

# Einladung

**Stadt Erlangen**

## Schulausschuss

3. Sitzung • Dienstag, 27.03.2012 • 16:30 Uhr • Ratssaal, Rathaus

### Öffentliche Tagesordnung - 16:30 Uhr

**Inhaltsverzeichnis  
siehe letzte Seite(n)**

1. Schulsanierungsprogramm: Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium 242/202/2012  
Vorplanung nach DA-Bau 5.4 Gutachten  
**Gemeinsame Sitzung mit dem Bauausschuss**

Ich darf Sie hiermit zu dieser Sitzung einladen.

Erlangen, den 20. März 2012

**STADT ERLANGEN**  
gez. Dr. Siegfried Balleis  
Oberbürgermeister

Falls Tagesordnungspunkte dieser Sitzung aus Zeitgründen auf den nächsten Termin verschoben werden müssen, bitten wir Sie, die entsprechenden Unterlagen aufzubewahren und erneut mitzubringen.

Die Sitzungsunterlagen können auch unter [www.ratsinfo.erlangen.de](http://www.ratsinfo.erlangen.de) abgerufen werden.

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt 24

Vorlagennummer:  
**242/202/2012**

### Schulsanierungsprogramm: Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium Vorplanung nach DA-Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Schulausschuss	27.03.2012	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.03.2012	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus-schuss	18.04.2012	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.04.2012	Ö	Beschluss	

**Beteiligte Dienststellen**  
Amt 40, Amt 20, Ref. II

#### I. Antrag

1. Der Vorentwurfsplanung für die Sanierung des Albert-Schweitzer-Gymnasiums mit Erweiterungsbau für insgesamt 8 Klassenzimmer wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.
2. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen
3. Die Mehrkosten in Höhe von 2,2 Mio. Euro sind zum Haushalt 2015/2016 nachzumelden

#### II. Begründung

##### Stellungnahme der Kämmerei: Bei Ziffer 4

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Generalsanierung des Schulgebäudes
- Optimierung des Raumbedarfs durch Zusammenlegen und Konzentration von Fachbereichen
- Ersatz für die maroden Klassen-Pavillons im Pausenhof und Deckung des Raumdefizits durch einen Erweiterungsbau

##### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

##### Ausgangslage

Mit Beschluss vom 16.02.2012 im Stadtrat (Haushaltsbeschluss) wurde der erweiterten Sanierung im Rahmen des Schulsanierungsprogramms zugestimmt.

##### Projektbeschreibung:

Die vorliegende Vorplanung wurde mit der Schulleitung und dem Schulverwaltungsamt abgestimmt.

### Sanierung Bestand:

Die Sanierungsmaßnahmen beinhalten die Sanierung der Bestandgebäude (ausgenommen Turnhalle) mit energetischer Sanierung, Sanierung der Fassaden, der Innenräume soweit erforderlich, WC-Anlagen sowie der Flachdächer über Erdgeschoss, Schadstoffsanierung, Erhöhung des Brandschutzes (Decken, Türen, Fluchttreppen), Sanierung bzw. Austausch der haustechnischen Anlagen, Barrierefreiheit (Rampen und Aufzug).

### Strukturelle Verbesserungen:

Im Schulsanierungsprogramm sind bisher strukturelle, funktionale Veränderungen der Schule und die Sicherstellung des mittelfristigen Raumbedarfs nicht berücksichtigt.

Im Fall des ASG wurden dieser Bedarf und notwendige Umstrukturierungen mit der Schule ausführlich diskutiert

Im Ergebnis wird empfohlen Raumkapazitäten durch Umstrukturierungen und Umbauten zu optimieren:

-Klassentrakt: Konzentration von Klassen- und Kursräumen, Zusammenfassung von Fachräumen (Kunst- PC- und Fachräume) im KG und EG angrenzend an Atriumhaus

-Atriumhaus: Fachräume im EG, Verwaltung und Lehrerbereiche zusammengefasst im 1.OG

-Verbindungsbau: Musikbereich

Die Erfahrungen mit den bisher ausgeführten Maßnahmen des Schulsanierungsprogramms zeigen, dass es sinnvoll ist diesen Bedarf im Zuge der Sanierung mit abzudecken, da diese Maßnahmen wirtschaftlich abzuwickeln sind und für die Schule eine gute Zukunftsperspektive darstellen.

