

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Französische Schule - Sanierung Ostflügel:**
Baubeschluss
Bezug: Vorlagen 128/2013, 83/2014, 6/2014
Anlagen: 2 Anlage 1
Anlage 2

Beschlussantrag:

1. Die Sanierung des Ostflügels der Französischen Schule wird in einem Zuge mit der Erweiterung auf Basis der vorgelegten Planung und Kostenberechnung durchgeführt.
2. Die am Projekt beteiligten Planerinnen und Planer werden mit den weiteren Leistungsphasen nach HOAI beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen		bis Jahr 2014	2015-2016
Investitionskosten:	6.598.000 €	2.400.000 €	4.198.000 €
Bei HHStelle 2.2821.9400.000-1020 „Anbau“ veranschlagt:	4.616.000 €	4.616.000 €	0 €
Bei HHStelle 2.2821.9450.000-1010 „Sanierung“ veranschlagt:	<u>1.154.000 €</u>	<u>554.000 €</u>	<u>600.000 €</u>
Gesamt	5.770.000 €	5.170.000 €	600.000 €
Zuweisungen des Landes auf HHStelle 2.2821.3610.000-1020 erwartet	800.000 € 1.270.000 €		

Ziel:

- Herstellung eines insgesamt angemessenen baulich-funktionalen Zustandes der Gemeinschaftsschule Französischen Schule.
- Realisierung des auf Grundlage des pädagogischen Konzepts entwickelten Raumprogramms.
- Verbindung der Maßnahmen „Erweiterung“ und „Sanierung“ zu einem Bauvorhaben.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Baubeschluss zur Erweiterung der Französischen Schule wurde der Planungsbeschluss zur Sanierung des Ostflügels getroffen. Die Planung liegt nun zusammen mit der Kostenberechnung vor. Aus bauphysikalischen Gründen sollten beide Maßnahmen miteinander verbunden werden. Hierzu ist der notwendige Beschluss zu fassen.

2. Sachstand

In Vorlage 128/2013 wurde die bauliche Gesamtmaßnahme Erweiterung und Sanierung der Französischen Schule ausführlich beschrieben. Für die Erweiterung sind die ersten Aufträge vergeben, der Baubeginn ist im April 2014. Die Sanierung des Ostflügels ist eng mit den baulichen Tätigkeiten der Erweiterung verknüpft. Deutliche Grundrissveränderungen im Bestand (Lernlandschaften) und räumliche und bauliche Überlappungen zwischen beiden Bauabschnitten sind der Bauausführung hinterlegt. Die Bauabschnitte sollen deshalb als eine bauliche Maßnahme organisiert und einzelne Gewerke gemeinsam ausgeschrieben werden.

2.1 Geplanter baulicher Umfang

Im Bestandgebäude Ost wird im Hofgeschoss die Mensa, im Erdgeschoss die Verwaltung und ein Teil der Betreuung und im Obergeschoss die Lernlandschaften untergebracht. Die bisher einhöftige Erschließung wird zukünftig zweiseitig die Bestandsräume und die neuen Räume erschließen. Die Flurzone wird aufgeweitet, das östliche Treppenhaus wird den Nutzflächen zugeschlagen. So kann das pädagogische Konzept im Grundriss abgebildet und hochwertige, multifunktionale und fließende Klassenräume gebildet werden.

Das Treppenhaus und der östliche Kopfbau befinden sich heute noch nahezu im Erbauungszustand. Hier sind die Erneuerung der Fenster und die energetische Sanierung von Dach und Fassade gesetzt. Vorhandene funktionale Mängel im Treppenhaus werden beseitigt, die notwendigen Brandabschnitte gebildet. Der zweite Fluchtweg wird im Osten als außen liegende Treppe angebaut, die frei werden Treppenhausflächen zur Nutzung ausgebaut.

Mensa und Küche liegen größtenteils im Erweiterungsbau. Der Altbau nimmt einen kleineren Teil der Mensa auf und bietet Platz für die notwendigen Nebenräume für Hausmeister, Haustechnik und Lager.

Neben der allgemeinen baulichen Ertüchtigung verfolgt die Sanierung folgende Einzelziele:

- Herstellung einwandfreier hygienischer Zustände
- Deutliche Verbesserung der Akustik in Schulräumen und Fluren

- Erneuerung aller Oberflächen (Wände, Böden, Türen)
- durchgehendes Farbkonzept
- Erneuerung der gesamten elektrischen Anlage
- angemessene technische Ausstattung, Vorrüstung für zukünftige Entwicklungen
- hohe Energieeinsparung
- Brandschutz auf Höhe der Zeit
- durchgehende Barrierefreiheit

2.2 Essenskonzept

Wie in Vorlage 128/2013 angekündigt haben die Eltern der Schule ein großes Interesse an einer Mensa, in der ein Schulessen mit Frischkost möglich ist. In den letzten Monaten haben der Förderverein der Schule, Lehrerinnen und Lehrer an der Konzeption einer Mensa unter Leitung und Verantwortung des Fördervereins gearbeitet. Dieses Konzept liegt der Verwaltung nun in einem ersten Entwurf vor. Die Planung und Erstellung wurde vom Ingenieurbüro Beck, das viel Erfahrung in der Planung und Ausführung von Schulküchen hat, begleitet. Die Küche wurde entsprechend in der Planung angepasst und ermöglicht eine Essensversorgung mit Frischkost, aber auch nach dem Cook & Chill –Verfahren. Nach einer ersten Prüfung hält die Verwaltung die Umsetzung des vom Förderverein erstellten Konzeptes für grundsätzlich möglich. Als nächstes wird die Verwaltung gemeinsam mit den Beteiligten aus Förderverein und Schule das weitere Vorgehen zur Umsetzung des Konzeptes besprechen. Über die Ergebnisse wird in einer Sitzung des Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport berichtet.

2.3 Höhere Kosten

Gegenüber den eingestellten Haushaltsmitteln entstehen relevante Mehrkosten. Sie konnten einerseits dadurch reduziert werden, dass die Verwaltung mit Schule und Architekten ein umfangreiches Sparpaket geschnürt haben, andererseits kann inzwischen von einer deutlich höheren Fördersumme ausgegangen werden. Nachdem zunächst (Vorlage 83/2014) von einem Mehrbedarf von ca. 1,0 Mio € ausgegangen werden musste, ergibt sich nun im Saldo ein Nachfinanzierungsbedarf von ca. 360.000 €.

Die aktuelle Berechnung geht von folgenden Kosten aus:

Erweiterung	5.284.221 €
Sanierung	<u>1.313.928 €</u>
Gesamt	6.598.149 €

Hier sind bereits die mit der Schule verhandelten Einsparpotentiale eingeflossen. Über fast alle Einsparvorschläge wurde Einigkeit erzielt.

Nicht übernommen wurden folgende Einsparvorschläge:

- Entfall Passivhausstandard Erweiterungsbau
- Einfache Cateringküche statt einer Küche für das vorliegende Eltern-Betriebskonzept
- Keine akustischen Maßnahmen im Altbau, Belassen der Wand- und Bodenoberflächen
- Entfall der Fassadensanierung Süd (siehe gesonderter Absatz)
- Entfall Vorrüstung für Beamer/Whiteboards

Die oben ausgewiesenen Mehrkosten haben unterschiedliche Gründe. Die größte Einzelposition sind die gestiegenen Planungshonorare. Einerseits mussten die Planerverträge an die

neue HOAI angepasst werden. Diese weist seit 2013 im Mittel 17 % höhere Honorare aus. Andererseits wurden im Planungsprozess zwei Varianten entwickelt, die entsprechende Honorare ausgelöst haben. Konkret sind die Kosten in der Kostengruppe 700 damit um ca. 367.000 € gestiegen. Darüber hinaus sind in den Bereichen Baustelleneinrichtung, Bauen unter Betrieb, erhöhter Brandschutz einschl. flächendeckender Brandmeldeanlage, statische Eingriffe in die fragile Rippendecke und Haustechnikgewerke Mehrkosten ermittelt worden.

2.4 Höhere Förderung

Parallel zur Planung wurden die Förderanträge weiter spezifiziert. Im Haushalt 2014 sind 800.000 € aus der Schulbauförderung des Landes als Einnahme hinterlegt. Die konkrete Berechnung der schulischen Flächen und die sich daraus ergebende Landesförderung lässt einen Zuschuss in Höhe von 1.270.000 € erwarten.

2.5 Zeitplan

Die bauliche Durchführung der Maßnahme ist sehr komplex. Die Schule bleibt in Betrieb und die für die Baustelleneinrichtung nutzbaren Flächen sind sehr klein. Durch die Überschneidung von Erweiterung und Sanierung ergeben sich komplizierte Rochaden für die Nutzerinnen und Nutzer, damit immer diejenigen Bereiche der Schule frei sind, die baulich behandelt werden. Die Schule wurde in die Planung des Baustellenbetriebs frühzeitig involviert und auf die damit verbundenen Belästigungen hingewiesen. Sie ist bereit, diese Erschwernis auf sich zu nehmen und ermöglicht damit diese Baumaßnahme. Die Bauleitung wird bemüht sein, einen Großteil der lärmintensiven Arbeiten in den Ferien durchführen zu lassen.

Folgende zeitliche Abfolge ist geplant:

Baubeginn	April 2014
Anbau	ab April 2014
Sanierung OG	ab Sept. 2014
Sanierung EG	ab Juni 2015
Fertigstellung	August 2016

2.6 Einsparpotential Fassadensanierung Süd

Im Gesamtprogramm ist die Sanierung der Fassade Süd enthalten. Hierzu werden die Fenster und der Sonnenschutz erneuert, die Fassade und das Dach gedämmt und im Innern die Fensteranschlüsse erneuert (Putz, Elektro, Maler, Schreiner). Da die Fenster erst ca. 12 Jahre alt und noch in gutem Zustand sind hat sich die Verwaltung länger mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Fassadensanierung Süd zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden könnte. Dies wäre bautechnisch möglich und würde die Baukosten um ca. 540.000 € reduzieren.

Die Schule und die Verwaltung haben sich gegen diese Variante ausgesprochen. Dies hat drei Gründe:

-Energieverbrauch:

Auch wenn die heutigen Fenster nicht schlecht sind, lassen sich mit der Fassadensanierung doch noch 20% Energie und CO₂ im Altbau sparen.

-Bauabwicklung:

Da schon jetzt in jedes Klassenzimmer auf der Südseite eingegriffen werden muss, ergibt sich ein zeitliches Baufenster, in dem die Fassadensanierung ohne weiteren Zeitbedarf mit saniert werden kann.

-Weitere Baustelle:

Die Schule hat sich deutlich dafür ausgesprochen, jetzt die Sanierung komplett durchzuführen, damit nicht in wenigen Jahren eine weitere Belastung entsteht.

Für diese Variante gibt es zwei Hauptargumente:

-Wirtschaftlich betrachtet sind die Fenster und der Sonnenschutz noch nicht abgeschrieben und können noch 10 bis 15 Jahre genutzt werden. Auch sind sie technisch und optisch in Ordnung.

-Gestalterisch hat diese Variante Vorteile: Die heutige Gliederung der Fassade verliert deutlich durch die Wärmedämmung und die damit verbundenen anderen Wandanschlüsse.

2.7 Denkmalschutz

Die Französische Schule wurde im Zuge der Südstadt-Entwicklung als heimatgeschichtliches Zeugnis unter den Schutz des § 2 Denkmalschutzgesetz gestellt. Im Rahmen der Erweiterung 2004 wurde die Denkmaleigenschaft nicht mehr überprüft. Eine aktuelle Überprüfung hat ergeben, dass die Veränderungen aus 2004 erheblich waren und die nun durch die gesellschaftlich/pädagogischen Notwendigkeiten geplanten weiteren Maßnahmen die originäre Form dieses ehemals einfachen und typischen Nachkriegsgebäudes so verändern, dass eine Denkmaleigenschaft nicht mehr gegeben ist.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Baumaßnahme wird wie beschrieben durchgeführt. Erweiterung und Sanierung werden zusammengefasst und so wirtschaftlich wie möglich ausgeschrieben. Die Fassadensanierung Süd wird ausgeführt.

4. Lösungsvarianten

4.1 Neben der Fassadensanierung Süd entfallen weitere Arbeiten im Innenausbau. Erneuert werden alle Oberflächen, die durch den Anbau und die Grundrissveränderungen betroffen sind. Darüber hinaus werden im Bestand nur wenige Erneuerungen von Böden, Wänden und Decken vorgenommen. Die nicht ausgeführten Arbeiten könnten zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den Fenstern ausgeführt werden. Die Baumaßnahme verschlankt sich deutlich, die Abwicklung und die Rochaden der Nutzer werden einfacher und weniger aufwändig. Die Baukosten reduzieren sich um:

Fassadensanierung Süd	- 505.000 €
Innenausbau	- <u>370.000 €</u>
Gesamt	- 875.000 €.

Die Baukosten reduzieren sich auf 5.723.000 € und liegen damit im Baubudget. Auswirkungen auf die Fördersumme sind nicht zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Erweiterung und Sanierung der Französischen Schule ist im Haushalt 2014 (Vermögenshaushalt einschließlich Finanzplanung) im Unterabschnitt 2821 unter den „Vorhaben 1010 Energetische Generalsanierung“ sowie „Vorhaben 1020 Anbau für Gemeinschaftsschule“ mit

Gesamtausgaben von 5.770.000 € und Zuschüssen von 800.000 € veranschlagt.

Nach den nun vorliegenden Berechnungen belaufen sich die Bauausgaben auf insgesamt 6.598.000 €. Die zu erwartende Landesförderung wird sich von 800.000 € auf 1.270.000 € erhöhen.

Zusammenfassung:	neue Berechnung:	bisherige Veranschlagung:
Gesamtkosten:	6.598.000 €	5.770.000 €
<u>erwartete Zuschüsse:</u>	<u>1.270.000 €</u>	<u>800.000 €</u>
Kosten netto	5.328.000 €	4.970.000 €

Die Verwaltung wird die Veranschlagung der Vorhaben mit dem Haushaltsplan 2015 entsprechend anpassen. Die Ausgaben sind um 828.000 €, die Zuschusseinnahmen sind um 470.000 € zu erhöhen. Im Saldo erhöhen sich die für diese Baumaßnahme anfallenden haushaltswirksamen Kosten um 358.000 €.

6. Anlagen

1 Kostenberechnung

2 Pläne