

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
GME

Vorlagennummer:  
242/289/2013

## Schulsanierungsprogramm: Ohm-Gymnasium Vorplanung nach DA-Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Schulausschuss	02.05.2013	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	08.05.2013	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.05.2013	Ö	Gutachten	
Stadtrat	15.05.2013	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
Amt 40, Amt 20, Ref.II

### I. Antrag

1. Der Vorentwurfsplanung für die Sanierung des Ohm-Gymnasiums mit Anbau eines 3-geschossigen „Klassenhauses“ am Hauptbau für insgesamt 6 Klassenzimmer mit 3 Nebenräumen sowie einem Neubau zwischen Hauptbau und Klassenhaus1 mit einer Pausenhalle im Erdgeschoss und WC-Anlagen, Nebenräumen und weiteren Aufenthaltsbereichen im Kellergeschoss wird zugestimmt  
Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.
2. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen
3. Die Mehrkosten in Höhe von 1,22 Mio. Euro (Baukosten) sind zum Haushalt 2014 nachzumelden

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Generalsanierung des Schulgebäudes
- Optimierung des Raumbedarfs durch Zusammenlegen und Konzentration von Fachbereichen
- Deckung des Raumdefizits durch einen Erweiterungsbau und einen Anbau für eine Pausenhalle mit Nebenräumen

#### 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.

Im Bedarfsbeschluss im SchulA vom 19.07.2012 wurde ein Gesamtflächenmehrbedarf von

986 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche festgestellt.

In einer Standortanalyse wurden mögliche Erweiterungsvarianten untersucht.

Über die Erweiterungsvariante 5.0, -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-, wurde am 29.11.2012 im Stadtrat Beschluss gefasst.

Nach Haushaltsbeschluss 2013 sind für die Sanierung und Erweiterung Ohm-Gymnasium Baukosten i. H. v. 14.137.612,56 € und Einrichtungskosten i. H. v. 1.492.421,06 € vorgesehen

### **Projektbeschreibung:**

Die vorliegende Vorplanung wurde mit der Schulleitung, dem Schulverwaltungsamt und der Regierung von Mittelfranken abgestimmt.

Die Deckung des Raummehrbedarfs wird erreicht durch Umschichtung im Bestand sowie durch Erweiterungsbauten für ein Klassenhaus und eine Pausenhalle. Mit diesen Maßnahmen wird ein Flächenzuwachs von ca. 860 m<sup>2</sup> geschaffen und damit der beschlossene Mehrbedarf nahezu erfüllt.

Es ist sinnvoll diesen Bedarf im Zuge der Sanierung mit abzudecken, die Maßnahmen sind somit wirtschaftlich abzuwickeln.

### Bestand:

Die Sanierungsmaßnahmen beinhalten die Sanierung der Bestandsgebäude (ohne Turnhalle): energetische Sanierung (Fenster austausch, Außenwanddämmung, Sanierung/Dämmung Flachdächer bzw. oberste Geschossdecken), Beseitigung Brandschutzdefizite (F90-Deckenerüchtigung, Brandschutztüren, aussenliegende Fluchttreppen), Realisierung des Sicherheitskonzepts im Amokfall, Instandsetzung des Innenraumes mit WC-Räumen, Sanierung bzw. Austausch der haustechnischen Anlagen mit Abwasseranlagen, Vorbereitung zur Nachrüstung von Einzellüftungsgeräten in Klassenräumen Bestand, Barrierefreiheit (Rampen und Aufzug)

### Strukturelle Verbesserungen:

Der Bedarf und notwendige Umstrukturierungen wurden mit der Schule ausführlich diskutiert. Im Ergebnis wird empfohlen Raumkapazitäten durch Umstrukturierungen und Umbauten neu zu ordnen und dadurch die Orientierung im Gebäudekomplex zu optimieren.

-Haupttrakt: in Verbindung mit Zwischenbau und Kunsttrakt:

Zusammenfassung von Fachräumen (Kunst-, Musik-, EDV- und Fachräume Bio, Ch, Phy), damit ist die barrierefreie Erschließung aller Fachräume über den neuen Aufzug im Haupttrakt gegeben. Verwaltung mit bereits saniertem Lehrerzimmer bleibt im 1. OG, Integration der Räume für die erweiterte Schulleitung und Räume für die Seminarschule.

-Abriss der Zwischenbauten mit WC-Anlagen:

(Gebäude zwischen Haupttrakt und Klassenhaus 1 bzw. Haupttrakt und Klassenhaus 3). Eine Sanierung der veralteten Bausubstanz erwies sich als unwirtschaftlich. Die Bauteile werden abgerissen und durch den Pausenhallenneubau zwischen Haupttrakt und Haus 1 bzw. durch einen Verbindungsbau (unbeheizter, 3-seitig geschlossener Flur) Haupttrakt/Klassenhaus 3 ersetzt. Die WC-Anlagen werden auf die Klassenhäuser aufgeteilt bzw. im KG unter der Pausenhalle neu geschaffen.

-Klassenhäuser 1 - 4:

Konzentration von Klassen- und Kursräumen, Schaffung von WC-Anlagen in jedem Klassenhaus, vereinzelt Räume für Lehrer, Seminarräume, Tutoren etc.

Fachbereich Musik wandert von Klassenhaus 2 in den Kunstbau am Haupttrakt

Die fehlenden Räume, –Mehrzweckraum und Oberstufenaufenthalt-, sind zusammen mit der SMV im Erdgeschoss Klassenhaus 1, zur zentral gelegenen Pausenhalle als Aufenthalts- u. Sammelort für die Schüler orientiert

### Anbauten/Erweiterungsbau:

3-geschossiger Anbau am Haupttrakt Ostseite für insgesamt 6 Klassenzimmer mit Flachdach und Teilunterkellerung (Technikzentrale), eine mögliche Erweiterung durch Aufstockung ist in der Baukonstruktion bereits berücksichtigt.

### Anbau Pausenhalle zwischen Haupttrakt und Haus 1 mit Kellergeschoss

Der Pausenhallenneubau wird im Bereich des abzubrechenden, veralteten „unterkellerten Zwischenbaus“ zwischen Hauptbau und Haus 1 errichtet.

Im EG und KG werden ca. 299 m<sup>2</sup> Pausenfläche neu geschaffen. Zusammen mit den derzeit

genutzten Flächen im Bestand (Eingangshalle, Treppenhaus EG) stehen insgesamt ca. 416 m<sup>2</sup> Pausenfläche zur Verfügung. Die förderfähige Gesamtfläche von 544 m<sup>2</sup> wird nicht ganz erreicht.

Weiterhin ist ein Kellergeschoss vorgesehen, in dem eine zentrale WC-Anlage sowie Räume für Schließfächer und ein Technikraum untergebracht sind. Eine natürliche Belichtung des Kellergeschosses ist über großzügige Lichthöfe zum Pausenhof und „Lufträumen“ über Treppenanlage und Lichthöfen möglich. Dadurch ist der Kellerbereich einsehbar und der Flur als zusätzliche Pausenfläche nutzbar.

WC-Anlagen sind wegen der Nutzung für schulische Veranstaltungen in der Nähe der Halle notwendig. Durch die Verortung im KG werden förderfähige Flächen im Erdgeschoss Bestand nicht belastet. Des Weiteren können im KG an zentraler Stelle die Spinde für die Schüler untergebracht werden. Die derzeitige Anordnung der Spinde in den Fluren der Klassenhäuser sollte aus Gründen des Brandschutzes (Brandlasten und Fluchtwegbreiten) nicht beibehalten werden.

Die spätere Sporthallensanierung bzw. Neubau/ Erweiterung muss im Vorentwurf berücksichtigt werden. Die westliche Wand der neuen Pausenhalle begrenzt als Verlängerung der Gebäudekante Turnhalle gleichzeitig den Standort einer möglichen Turnhallenerweiterung bzw. Neubaus.

#### Außenanlagen:

Die Gestaltung der Freiflächen ist bisher nur auf den direkten Gebäudeumgriff Erweiterungsbauten und Gebäudebestand begrenzt eine Sanierung bzw. Neugestaltung des Pausenhofs ist nicht vorgesehen.

Die gesamte Pausenhoffläche ist in einem sehr schlechten Zustand. Die unterschiedlichen Beläge sind uneben, es gibt wenige sichere Bewegungsflächen für Schüler, durch die Standorte für Müllcontainer und Winterdienstgeräte ist die nutzbare Fläche zusätzlich eingeschränkt. Die Attraktivität des Pausenhofes wird nur durch den alten, überwiegend erhaltenswerten Baumbestand aufgewertet.

Durch den Neubau im Osten wird der derzeitige Lehrerparkplatz beeinträchtigt. Die Anzahl der Stellplätze (derzeit ca. 37 Stlp) werden reduziert, im Zuge der Planung der Außenanlagen wird versucht an anderer Stelle Ersatz zu schaffen. Möglicherweise wird die Anzahl von 37 Stlp nicht mehr ganz erreicht.

Es wird ein Freianlagenplaner hinzugezogen, der zunächst im Vorentwurf eine auf den Hochbau abgestimmte Außenanlagengestaltung erarbeiten soll.

#### Barrierefreiheit/Inklusion:

Durch Einbau eines Personenaufzugs im Hauptbau und Rampen an den Ein- und Ausgängen wird das Gebäude barrierefrei. Damit sind Verwaltung, sämtliche Fachräume und die 6 Klassenzimmer des Anbaus barrierefrei erreichbar.

Die Klassenhäuser 1 – 4 erhalten keine Aufzüge.

#### Provisorien:

Bei Realisierung des Anbaus vor der eigentlichen Sanierung kann auf die Stellung von Containern verzichtet werden. Unter der Voraussetzung, dass während der Bauzeit 2 Klassenräume in der Friedrich-Rückert-Schule genutzt werden können, stehen dann insgesamt, -mit dem Anbau- 8 Ausweichklassenräume zur Verfügung.

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

#### Zeitplan und Bauphase

- September 2013: Entwurf
- Oktober 2013: FAG-Zuschussantrag
- Pfingsten 2014: Beginn Neubau mit 6 Klassen
- 2015: Sanierungsbeginn Bestandsgebäude und Neubau Pausenhalle
- 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 2013 14.137.613 € bewilligt. Nach Vorplanung und Kostenschätzung ist mit Mehrkosten in Höhe von ca. 1,22 Mio. € (Baukosten) zu rechnen.

Die Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Vorbereitungsmaßnahmen für eine spätere Nachrüstung von Einzellüftungsgeräten in Klassenräumen ca. 26.000 €
- Mehrkosten des 3-geschossigen Anbaus für 6 Klassenräume und 3 Nebenräume sowie Pausenhallenneubau in Höhe von ca. 578.000 €
- Außenanlagen, geschätzte Mehrkosten für Sanierung und Neugestaltung Pausenhof in Höhe von ca. 850.000 € (incl. Planungskosten)

Gegenüber dem Planungsstand von 2012 haben sich Kosteneinsparung durch z.B. Umplanungen infolge der veränderten Pausenhalle in Höhe von ca. 234.000 € ergeben. Die Kosteneinsparung ist in den Mehrkosten (ca. 1,22 Mio) bereits berücksichtigt.

Die Gesamtkosten für Sanierung und Erweiterung belaufen sich somit auf ca.16,85 Mio. € (15,35 Mio. Baukosten und 1,49 Mio. Einrichtungskosten)

#### Kosten nach Kostenschätzung (brutto)

	bis 2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 bis 2018 €	Gesamt €
<b>Haushalt 2013</b>							
Ansatz Kämmerei Sanierung + Erweiterung	481.712	250.000	2.500.000	2.900.000	2.900.000	5.105900	<b>14.137.612</b>
Einrichtung	31.921	4.000	62.500	62.000	59.500	1.272.500	1.492.421
<b>Haushalt 2014</b>							
Ansatz GME Sanierung + Erweiterung	481.712	250.000	2.500.000	2.900.000	2.900.000	6.337.070	<b>15.355.783</b>
Einrichtung	31.921	4.000	62.500	62.000	59.500	1.272.500	1.492.421

#### Einnahmen nach FAG geschätzt (brutto)

	bis 2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	2017 bis 2018 €	Gesamt €
<b>Vorentwurf</b>							
Sanierung + Anbau				645.280	763.680	3.533.896	<b>4.942.856</b>

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit kann nachfolgende Tabelle herangezogen werden:

### 1 Überblick über die Gesamtnutzfläche und die Kostenkennwerte

NF = Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)	7.675 m <sup>2</sup>	
NGF = Nettogrundrissfläche	11.367 m <sup>2</sup>	
BGF = Bruttogeschossfläche	13.651 m <sup>2</sup>	
Baukosten (Kostengruppe 300 + 400):	11.730.000 €	
Gesamtkosten (Kostengruppen 100 bis 700):	14.550.000 €	(ohne Einrichtung KGR 600 und Außenanlagen KGR 500)
Kennwerte:		
Baukosten je Nutzfläche	1.528 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Neubaukosten: 2.900 €/m <sup>2</sup>
Baukosten je Nettogrundrissfläche	1.032 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baukosten je Bruttogeschossfläche</b>	<b>860 €/m<sup>2</sup></b>	zum Vergleich: Neubaukosten: 1.550 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkosten je Nutzfläche	1.895 €/m <sup>2</sup>	
Gesamtkosten je Nettogrundrissfläche	1.280 €/m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtkosten je Bruttogeschossfläche</b>	<b>1.065 €/m<sup>2</sup></b>	

Investitionskosten		
Baukosten	15,355 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	4,942 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 1,22 Mio. Baukosten)

### Stellungnahme der Kämmerei:

Mit Stadtratsbeschluss v. 29.11.2012 wurde der Anbau/Erweiterung des Ohm-Gymnasium mit einem Mehraufwand v. 1, 478 Mio (bisher Gesamtkosten 14,1 Mio) beschlossen. Im aktuellen Finanzplan (beschlossen im Februar 2013) ist die Sanierung mit nunmehr 15,6 Mio (Baukosten u. Einrichtung) enthalten.

Diese hier vorgestellte weitere Erhöhung um 1,22 Mio stellt eine zusätzliche Belastung des Finanzplanes dar, was ggf. zu Lasten anderer dringender Maßnahmen gehen wird.

### Rückblick auf die Entwicklung der Baukosten des Ohm-Gymnasiums seit dem Beschluss über das Schulsanierungsprogramms (SSP) im Jahr 2007:

	<u>Ansatz für Ohm-Gymnasium</u>
1. StRatsbeschluss v. 29.03.2007: SSP – 25 Mio	1,33 Mio (ohne Einrichtung)
2. StRatsbeschluss v. 15.05.2008: SSP – 48,5 Mio	6,106 Mio (ohne Einrichtung)
3. HH-Beratungen zum HH 2012 SSP – 75 Mio	11,855 Mio (ohne Einrichtung)
4. HH-Beschluss v. 16.02.2012	12,1 Mio (mit Einrichtung)
5. Anmeldung zum HH-Entwurf 2013: (1,8 Mio Mehrkosten Sanierung Bestandgebäude)	13,9 Mio (mit Einrichtung)
6. StRatsbeschluss v. 29.11.2012 (Mehrkosten Erweiterung u. Pausenhalle)	15,59 Mio (mit Einrichtung)
7. StRatsbeschluss v. 15.05.2013 (Mehrkosten Erweiterung u. Pausenhalle)	<b>16,81 Mio</b> (mit Einrichtung)

### **Anlagen** 01-Lageplan, 02-Pläne, 03-Luftbild

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang