

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
24

Vorlagennummer:
242/257/2012

Schulsanierungsprogramm: Sanierung Ohm-Gymnasium Anbau/Erweiterung Standortanalyse

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Schulausschuss	15.11.2012	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	21.11.2012	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.11.2012	Ö	Gutachten	
Stadtrat	29.11.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 40, Nutzer, 20 (nur Kenntnisnahme), Ref II (nur Kenntnisnahme)

I. Antrag

Die Standortanalyse zur Erweiterung des Ohm-Gymnasiums wird zur Kenntnis genommen
Der Variante 5 -Anbau eines 3-geschossigen „Klassenhauses“ am Hauptbau für insgesamt 6 Klassenräume mit 3 Nebenräumen sowie Neubau einer Pausenhalle im Erdgeschoss zwischen Hauptbau und Haus 1- wird zugestimmt
Die weiteren Planungsschritte bis zur Vorentwurfsplanung sind zu veranlassen
Die erforderlichen Haushaltsmittel (ca. 14,13 Mio Baukosten und 1,456 Einrichtungskosten) sind zum Haushalt anzumelden

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Auf den Beschluss im Schula (Bedarfsnachweis) vom 19.07.2012 wird verwiesen.
Die Deckung des hier aufgezeigten Raummehrbedarfs von insgesamt drei Klassenzimmer mit Nebenräumen, 1 zusätzlicher Computerraum, 1 zweiter Werkraum, 1 Aufenthaltsraum für die Oberstufe, Räume für die erweiterte Schulleitung, 1 Pausenhalle sowie ein Aufenthaltsraum für die offene Ganztagschule wird erreicht durch Umschichtung im Bestand sowie durch Erweiterungsbauten für ein Klassenhaus und eine Pausenhalle

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?)

Das mit der Sanierung der Schule beauftragte Architekturbüro hat in einer Standortanalyse Lösungen untersucht, wie der Mehrbedarf wirtschaftlich im Bestand in Verbindung mit Anbauten und/oder Aufstockungen der bestehenden Gebäude untergebracht werden kann.
Insgesamt wurden 8 unterschiedliche Erweiterungsvarianten untersucht. Bei allen 8 Varianten wird das geforderte Raumprogramm durch Umstrukturierung/Umschichtung des Bestandes und Neuschaffung in Anbauten oder Aufstockungen knapp bis übererfüllt.
Aus Sicht der Verwaltung sind die nachfolgend kurz erläuterten Varianten 3, 6, 7, 8 aus konstruktiven, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. (siehe Planunterlagen im Anhang 1)

Variante 3.0: Aufstockung Klassenhaus 2 und 4, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

Störung des Ensembles, statisch fraglich da Bestandgebäude in eher schlechtem Zustand, kein Vorteil für die Sanierung da weiterhin Container für Ausweichräume nötig sind daher unwirtschaftlich -nicht weiterverfolgt

Variante 6.0 und Variante 7.0: Neubau als Ersatzbau für Kunst und Zwischenbau bzw. für Haus 2, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

Jeweils autarke Baumaßnahmen, sehr gute Erfüllung des Raumprogramms, bestmögliche Neustrukturierungen der Fachbereiche

Ausweichräume notwendig –Entfall von vielen Fach und Lehrerräumen während der Bauzeit Sehr kostenintensiv -unwirtschaftlich und somit nicht weiterverfolgt

Variante 8.0: Anbau von 6 Klassenräumen am Haus 2, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

autarke Baumaßnahmen, gute Erfüllung des Raumprogramms, vor der eigentlichen Sanierung zu realisieren-mit Störungen im Schulbetrieb- damit Verzicht auf Ausweichräume in Containern möglich

architektonisch ungünstig, Störung des Ensembles, Zerstörung vorhandene Außenanlagen wie „grünes Klassenzimmer“ statische Eingriffe in Haus 2 nötig, z.B. Gründung, Verkleinerung Klassenräume

Die Varianten 1.1, 2.0, 4 .0 und 5.0 wurden planerisch und aus Kostengesichtspunkten näher untersucht (siehe Planunterlagen im Anhang 2)

Variante 1.1: Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1 mit KG und EG für Pausenhalle mit Mehrzweckraum im EG und Fachräumen (Werken), WC-Anlagen im KG

Vorteile: autarke Baumaßnahme, Aufwertung des Eingangsbereichs durch Pausenhalle mit Mehrzweckraum in zentraler Lage, Mehrzweckraum mit flexiblen Wänden, Doppelnutzung für Mittagsbetreuung

günstige TGA Kosten, gute Anbindung an Bestand, Lüftung nur für WC-Bereich kaum neue Flächenversiegelung da der Neubau im Bereich des abzubrechenden Zwischenbaus mit Toilettenanlagen liegt