### Anbau/Erweiterungsbau:

Auf den Beschluss des Schulausschusses vom 08.03.2012 zum Bedarf für einen Neubau mit 8 Klassenräumen wird verwiesen.

Mit diesem Neubau kann sowohl das Klassenraumdefizit von ca. 4 Klassenräumen als auch der Ersatz für die 4 Klassenräume in den beiden maroden Pavillons gedeckt werden.

Der Vorentwurf sieht eine Anbauvariante nördlich des Klassentraktes vor. Der Anbau kann dadurch über den Klassentrakt erschlossen werden, es wären keine zusätzlichen WC-Anlagen notwendig. Die Wärmeversorgung kann über die bestehende Heizzentrale erfolgen.

Die geplanten Umbauten, Umnutzungen und Anbau mit Rettungswege- und Brandschutzkonzept bedingen eine Baugenehmigung.

Die Abstimmung mit der Regierung erfolgt am 26.03.2012

### Zeitplan und Bauphase

- Oktober 2012: FAG-Zuschussantrag
- Pfingsten 2013: Beginn Neubau mit 8 Klassen
- 2014: Sanierungsbeginn Bestandsgebäude
- 2017: Fertigstellung Sanierung

Die Maßnahme wird in ca. 5 Bauabschnitten durchgeführt. Der konkrete Umfang und Ablauf der Bauabschnitte wird im Rahmen der Entwurfsplanung in enger Abstimmung mit der Schule erarbeitet.

## **4. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Für die Realisierung wurden vom Stadtrat im Rahmen des Haushaltsbeschlusses 2012 10.986.000 € in die Finanzplanung eingestellt. (**Anm. der Kämmerei:** Die Gegenfinanzierung ist nicht gesichert – Finanzplan bis 2015 hat schon erhebliche Lücken) Nach Vorplanung und Kostenschätzung ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € für die Sanierung zu rechnen.

Zum einen ist die Schadstoff- und Betonsanierung wesentlich aufwändiger als ursprünglich angenommen, zum anderen bedingen die o. g. Umstrukturierungen Mehrkosten.

Die Kosten eines 2-geschossigen Anbaus für 8 Klassenräume belaufen sich nach Schätzung auf ca. 1.607.000,- €. Bei Realisierung des Anbaus vor der eigentlichen Sanierung kann auf die Stellung von Containern verzichtet werden, da dann durch den Anbau genügend Ausweichräume vorhanden sind.

Dies führt zu einer Kostenersparnis von ca. 520.000,- € bei der Sanierung.  
 Die Mehrkosten Gesamt für Sanierung und Anbau belaufen sich somit auf ca. 2,2 Mio.  
 Abzüglich der höheren FAG-Förderung ergeben sich Mehrkosten in Summe von 1,5 Mio. EUR.

Der Mehrbedarf an Haushaltsmitteln würde demnach erst im Haushaltsjahr 2015/2016 anfallen.

#### Kosten (brutto, inkl. Nebenkosten)

	2011 €	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 €	Gesamt €
<b>Haushalt 2012</b>								
Schulgebäude	282.500	200.000	2.600.000	2.400.000	2.470.000	2.123.500		<b>10.986.000</b>
Einrichtung				910.000				
<b>Vorentwurf</b>								
Schule / Anbau	282.500	200.000	2.600.000	2.400.000	2.470.000	2.200.000	2.200.000	<b>13.186.000</b>
Einrichtung					910.000			

#### Einnahmen (FAG)

	€	€	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 € 2018 €	Gesamt €
<b>Haushalt 2012</b>								
Schulgebäude			600.000	800.000	800.000	1.100.000		<b>3.300.000</b>
<b>Vorentwurf</b>								
Schule / Anbau				650.000	620.000	630.000	550.000 1.300.000	<b>3.750.000</b>

#### Wirtschaftlichkeit

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit kann nachfolgende Tabelle herangezogen werden:

