Erneuerung der Haustechnik, sowie um die Erneuerung, Sanierung bzw. Anpassung der Oberflächen von Decke, Wand und Boden.

Einsparpotential

Im Zuge der detaillierteren Planung wurden folgende Einsparpotentiale gegenüber den in der Vorlage 4/2024 genannten Kosten für den 2. BA ermittelt:

- WC-Anlagen (Teilerneuerung)	209.000
- Betonsanierung innen (Reduzierung Oberflächensanierung)	125.000
- Div. Kleinmaßnahmen (Bodenbeläge, Geländer)	38.000
- Heizkörpernischen (Verzicht auf Dämmung)	218.000
- Decken Klassenzimmer (Verzicht auf Erneuerung)	204.000
- Beleuchtung (nicht vollständige Erneuerung)	143.000
- Einzelraumregelung (Entfall)	202.000
- PV-Anlage (Konzentration PV-Flächen auf dem Neubau)	121.000
- anteilige Nebenkosten	150.000
Insgesamt	1.410.000 Euro

Zusammen mit den eingesparten Kosten für den Abriss des Erweiterungsbaus von	170.000
und der günstigeren Kostenprognose des 1.BA	688.000
hat sich Gesamtsumme gegenüber der Aufstellung in der Vorlage 4/2024 um	2.098.000 Euro
reduziert.	

3. Vorschlag der Verwaltung

Die jetzt vorgeschlagene, Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes beseitigt nachhaltig dessen konstruktiven und technischen Mängel und ermöglicht die langfristige Weiternutzung als Schule. In Verbindung mit den deutlich reduzierten Sanierungen im Ausbau ergibt sich dadurch keine „Topsanierung“, aber damit ergeben sich überwiegend akzeptable Standardreduzierungen bzw. optische Beeinträchtigungen. Die PV-Anlage wird auf die neue Dachfläche der Aufstockung begrenzt und die für die Belegung auf Grund der Kleinteiligkeit und Verschattung weniger geeigneten Flächen auf dem Altbau werden konsequent begrünt und verbessern dadurch das Mikroklima in diesem Bereich.

Daher wird vorgeschlagen, die Sanierung des Bestandes mit den vorgeschlagenen Reduzierungen so umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen									
Kostenübersicht									
Summe Auszahlungen aus Investitionshaushalt (Ansatz HH):						19.743.474			
Ausgaben durch diesen Beschlussantrag:						8.112.000			
Fördermittel									
Beantragung möglich?		X	Ja		Nein	X	Beantragt	x	Bewilligt
Erwartete Zuschusshöhe:						1.517.300			
Veranschlagung im HH (in T Euro)									
7.211006.3301.02 – Schulentwicklung Süd, CSG, Außenbereich									
	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten	
Σ EZ	0	0	0	0	0	0	0	0	
Σ AZ	-101,7	0	0	-100,0	-100,0	-200,0	-1.499,0	-2.000,7	
Saldo	-101,7	0	0	-100,0	-100,0	-200,0	-1.499,0	-2.000,7	
7.211010.3301.01 – Schulentwicklung Süd, San. u. Umbau ehem. WER									
	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten	
Σ EZ	47,7	0	0	0	1.517,3	0	0	1.517,3	
Σ AZ	-1.471,8	-4.000,0	-3.000,0	-4.000,0	-3.100,0	-3.100,0	-2.071,0	-17.742,8	
Saldo	-1.424,0	-4.000,0	-3.000,0	-4.000,0	-1.582,7	-3.100,0	-2.071,0	-16.225,5	
Σ Saldo	-1.525,7	-4.000,0	-3.000,0	-4.100,0	-1.682,7	-3.300,0	-3.570,0	-18.226,2	
Finanzierung									
x	Nach Plan		Über-/ außerplanmäßig (s.u. ÜPL/APL)					Sonstiges (s.u. Bemerkungen)	
ÜPL/APL:									
Deckung i. H. v.				Euro durch					
Bemerkungen:									

Dieses Projekt ist Teil eines Sammel-PSP-Elements, unter dem mehrere Teilprojekte zusammengefasst sind. Der Gesamtansatz des Sammel-PSP-Elements wird mit diesem Beschluss eingehalten.

In diesem Projekt sind in der Darstellung im Haushalt weitere 531.000 Euro an aktivierter Eigenleistung enthalten, die hier in den Gesamtkosten nicht dargestellt werden.

Die im Haushaltsplan 2026 vorgesehenen Zuschüsse für die LuKIFG-Förderung in Höhe von 10 Mio. Euro können für dieses Projekt nicht verwendet werden.

Die **Kostenzusammenstellung** der vorgelegten Planung kommt zu folgenden Zahlen

(In Klammern jeweilige Reduzierung gegenüber den Ansätzen in der Vorlage 04/2024):

BA 1 Kostenstand Sanierung und Aufstockung Nordflügel

KG 300 Baukonstruktion	4.850.000	
KG 400 Technische Anlagen	2.758.500	
KG 700 Nebenkosten	2.345.500	
Summe BA 1	10.642.000 Euro	(-688.000)

BA 2 Kostenzusammenstellung Generalsanierung Hauptgebäude

KG 300 Baukonstruktion	3.986.000	
KG 400 Technische Anlagen	2.211.000	
KG 700 Nebenkosten	1.915.000	
Summe BA 2	8.112.000 Euro	(-1.410.000)
Summe BA 1 + 2	18.066.000 Euro	(-2.098.000)

Dazu kommen noch:

Vorabmaßnahmen	243.000	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke 1.BA	405.000	
Abbruch Kubus + Rückbau Pufferspeicher	78.000	
Anpassung Außenanlagen 1.+2.BA	102.000	
Aufwand insgesamt brutto	18.902.000 Euro	

Finanzierung

PSP 7.211010.3301.01	SE Süd, San. u. Umbau ehem. WER	17.742.757 Euro
PSP 7.211006.3301.02	SE Süd Außenanlagen (anteilig)	1.160.000 Euro
Insgesamt		18.902.757 Euro