Kosten vergleichbar Var 5.1

Nachteile: Raumprogramm nur knapp erfüllt, keine Raumreserven

mit geringen Störungen des Schulbetriebs TGA Hebeanlagen für WC-Bereich im KG nötig

Werkräume im Keller – wird durch großen Lichthof nach Westen kompensiert

für Sanierung des Bestandes sind weiterhin Ausweichräume in Containern notwendig, evtl. nur 4 statt 8 Ausweichräumen

Variante 2.0: Anbauten an Klassenhaus 1 und 3 für insgesamt 3 Klassenzimmer, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

Vorteile: autarke Baumaßnahmen, vor der eigentlichen Sanierung zu realisieren damit Verzicht auf Ausweichräume in Containern möglich

Raumprogramm wird gut erfüllt, neue Klassenräume mit Lüftungsanlage

Nachteile: neue Flächenversiegelung, Bebauung erfolgt auf „fremdem“ Grundstück –nicht realisierbar da Platz für Sportflächen der Friedrich-Rückert-Schule dringend benötigt wird

höhere TGA-Kosten– 2 Lüftungszentralen nötig, Mehraufwand für Provisorien für die Sanierung, keine barrierefreie Erschließung möglich –Aufzug nur im Haupthaus

Variante 4.0: Neubauten zwischen Klassenhaus 1 und 2 und Klassenhaus 3 und 4, insgesamt 6 bis 8 Klassenzimmer, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

Vorteile: autarke Baumaßnahmen, vor der eigentlichen Sanierung zu realisieren damit Verzicht auf Ausweichräume in Containern möglich, neue Klassenräume mit Lüftungsanlage

Aufwertung des Eingangsbereichs durch Angliederung einer neuen kleinen Pausenhalle

Nachteile: höhere TGA-Kosten– 2 Lüftungszentralen durch 2 weitere Klassenhäuser nötig,

Mehraufwand für Provisorien für die Sanierung, neue Flächenversiegelung, keine barrierefreie Erschließung möglich –Aufzug nur im Haupthaus, städtebaulich weitere Zerklüftung der Schule Raumprogramm übererfüllt - unwirtschaftlich und kostenintensive Maßnahme

Variante 5.0: Anbau 3-geschossig am Haupttrakt Ostseite für insgesamt 6 Klassenzimmer, Pausenhalle als Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und Klassenhaus1

Vorteile: städtebaulich vertretbar - keine Störung des Ensembles
autarke Baumaßnahmen, vor der eigentlichen Sanierung zu realisieren damit Verzicht auf Ausweichräume in Containern möglich

Aufwertung des Eingangsbereichs durch Angliederung einer neuen kleinen Pausenhalle

TGA Anbindung gut –nur eine Lüftungszentrale nötig

barrierefreie Erschließung gegeben

Kosten vergleichbar Var 1.1

Nachteile: neue Flächenversiegelung,

durch die Überbauung des Lehrerparkplatzes ist die Neuordnung der Parkplatzsituation und Fahrradabstellflächen nötig.

Anbindung an TGA Heizung, Strom, MSR etwas aufwändiger über Bodenkanal im Außenbereich

Kosten:

Varianten	Erstellungskosten	Einsparungen bei Containerstellung	Kosten incl. Einsparung
Var 1.1	1,55 Mio €	210.000 €	1,34 Mio €
Var 2.0	2,00 Mio €	550.000 €	1,50 Mio €
Var 4.0	2,20 Mio €	550.000 €	1,70 Mio €
Var 5.0	1,90 Mio €	550.000 €	1,40 Mio €

Ergebnis:

Var 5.0 wird von Nutzern und Verwaltung bevorzugt. Das pädagogische Konzept der Schule kann damit am besten umgesetzt werden. (z.B. 3 Klassenzimmer mit direkter Zuordnung von Nebenräumen). Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Pausenhalle wird die gesamte Eingangssituation der Schule aufgewertet, die Orientierung im Bereich des Zugangs wird damit wesentlich verbessert, es entsteht ein attraktiver, zentral gelegener Aufenthalts- u. Sammelort für die Schüler.

Mit dem Anbau einer Pausenhallenfläche von ca.275 m² vergrößert sich der Gesamtaufenthaltsbereich zusammen mit dem Bestand auf ca. 370 m². Die förderfähige Fläche von ca. 550 m² wird nicht ganz erreicht, jedoch eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation.