##### 1 Überblick über die Gesamtnutzfläche und die Kostenkennwerte

NF = Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)	6.275 m <sup>2</sup>	
NGF = Nettogrundrissfläche	9.398 m <sup>2</sup>	
BGF = Bruttogeschossfläche	11.365 m <sup>2</sup>	
Baukosten (Kostengruppe 300 + 400):	10.002.200 €	
Gesamtkosten (Kostengruppen 100 bis 700):	12.116.000 €	(ohne Einrichtung KGR 600 und Außenanlagen KGR 500)
Kennwerte:		
Baukosten je Nutzfläche	1.594 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Neubaukosten: 2.800 €/m <sup>2</sup>
Baukosten je Nettogrundrissfläche	1.064 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baukosten je Bruttogeschossfläche</b>	<b>880 €/m<sup>2</sup></b>	zum Vergleich: Neubaukosten: 1.550 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkosten je Nutzfläche	1.930 €/m <sup>2</sup>	
Gesamtkosten je Nettogrundrissfläche	1.289 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Durchschnitt im Schulsanierungsprogramm: 850 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtkosten je Bruttogeschossfläche</u></b>	<b><u>1.066 €/m<sup>2</sup></u></b>	

Bei einem Neubau der Schule wäre mit Baukosten in Höhe von ca. 17.800.000 € zu rechnen. Nicht berücksichtigt sind dabei die Kosten für Abriss und Entsorgung des Schulgebäudes sowie die Schaffung/Stellung von Ersatz- bzw. Ausweichräumen für die gesamte Schule während der Bauzeit sowie Einrichtungskosten, Kosten der Außenanlagen und Nebenkosten. Im Ergebnis ist eine Sanierung mit Anbau die wirtschaftlichere Lösung.

Investitionskosten:

Baukosten	12.276.000 €	bei IPNr.: 217 E.401
Einrichtung	910.000 €	bei IPNr.: 217C.K351
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	1.242.350 €	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	3.750.000 €	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

**Haushaltsmittel**

- werden nicht benötigt
- sind zum Teil vorhanden auf lvP-Nr. 217 E. 401 (Baukosten) und auf lvP-Nr. 217C.K351 (Einrichtung) bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Stellungnahme der Kämmerei**

Über ursprünglich veranschlagte 6,779 Mio. EUR (ohne Einrichtung) und im Investitionsprogramm des am 16.02.2012 verabschiedeten Haushaltsplans 2012 ausgewiesenen Ausgaben von 10,986 Mio. EUR werden in dieser Vorlage nun für die Sanierung und Erweiterung des Albert-Schweitzer-Gymnasiums Kosten von 13,186 Mio. EUR prognostiziert („Aufstockung der Aufstockung“). Die Kämmerei weist darauf hin, dass schon der beschlossene Finanzplan insbesondere in den Jahren ab 2014 erhebliche Lücken aufweist, die durch die beabsichtigte Maßnahmenenerweiterung weiter vergrößert werden. Gesicherte Einnahmen stehen diesen Lücken nicht gegenüber (mögliche Gegenfinanzierungen (Steuer-/Gebührenerhöhungen, Ausdehnung des Kreditvolumens, Vermögensverkäufe – jedoch mit negativen Auswirkungen auf die Bilanzaktivseite)!

Die dargestellte Erweiterung der Maßnahme ist finanziell umso bedauerlicher als in aktuellen Pressemeldungen (Heikle Entwicklung für den ländlichen Raum; sinkende Schülerzahlen sorgen für Einbrüche beim VGN – EN vom 1.3.2012 und Realschulpläne „vom Tisch“ – EN vom 7.3.2012) auf Konsequenzen aus sinkenden Schülerzahlen hingewiesen wird. Von dieser Entwicklung vermag aber die Stadt Erlangen (finanziell) offenbar nicht zu profitieren.

**Anlagen:** Lageplan Anbau, Grundrisse KG, EG, 1.OG, 2. u. 3.OG, Datenblatt Baunutzungskosten

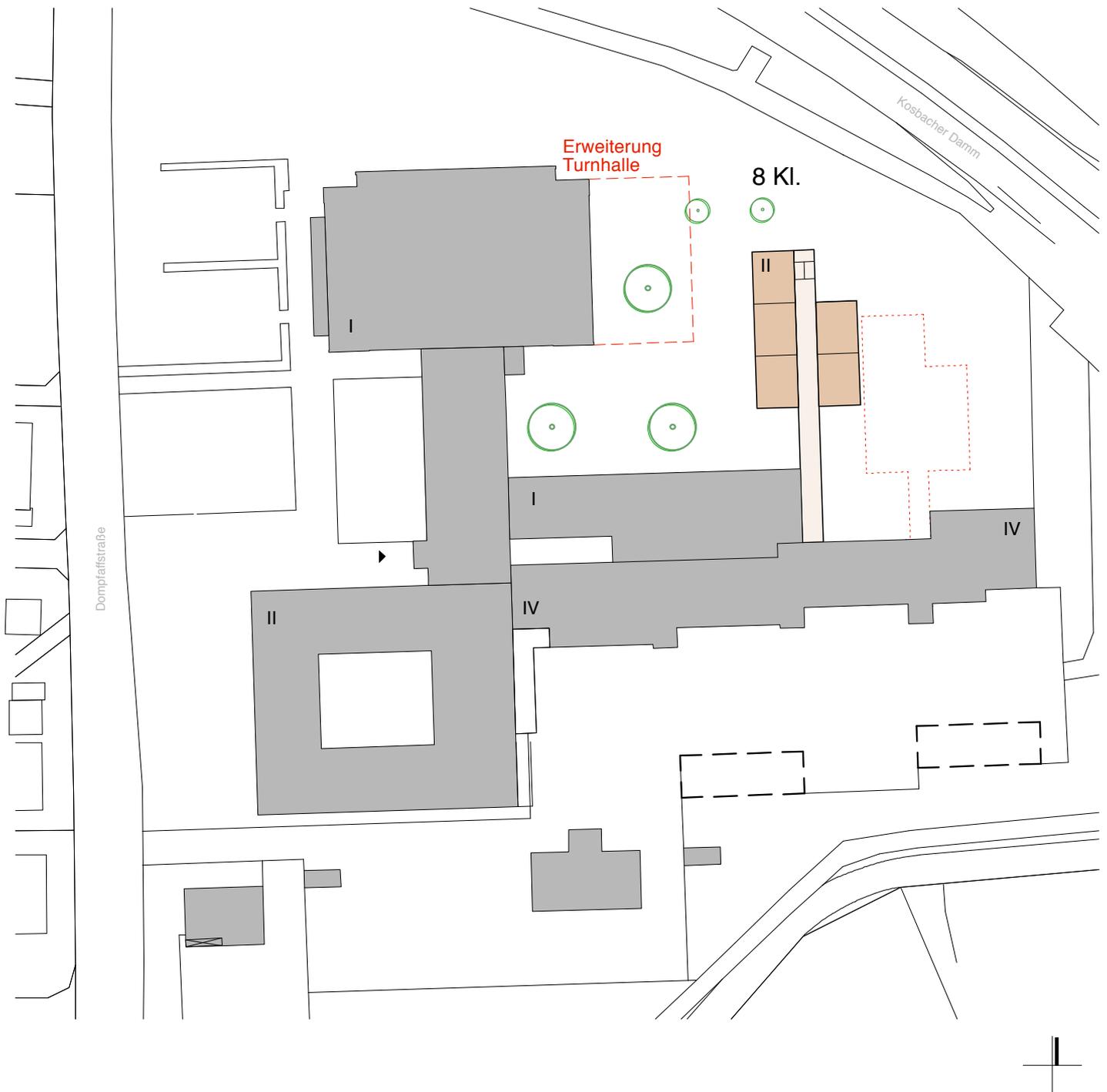
III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Lageplan Anbauvarianten



### GRUNDLAGENERMITTLUNG

Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium,  
Erlangen

PLANINHALT

Lageplan  
Anbauvarianten  
0/11

### BABLER + LODDE

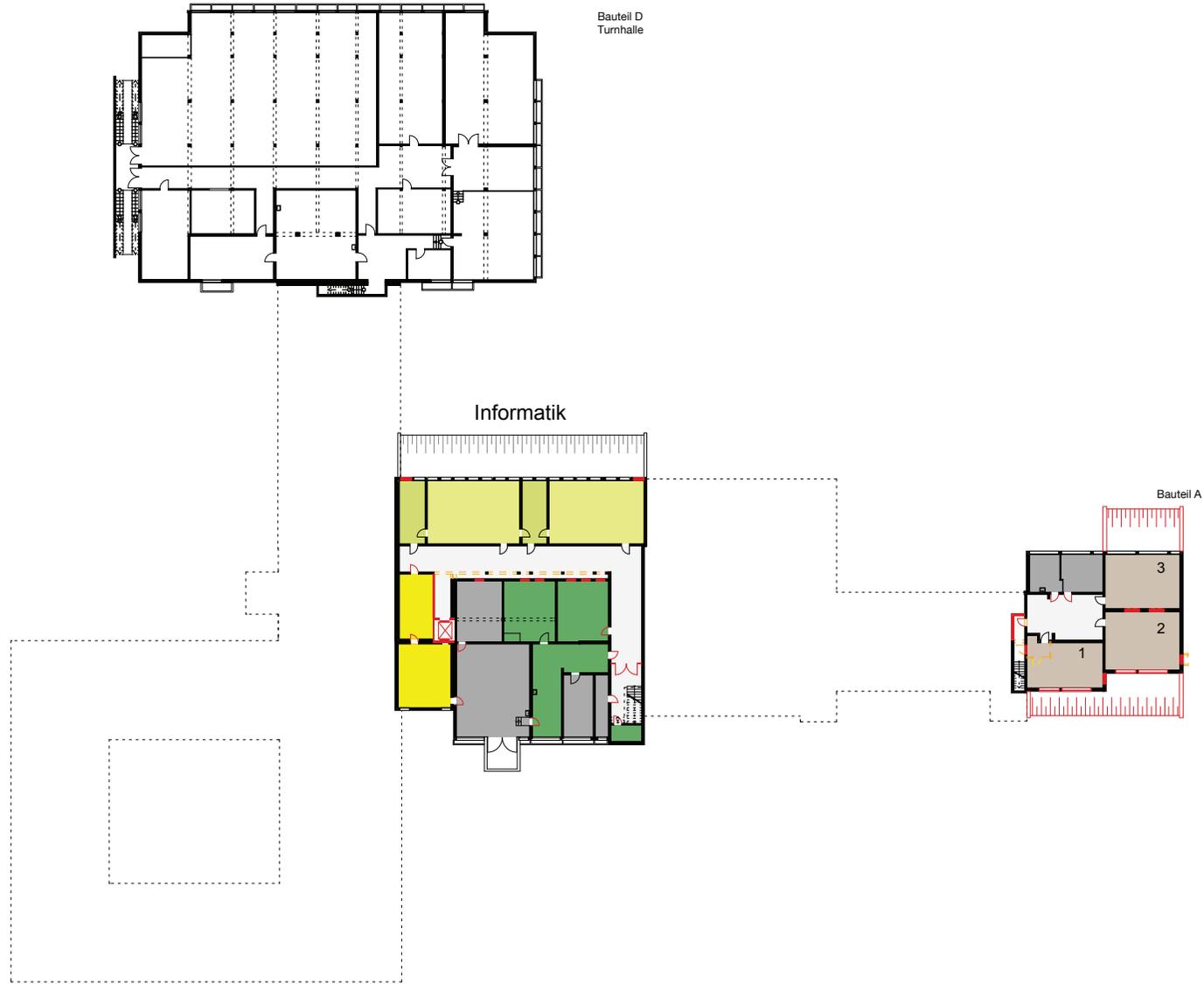
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Waldstraße 4  
91074 Herzogenaurach  
Fon: 09132-788990 Fax: 62292

gez	Datum
ab	01.02.12
Index	M=
0	1:1000



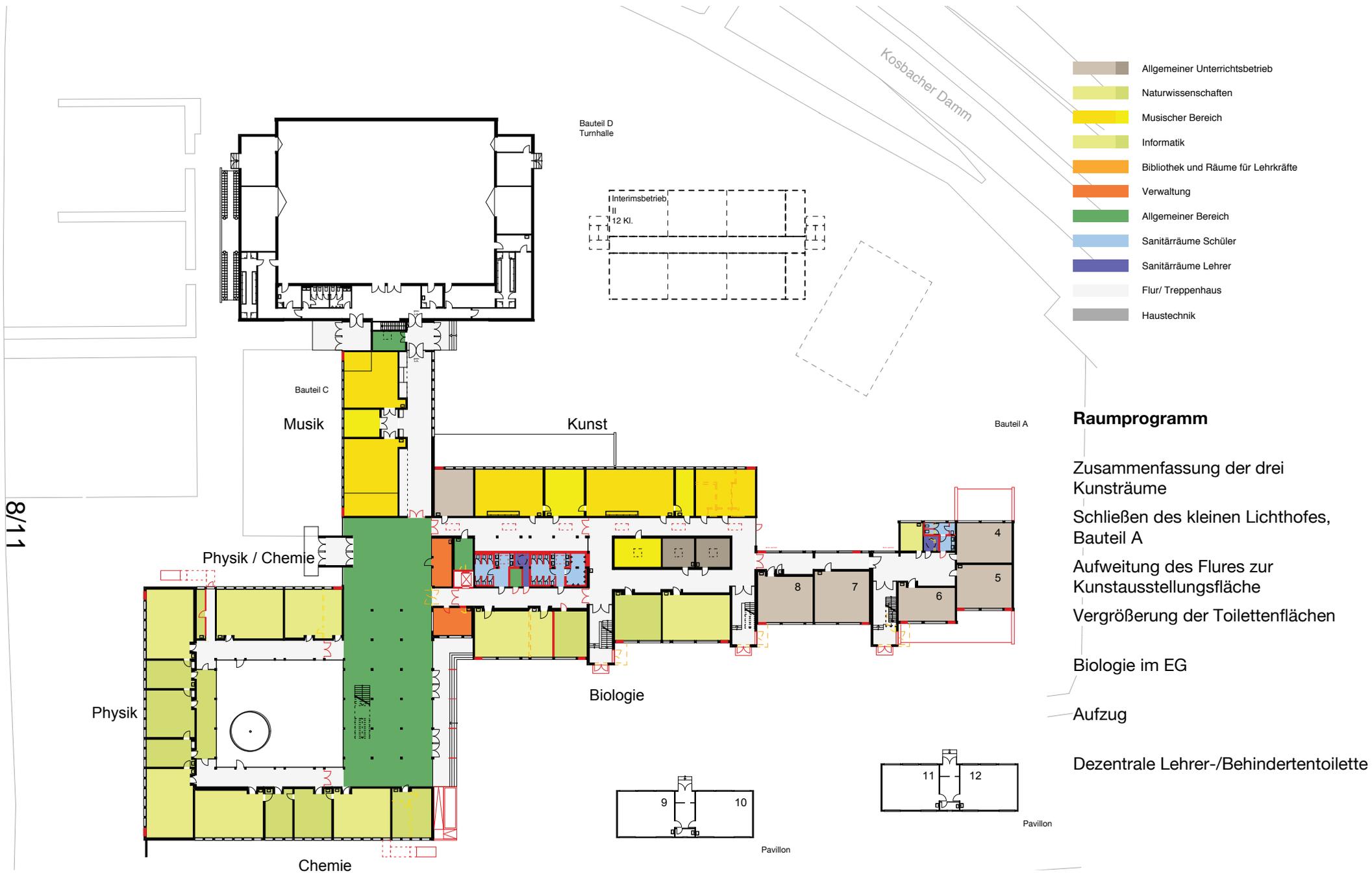
- Allgemeiner Unterrichtsbetrieb
- Naturwissenschaften
- Musischer Bereich
- Informatik
- Bibliothek und Räume für Lehrkräfte
- Verwaltung
- Allgemeiner Bereich
- Sanitäräume Schüler
- Sanitäräume Lehrer
- Flur/ Treppenhaus
- Haustechnik



### Raumprogramm

- Zusammenfassung der Informatikfachräume im ehem. Werkraumbereich
- Verlegung der Lernmittelbibliothek in ehem. Stadtarchiv
- Umbau der freiwerdenden Räume zu Klassenräumen (Qualität fraglich)
- Aufzug

<p><b>VORENTWURFSPLANUNG</b></p> <p>Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium, Erlangen</p>	<p>PLANINHALT</p> <p><b>Kellergeschoss</b></p>	<p><b>BABLER + LODDE</b> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE</p> <p>Waldstraße 4 91074 Herzogenaurach Fon: 09132-788990 Fax: 62292</p>	gez	Datum	<b>VP</b>
			ab	01.02.12	
			index	M=	
			0	1:750	

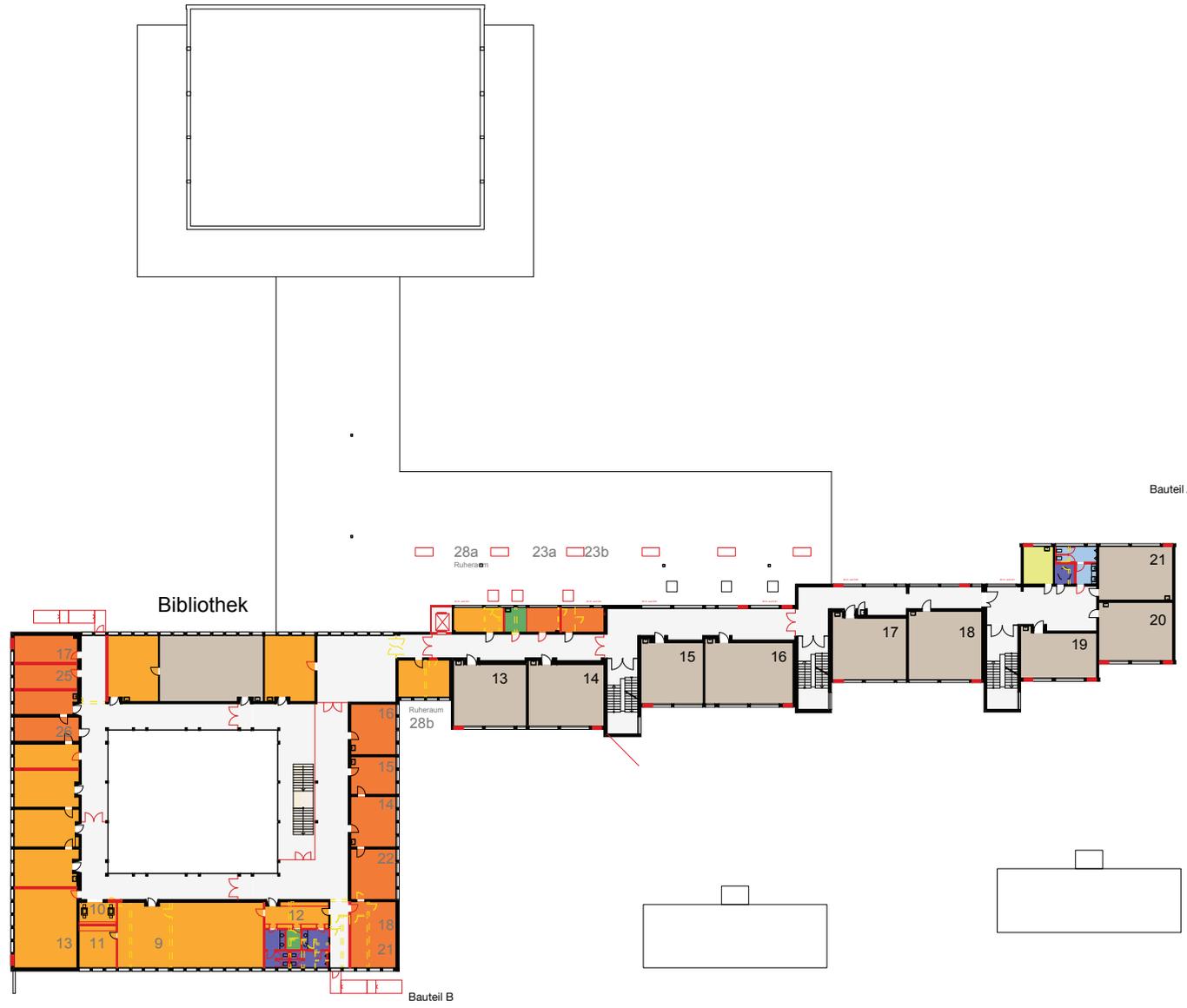


- Allgemeiner Unterrichtsbetrieb
- Naturwissenschaften
- Musischer Bereich
- Informatik
- Bibliothek und Räume für Lehrkräfte
- Verwaltung
- Allgemeiner Bereich
- Sanitäräume Schüler
- Sanitäräume Lehrer
- Flur/ Treppenhaus
- Haustechnik

**Raumprogramm**

- Zusammenfassung der drei Kunsträume
- Schließen des kleinen Lichthofes, Bauteil A
- Aufweitung des Flures zur Kunstausstellungsfläche
- Vergrößerung der Toilettenflächen
- Biologie im EG
- Aufzug
- Dezentrale Lehrer-/Behindertentoilette

<b>VORENTWURFSPLANUNG</b>  Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium, Erlangen	PLANINHALT  <b>Erdgeschoss</b>	<b>BABLER + LODDE</b> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE  Waldstraße 4 91074 Herzogenaurach Fon: 09132-788990 Fax: 62292	gez ab index 0	Datum 01.02.12 M= 1:750	<b>VP</b> <b>1.1</b>
---	--------------------------------------	---	-------------------	----------------------------	-------------------------



- Allgemeiner Unterrichtsbetrieb
- Naturwissenschaften
- Musischer Bereich
- Informatik
- Bibliothek und Räume für Lehrkräfte
- Verwaltung
- Allgemeiner Bereich
- Sanitärräume Schüler
- Sanitärräume Lehrer
- Flur/ Treppenhaus
- Haustechnik

**Raumprogramm**

Reiner Verwaltungs-/Lehrerbereich  
Bauteil B

Verbesserung der Belichtung der Flure  
in Bauteil A

Aufzug

Dezentrale Lehrer-/Behindertentoilette

<p><b>VORENTWURFSPLANUNG</b></p> <p>Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium, Erlangen</p>	<p>PLANINHALT</p> <p>1.Obergeschoss</p>	<p><b>BABLER + LODDE</b> ARCHITEKTEN UND INGENIEURE</p> <p>Waldstraße 4 91074 Herzogenaurach Fon: 09132-788990 Fax: 62292</p>	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td>gez</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>ab</td> <td>01.02.12</td> </tr> <tr> <td>index</td> <td>M=</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>1:750</td> </tr> </table>	gez	Datum	ab	01.02.12	index	M=	0	1:750	<p><b>VP</b> <b>1.2</b></p>
	gez		Datum									
ab	01.02.12											
index	M=											
0	1:750											



3.OG



2.OG

- Allgemeiner Unterrichtsbetrieb
- Naturwissenschaften
- Musischer Bereich
- Informatik
- Bibliothek und Räume für Lehrkräfte
- Verwaltung
- Allgemeiner Bereich
- Sanitärräume Schüler
- Sanitärräume Lehrer
- Flur/ Treppenhaus
- Haustechnik

### Raumprogramm

Umwandlung Film- / Informatikraum  
zu Klassenräumen

Verbesserung der Belichtung der Flure  
in Bauteil A

Aufzug

Dezentrale Lehrer-/Behindertentoilette

## VORENTWURFSPLANUNG

Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium,  
Erlangen

PLANINHALT

2./3.OG

**BABLER + LODDE**  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Waldstraße 4  
91074 Herzogenaurach  
Fon: 09132-788990 Fax: 62292

gez	Datum
ab	01.02.12
Index	M=
0	1:750

**VP**  
**1.3**

**Baunutzungskosten (in Anlehnung an DIN 18960)**

Maßnahme: Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium mit Anbau

1. Grunddaten

**Baukosten (DIN 276)**

100	Grundstück	0 €
200	Herrichten und Erschließen	0 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	7.423.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.579.200 €
500	Außenanlagen	160.000 €
600	Ausstattung (noch nicht ermittelbar)	910.000 €
700	Baunebenkosten	2.113.800 €
<b>Baukosten (DIN 276) gesamt</b>		<b>13.186.000,00 €</b>

**Flächen und Rauminhalt**

NGF (NF)	Nettogeschossfläche in m <sup>2</sup>	9.548,00
BGF	Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	11.232,94
BRI	Bruttorauminhalt in m <sup>3</sup>	-

2. Baunutzungskosten

Nr.	Kostengruppen	Kosten Euro/Jahr
<b>100</b>	<b>Kapitalkosten *1)</b>	<b>494.480 €</b>
<b>200</b>	<b>Objektmanagementkosten (kaufm. Gebäudemanagement)</b>	<b>34.130 €</b>
<b>300</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>553.190 €</b>
310	Versorgung	162.890 €
320	Entsorgung	11.410 €
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	196.750 €
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	0 €
350	Verwaltungskosten technisches Gebäudemanagement	39.820 €
360	Kosten des Hausverwalters	139.520 €
370	Abgaben und Beiträge	2.800 €
390	Betriebskosten, sonstiges	0 €
<b>400</b>	<b>Instandsetzungskosten *2)</b>	<b>167.446 €</b>
<b>Summe Baunutzungskosten p. a.</b>		<b>1.249.246 €</b>

\*1) Kalkulatorische Abschreibung und Zinsen für Eigen- und / oder Fremdkapital unter Berücksichtigung des stetig sinkenden Restbuchwertes aufgrund der Abschreibung

\*2) durchschnittliche Kosten der Instandsetzung über die Lebensdauer

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung -öffentlich-	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Schulsanierungsprogramm: Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium, Beschlussvorlage 242/202/2012	2
1 ASG Lageplan Anbau 242/202/2012	6
2 ASG Pläne_Kg Eg 1.2.OG 242/202/2012	7
3 ASG Baunutzungskosten 242/202/2012	11
Inhaltsverzeichnis	12