Ggf. besteht im Bereich des Hauptzugangs zwischen Mittagsbetreuung und Sporthalle noch Erweiterungspotential. Hier könnten durch Neuordnung im Zusammenhang mit der Sporthallensanierung noch Pausenhallenflächen geschaffen werden.

Der Anbau fügt sich gut in den Kontext des Schulkomplexes, bestehend aus Hauptgebäude mit Klassenhäusern 1 - 4 ein. Durch die direkte Anbindung an das Hauptgebäude werden alle 3 Geschosse des Anbaus barrierefrei über den geplanten Aufzug erschlossen.

Die statische Konstruktion des Anbaus soll die Aufstockung um ein weiteres Geschoss berücksichtigen, so dass die räumlichen Strukturen für zukünftiges Erweiterungspotential bzw. Veränderungen im Schulbetrieb bereits definiert sind.

Auf die Stellung von Klassencontainern für den vorgesehenen Sanierungszeitraum von 5 Jahren kann gänzlich verzichtet werden. Unter der Voraussetzung, dass in der Friedrich-Rückert-Schule dem Ohm-Gymnasium 2 Klassenräume während der Bauzeit überlassen werden können, stehen dann insgesamt -mit dem Anbau- 8 Ausweichklassenräume zur Verfügung.

Im Bedarfsbeschluss im SchuIA vom 19.07.2012 wurde ein Gesamtflächenmehrbedarf von 986 m² Hauptnutzfläche festgestellt. Mit der Var 5.0 werden Mehrflächen i. H. v. 707 m² geschaffen. Das verbleibende Flächendefizit wird durch Umorganisation im Bestand und die Akti-

vierung von Räumen im Kellergeschoss gedeckt, so dass das gesamte förderfähige Raumprogramm abgebildet werden kann.

Zeitplan und Bauphase

- April 2013: Vorentwurfsbeschluss im SchulA , im Rahmen des Vorentwurfs wird das Gesamtkonzept Sanierung und Anbau vorgestellt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Neuorganisation der Freiflächen diskutiert werden
- Oktober 2013: FAG-Zuschussantrag
- Pfingsten 2014: Beginn Anbau Klassenhaus
- 2015: Sanierungsbeginn Bestandsgebäude
- 2018: Fertigstellung Sanierung

Die Maßnahme wird in ca. 5-6 Bauabschnitten durchgeführt. Der konkrete Umfang und Ablauf der Bauabschnitte wird im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung in enger Abstimmung mit der Schule erarbeitet.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Nach bisherigem Stand der Vorentwurfsplanung zur Sanierung belaufen sich die Kosten für die Sanierung auf ca. 12.765.000 € brutto, die Kosten des Anbaus sowie der Pausenhalle betragen ca. 1.920.000 € jeweils ohne Einrichtungskosten.

Die Gesamtinvestitionskosten für das Ohm-Gymnasium liegen somit, abzüglich möglicher Einsparungen bei Containerkosten i. H. v. ca. 550.000 €, bei rd. 14.135.000,- € ohne Einrichtung.

Kosten nach Kostenschätzung (brutto)

	bis 2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 bis 2018 €	Gesamt €
Haushalt 2013							
Ansatz Kämmerei							
Sanierung	481.713	200.000	2.009.700	1.678.500	2.043.000	6.317.000	12.729.913
Einrichtung			62.500	62.000	59.500	1.194.500	1.378.500
Haushalt 2013							
Ansatz GME							
Sanierung + Anbau	481.713	250.000	2.500.000	2.900.000	2.900.000	5.105.886	14.134.599
Einrichtung			62.500	62.000	59.500	1.272.500	1.456.500

Investitionskosten

gem. HH-Entwurf 2013:

Baukosten	14,134 Mio. €	bei IPNr.: 217C.401
Einrichtung	1,456 Mio. €	bei IPNr.: 217C.K 351
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen		
FAG-Förderung	4,510 Mio. €	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

werden nicht benötigt

sind vorhanden auf IvP-Nr. 217C.401 bzw. 217C K 351
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk

sind nicht vorhanden (Mehrkosten 1,4 Mio. Baukosten, 78.000 € Einrichtung)

Anlagen: Anlage 1 Var 3.0, 6.0, 7.0, 8.0
 Anlage 2 Var 1.1, 2.0, 4.0, 5.0
 Anlage 3 Luftbild Ohm-Gymnasium Bestand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang