



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:

Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:

82-2322

Datum:

17.10.2017

1. Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule, Schillergymnasium

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	13.11.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.11.2017	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

22.300.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 32.200.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
6.820.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 25.380.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

Projekt Georg Monsch Schule:

1. Die Georg Monsch Schule wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung energetisch saniert und zur Ganztagsgrundschule nach pädagogisch modernen Gesichtspunkten umgebaut.
2. Die Außenanlagen der Georg Monsch Schule werden auf Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung saniert und neu geordnet.
3. Im Zuge der Neuordnung, verbunden mit dem deutlich höheren Spielwert, wird die bestehende Robinie entfernt und durch Ersatzpflanzungen kompensiert.
4. Für die Einrichtung eines Grünen Klassenzimmers werden im Bereich des Parkplatzes auf der Ostseite der Georg Monsch Turnhalle 6 Stellplätze aufgegeben.
5. Der Nachfinanzierung in Höhe von rd. 1,1 Mio. EUR im Rahmen des DHH 2018/19 wird zugestimmt.

Projekt Eichendorffschule:

6. Die Eichendorffschule wird auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung
 - a) energetisch komplett saniert,
 - b) zur Ganztags-Grundschule und
 - c) zur Gemeinschaftsschule unter Einbeziehung der Außenstelle an der Konrad-Adenauer-Schule nach pädagogisch modernen Gesichtspunkten und
 - d) zur „Außenstelle“ des Stadtteil- und Familienzentrums Albersbösch umgebaut
7. Der Nachfinanzierung in Höhe von 400 TEUR im Rahmen des DHH 2018/19 wird zugestimmt.

Projekt Schillergymnasium:

8. Der Lehrerbereich sowie die Fachräume werden auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung erweitert und energetisch saniert.
9. Die Vergabe der Technischen Gebäudeplanung in Höhe von 600 TEUR für die Leistungsphasen 1 - 9 erfolgt an das Büro Vertec aus Ettenheim.
10. Die Vergabe der Architektenleistung in Höhe von 450 TEUR für die Leistungsphasen 5 – 9 erfolgt an das Büro Kopf Architekten GmbH aus Offenburg.
11. Der Nachfinanzierung in Höhe von 2,15 Mio. EUR im Rahmen des DHH 2018/19 wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

E2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um - 60% bis 2050 zum Ziel.

Sachverhalt/Begründung:

1. Einführung

Die drei Schulprojekte Schillergymnasium, Georg-Monsch-Schule und Eichendorffschule wurden auf Grundlage der pädagogischen und baulichen Notwendigkeiten vom Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz weiter geplant und im Dialog mit den Schulen, externen Planern und dem Fachbereich Bürgerservice und Soziales bis zum Abschluss der Entwurfsplanung fortgeschrieben. Im Einzelnen wird auf die jeweiligen Projekte später eingegangen.

Mit der Fortschreibung der Entwurfsplanungen und unter Beteiligung der weiteren Fachplanungsbüros sowie Gutachter wurden die technischen und baulichen Standards definiert und bewertet. In diesem Zug wurden die Kostenschätzungen ebenfalls zur Kostenberechnung fortgeschrieben.

Insgesamt wurden für die drei Projekte ein Ansatz in Höhe von 26.800 TEUR (bei angenommenen Zuschüssen in Höhe von insgesamt rund 4.500 TEUR) im NHH 2017 eingestellt. Insgesamt beläuft sich die Kostenberechnung für die drei Projekte – auch unter Berücksichtigung der nachfolgend empfohlenen Optimierungen - nun auf rund 32.200 TEUR (bei bisher angenommenen Zuschüssen in Höhe von rund 6.200 TEUR). Die Haushaltsbelastung steigt somit um 3.700 TEUR. Die Finanzierung des energetischen Teils der nachfolgenden Maßnahmen erfolgt über sehr zinsgünstige KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuss (insgesamt rund 10 Mio. EUR). Durch den Kostenanstieg ist eine entsprechende Aufstockung dieser Darlehen um rund 3,5 Mio. EUR möglich und auch die Erlangung entsprechend höherer Tilgungszuschüsse von rund 610 TEUR, die jedoch erst spätere Haushaltsjahre entlasten. Damit können die Mehrkosten im Doppelhaushalt 2018/19 weitestgehend finanziert werden, ohne den Spielraum für sonstige Investitionen einzuschränken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Kollefrath, Andreas 82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Die Entscheidung über eine entsprechende Kreditaufnahme ist im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018/19 zu treffen.

Absolut gesehen ist dies eine hohe Summe, jedoch liegt damit eine Abweichung um 16 % der Kosten vor und diese liegt noch innerhalb der Toleranzen von +/- 20 % für die Erstellung der Entwurfsplanungen (siehe nachfolgende Grafik).



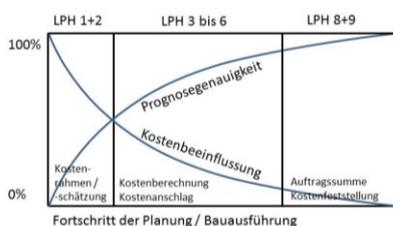
Genauigkeit der Kostenermittlung, Aufstellung nach Leistungsphasen

Ein Großteil der Gesamtkosten entfällt mittlerweile auf die energetische Sanierung der Objekte, so sind beim neuen Gesamtvolumen von 32,2 Mio. EUR alleine 13,5 Mio. EUR bzw. 40 % hierfür vorgesehen.

Die Ursachen für den Nachfinanzierungsbedarf und die möglichen Kostensteuermöglichkeiten sind nachfolgend jeweils im Detail genauer betrachtet und in den einzelnen Projekten ausgeführt. Jedoch haben alle Projekte gemeinsam, dass ein deutlicher Anstieg der Kosten für die Technische Gebäudeausstattung (TGA) zu verzeichnen ist. Im Bereich der TGA ist insbesondere bei den Gewerken Elektroarbeiten und Lüftungsarbeiten ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, der nicht alleine auf Grundlage von gestiegenen Anforderungen, sondern auch der Konjunktur geschuldet ist.

Zusammen mit dem Fachbereich Bürgerservice und Soziales sowie den Schulen wurden Potentiale ausgelotet, um ggf. mögliche Reduzierungen im Raumprogramm zu erwirken, da hier noch eine große Beeinflussung der Kosten möglich ist (siehe nachfolgende Grafik).

Kostenverfolgung und Kostensteuerung
Entwicklung über die Leistungsphasen



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

In der Eichendorffschule wurden Möglichkeiten zur Reduzierung identifiziert und bereits in den weiteren Planungen berücksichtigt. Im Schillergymnasium sowie in der Georg-Monsch-Schule wurde dieser Prozess der Kostensteuerung ebenfalls vollzogen, jedoch sind hier Reduzierungen nur unter erheblichen funktionalen Einschränkungen möglich, die nicht zur Umsetzung empfohlen werden.

2. Umbau und Sanierung der Georg-Monsch-Schule zur Ganztagsgrundschule

Einführung

Die Georg-Monsch-Schule ist als 4-zügige mit zukünftig voraussichtlich 250 – 350 Schülern Halbtagsgrundschule ausgewiesen, soll aber ab dem Schuljahr 2019/20 zur Ganztagsgrundschule in Wahlform ausgebaut werden. Der Werkrealschulbereich wird bis zum Schuljahr 2019/20 auslaufen.

Im Rahmen der Regionalen Schulentwicklung fasste der Gemeinderat am 12.10.2015 den Beschluss (Drucksache-Nr. 133/15), dass die Georg Monsch Schule bedarfsorientiert zur Ganztagesesschule zunächst in Wahlform weiterentwickelt werden soll. Gemeinsam mit der Schule wurde inzwischen ein entsprechendes pädagogisches Konzept für die 4-zügige Ganztagsgrundschule ausgearbeitet. Auf Basis des Konzepts wurden die Grundrisse der heutigen Georg-Monsch-Schule neu geordnet und den Anforderungen für den Ganztagsbetrieb nach pädagogisch modernen Gesichtspunkten angepasst. Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude an heutige Energiestandards durch die energetische Sanierung angepasst. Der Brandschutz im Gebäude wird auf heutige Anforderungen ertüchtigt. Es wird eine Mensa eingebaut und der Schulhof wird umgestaltet. Die Baumaßnahmen werden abschnittsweise, bei laufendem Schulbetrieb, durchgeführt. Geplant sind zwei Bauabschnitte. Zudem ist vorgesehen, dass die derzeitigen Klassen der Werkrealschule ausgelagert werden und die Klassen der Grundschule mit den Bauabschnitten im Gebäude „wandern“.

Die auf der Ostseite liegende Turnhalle ist nicht Bestand der Baumaßnahmen. Zuletzt wurde der Schul- und Sportausschuss am 20.02.2017 (Drucksache-Nr. 010/17) über den Planungsstand informiert.

a) Baubeschreibung Hochbau

Die ehemalige Knabenschule wurde im späteren 19. Jahrhundert als fünfstöckiges Gebäude erbaut und ist im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale nach §2 Denkmalschutzgesetz (DschG) gelistet. Die Westseite wurde während des Krieges durch Bomben beschädigt und 1950 wieder aufgebaut.

Die Schule liegt in einem Wohngebiet. Das Gebäude ist ca. 54 m lang, ca. 43 m breit und ca. 19,50 m (First) hoch und vollständig unterkellert. Die tragenden Wände bestehen aus ca. 50 bis 80 cm starkem Mauerwerk, die Geschosdecken im Altbau

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

sind Kappendecken und im Neubau Hohlsteindecken. Das Dachgeschoss im Altbau ist teilweise mit einer Aula ausgebaut. Das Dach ist als Walmdach ausgebildet. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Keller bis unters Dach über zwei getrennte Treppenhäuser. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, wurde in jüngster Vergangenheit bereits ein Aufzug am Westflügel angebaut. Für die vollständige Barrierefreiheit sind jedoch im Rahmen des Umbaus im Innenbereich noch weitere Kleinmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude ist über die öffentliche Straße „Turnhallestraße“ anfahrbar.

Öffentliche Erschließung

Das Gebäude ist vollständig erschlossen. Auf dem Gelände ist zur Entwässerung ein Mischsystem vorhanden. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und wird daher im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Hofes schon jetzt für das Trennsystem vorbereitet. Alte Leitungen werden gespült und in Zukunft ausschließlich als Regenwasserleitungen genutzt. Für das Schmutzwasser werden neue Leitungen verlegt, damit spätere Kanalanschlüsse ohne Eingriffe im Hof möglich sind.

Baumaßnahmen - Schulkonzeption

Das Schulgebäude wurde gemäß Schulkonzept geschossweise in Nutzungseinheiten unterteilt. So wird im Erdgeschoss die Mensa kompakt in zwei nebeneinander liegenden Räumen, mit den dafür erforderlichen Küchen- und Vorbereitungsräumen, realisiert werden. Dafür müssen einige tragende Wände abgebrochen sowie neue Stützen und Unterzüge gemäß Angaben des Tragwerksplaners hergestellt werden.

Zudem werden die Räume der Schulverwaltung, des Hausmeisters und ein Konferenzraum ins Erdgeschoss gelegt. Dies ist vorteilhaft für den Schulbetrieb, da somit auf einer Ebene eine allumfassende Aufsicht im Mittagsbereich gewährleistet ist und tagsüber in den Klassenzimmern keine Störung des Unterrichts durch auswärtige Personen erfolgt. In dem darüber liegenden 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils 2 Klassenstufen, mit den dafür notwendigen Räumen (Klassenräume und Lernateliers), vorgesehen. So müssen, auf Grundlage des pädagogischen Konzeptes, zum einen Durchbrüche zur Vernetzung der Klassenräume mit den Differenzierungsräumen hergestellt werden, und zum anderen vormals kleine Räume zu größeren Räumen zusammengeschaltet werden.

Die weiteren pädagogisch benötigten Differenzierungsräume / Ganztagsräume (Ruhebereich, Musik, Kunst, Medien,...) werden im Dachgeschoss und im Kellergeschoss im Westflügel des Gebäudes verwirklicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Die vorhandenen Höhendifferenzen im Gebäude innen und die erforderliche Barrierefreiheit wird durch den Einbau von Rampen erreicht. Zusätzlich zu den o.g. Aspekten soll die Müllabstellfläche und zur Vermeidung von LKW-Verkehr auf dem Schulhof an die Turnhallestraße verlegt werden, vorgesehen ist diese mit einem Rankgitter zu umwehren.

Energetische Sanierung

Die Gebäudehülle wird im Zuge der schulischen Neukonzeption energetisch saniert. So werden die Außenwände des Altbaus mit innenliegender Dämmung verkleidet. Die historische Fassade wird gereinigt und instandgesetzt. Alle Fenster werden gemäß den Auflagen des Denkmalschutzes gegen Sprossenfenster getauscht. Der Sonnenschutz erfolgt durch den Einbau von Markisen / Raffstore.

Die Außenwände des Neubau-Westflügels werden mit außenliegender Dämmung einschließlich der Kellerwände verkleidet. Die Abdichtung von Kellerwänden ist notwendig, damit die Nutzung der Klassenräume möglich bleibt.

Im Kellergeschoss sollen nach Möglichkeit die Fensteröffnungen vergrößert werden, so dass die Lichtqualität in den Räumen deutlich erhöht. Dachboden und Unterseiten der Kellerdecke werden gedämmt.

Eine neue Heizanlage mit Pellets in Einzelregelung wird eingebaut. Zudem wird die Luftqualität in den Unterrichtsräumen über eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung gesteuert und damit eine gute Lernatmosphäre sowie eine hohe Konzentrationsfähigkeit gefördert. Mensa und Aula erhalten neue Lüftungsanlagen.

Brandschutzmaßnahme

Der Brandschutz im Gebäude muss ertüchtigt werden. Dazu gehört die Verkleidung von Bestandsdecken mit einer Brandschutzdecke in F90 Qualität inkl. Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage, die Klassenräume werden zusätzlich mit Akustikdecken ausgestattet. Ein 2. Rettungsweg für die Aula im Dachgeschoss muss erschaffen werden. Dazu wird das Haupttreppenhaus zum Dachgeschoss erweitert. In der Geschossdecke wird eine Öffnung hergestellt und eine abgehängte Stahltreppe eingebaut. Das neue entstandene Treppenhaus im Dachgeschoss muss mit Brandschutzplatten in F90 Qualität inkl. Dachschräge verkleidet werden. Nach Angaben des Brandschutzkonzepts werden einige neue T30-RS und DS Türen (T30 = Tür mit einer Feuerwiderstanddauer 30 Minuten; RS = Rauchschutz; DS = Dichtschießend) eingebaut. Im Dachspeicher werden gemäß Brandschutzkonzept die Brandabschnittswände bis unter die Dachhaut erhöht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

b) Baubeschreibung Außenanlagen

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Ganztagschule ist die Neugestaltung der Außenanlagen, die ein neues Spielangebot entsprechend dem Bedarf einer Ganztagschule vorhalten. Das Konzept wurde im Rahmen eines groß angelegten Beteiligungsverfahrens mit Eltern, Schülern/innen, Lehrern/innen, Jugendlichen, Mitarbeitern/innen der Familienzentren Oststadt und Innenstadt sowie Anwohnern und weiteren Nutzern des Schulhofes entwickelt. Das Ergebnis wurde von den Beteiligten sehr positiv aufgenommen.

Die Georg-Monsch-Schule wird nördlich von der Turnhallestraße, westlich der Wilhelmstraße, südlich vom Technischen Rathaus und der Dreifaltigkeitskirche sowie östlich von einem öffentlichen Parkplatz begrenzt. Zwischen den Gebäuden Schule, Kirche und Rathaus befindet sich ein durchgängiger Platz mit einer Lindenallee, der wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt allen Bürgern zum Aufenthalt zur Verfügung steht sowie zu allen Tages- und Jahreszeiten von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert wird. Befahrbar ist der Bereich nur für Feuerwehr- und Sonderfahrzeuge. Der eigentliche Schulhof endet vor der mittig platzierten Lindenallee und ist nicht eingefriedet.

Eine wichtige Aufgabe war, den Platzbereich an der Schule vorrangig für die neue Nutzung als Ganztagesgrundschule umzugestalten, unter Berücksichtigung aller bestehenden Anforderungen einer öffentlichen Platzfläche. Die Anlage einer Mensaterasse in Verbindung mit der geplanten Mensa im Erdgeschoss wurde in die Planung eingebunden.

Entsprechend der Bedeutung der Gebäude und des Platzes beinhaltet der Entwurf eine großzügige Gestaltung. Die Idee des ‚Bewegten Bandes‘ zielt auf eine dynamische und moderne Atmosphäre unter Berücksichtigung der spielraumpädagogischen Anforderungen.

Das ‚Bewegte Band‘

Westhof - Wilhelmstraße und Südbereich bis Lindenallee

Zur deutlichen optischen Begrenzung des Schulhofgeländes und für ein kompaktes, vielfältiges Spiel- und Bewegungsangebot wird als verbindendes Gestaltungselement ein ca. 8 m breites und 80 m langes Band aus einem teils ebenen, teils modellierten Kunststoffbelag vorgesehen. Die Außenlinie verläuft geradlinig parallel zur Wilhelmstraße sowie zur Lindenallee, die auf die Dreifaltigkeitskirche führt. Die Innenlinie der Bewegungsfläche gliedert in ihrem organisch geschwungenen Verlauf das Schulgelände. Diese schlangelinienförmige Grenzlinie soll einige unregelmäßig eingefügte, farbige Steine erhalten, die die Kinder in ihre Spiele einbeziehen können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Im modellierten Südteil des Kunststoffbandes ist eine Art ‚Hügellandschaft‘ mit einer Höhe bis 80 cm vorgesehen, die zur intensiven Bewegung auffordert. Die Neigung wird maximal bis zum Verhältnis 1:2 ausgebildet. Der Belag ist wasserdurchlässig. Den Abschluss des Schulgeländes im Süden bildet eine 6 m lange, richtungsweisende Sitzmauer ‚Lange Bank‘ mit 1 m langen, sandgestrahlten Einzelblöcken aus Betonfertigteilen. Die Endbereiche der Bank sind deutlich gerundet. Die Hockerbank erhält 5 einzelne Sitzauflagen mit einer Breite von 45 cm aus holzähnlichem Hochdrucklaminat (HPL). Das Material mit äußerst wirksamem Witterungsschutz für Anwendungen im Außenraum hat eine Stärke von 8 mm. Sitzmauerbereiche ohne Sitzauflagen erhalten einen Kantenschutz.

Die ‚Lange Bank‘ wird im Hof an zwei weiteren Stellen durch eine ‚Kleine Bank‘ mit nur 3 m Länge ergänzt.

Im Nordteil des Kunststoffbelages erhebt sich ein ca. 20 m langer Kletterparcours aus Robinien- und Eichenholz mit unterschiedlichsten, attraktiven Angeboten. Mikaartige Robinienbalken bis 4 m Länge werden zu Klettereinheiten in lockerer, unregelmäßiger Struktur eingebaut. Die ‚Skulptur‘ aus langen Hölzern wird durch schräg angeordnete Flächennetze, ein Laufseil, diverse Seilhandläufe und einer Versteckhöhle sowie einigen Hüpfpalisaden und Sitzpodesten ergänzt. Die Podesthöhen der Kletteranlage werden bis zu einer Höhe von 2 m vorgesehen.

Der mittlere Teil vom Kunststoffband zwischen Kletterparcours und Hügellandschaft wird mit weiteren Spiel- und Sportelementen vervollständigt. Im Anschluss an den nördlichen Kletterbereich fordern hier ein Sitzkarussell sowie ein Bodentrampolin die Kinder zu Bewegung, zum Rennen und Springen auf.

Die Südwestecke des Spiel- und Bewegungsbandes bietet den Kindern – und am Nachmittag auch den Jugendlichen des Stadtteils - ein Kleinspielfeld von ca. 14 x 8 m an. Das Feld wird mit zwei Miniretoren zum Bolzen und einem separaten Basketballkorb ausgestattet. Fuß- und Basketball sind somit durch verschiedene Gruppen parallel nutzbar.

Bedingt durch die angrenzende Wilhelmstraße muss der gesamte Ballspielbereich mit einem 5 m hohen Ballfangzaun eingefriedet werden. Bis zu einer Höhe von ca. 4 m wird ein Stabgitterzaun die Sicherheit herstellen, der oberhalb mit einem Ballfangnetz bis min. 5 m Höhe ergänzt wird.

Mensaterrasse - Innenhof

Im südlichen Innenhof erhebt sich zentral eine mehrschichtige, organisch geformte Terrassenanlage als Herzstück des Hofes. Die freundliche, helle Anlage lädt ein, das Schulesen im Freien einzunehmen. Sie eignet sich nach Unterrichtsende auch zum Freizeittreff im Stadtteil oder zur kleinen Bühne für Vorführungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Kollefrath, Andreas	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 17.10.2017
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Die oberste Terrassenstufe schließt mittels eines barrierefreien Stegs aus Stahl an die Fassade der neuen Mensa an. Für die Begehung zwischen Mensa und Terrasse wird hochbauseitig ein Zugang geschaffen. Ziel der Planung war es, diese Anlage möglichst vielen Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen.

Alle 3 Terrassen-Plattformen werden durch zum Teil gerundete, zum Teil gerade Betonfertigbauteile eingefasst. Die Elemente erhalten einheitlich eine hell- bis mittelgraue Farbe mit einer deutlichen Korneinmischung und einer sandgestrahlten Oberfläche. Die Terrassenelemente korrespondieren in Form und Material mit den Sitzmauerbänken im Hof.

Die oberste Plattform der Mensaterrasse liegt bei 120 cm Höhe, die mittlere bei 60 cm und die unterste bei ca. 30 cm Höhe. Auf der oberen Ebene haben 6 Tische mit insgesamt 24 Stühlen Platz. Die mittlere Terrassenplattform wird als reine Sitzebene ohne Bestuhlung vorgesehen. Auf der untersten Ebene und im Baumbereich am Boden können weitere Tische aufgestellt werden. Bei Erfordernis (bspw. Mittagessen) sind für die temporäre Beschattung der Anlage in der Planung 3 Schirme vorgesehen. Die Lagerung von Mobiliar wie Tischen und Stühlen sowie Spielgeräten für den Schul- und Hortbetrieb muss in der weiteren Planung noch geprüft werden.

Bodenbelag

Gegenüber dem Bereich des westlich platzierten Spiel- und Sportbandes, das mit vielen Angeboten ausgestattet wird, ist dem Innenhof um die neugeplante Mensaterrasse bewusst eine ruhige, weite Freifläche zugeordnet worden. Die bituminöse Asphaltdeckschicht ist weitgehend barrierefrei.

Baum- und Strauchpflanzungen

Mehrere Baumneupflanzungen lockern die Schulhoffläche auf und spenden Schatten beim Spielen, Verstecken, Fangen, Warten, Lesen und Ausruhen. In der Platanenreihe zur Wilhelmstraße wurden bereits vor kurzem einige Fällungen vorgenommen. Im Rahmen der Erneuerung und Nachpflanzung bietet sich die Gelegenheit, diese Grünzäsur stärker zu schließen. Es werden einzelne Solitärsträucher oder geschnittene Heckensegmente zwischen die neugeplanten Platanen gesetzt, die zusammen den Spielbereich des Schulhofes zum Verkehrsraum der Wilhelmstraße stärker optisch und akustisch schützen.

Schulgarten - Innenhof an der Turnhalle

Der östliche Schulhofbereich zwischen Gebäude und Turnhalle wird zukünftig nur von der Schule als Garten genutzt. Der Bereich wird mittels Hecke und Zaun zum öffentlichen Platz eingefriedet. Der Zaun schließt an die Fassade der Turnhalle direkt an und öffnet sich durch ein ca. 1,5 m breites, abschließbares Tor. Ein Bodenaustausch ermöglicht die gärtnerische Bearbeitung der Fläche, die nach Baudurchführung durch die Schule in Eigenleistung erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Kollefrath, Andreas	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 17.10.2017
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Einzig die Baumneupflanzung im südlichen Schulgartenbereich wird als Pflanzung vorgesehen. Für die Aufbewahrung von Geräten und Kleinteilen zur Gartennutzung werden im Schulgarten Holzkisten bereitgestellt, die gleichzeitig auch als Sitzmöglichkeit dienen.

Grünes Klassenzimmer – öffentlicher Parkplatz Turnhallenstraße

Im Bereich des östlich angrenzenden Parkplatzes soll eine Erweiterung des Schulhofes für ein grünes Klassenzimmer vorgesehen werden. Die Ausstattung wird gestalterisch an die Kletterspieleinbauten der Schulhofwestseite anschließen. Lockere, unregelmäßige Sitzpodest-Strukturen aus Robinienholz im Holzhäcksel-Fallschutzbelag ermöglichen zukünftig bei gutem Wetter einer Klasse das Lernen bzw. den Aufenthalt im Freien. Die Anlage wird mit einem 2 m hohen Stabgitterzaun eingefriedet und ist über ein ca. 1,5 m breites, abschließbares Tor zugänglich.

Für das grüne Klassenzimmer muss eine befestigte Fläche im Bereich der öffentlichen Stellplätze (6 Stellplätze) dem Gelände der Schule angeschlossen werden. Im Grundsatz ist verkehrlich der Wert von Parkplätzen, die auf Parkflächen liegen funktional höher zu bewerten als Stellplätze die im Straßenraum bzw. Seitentraum angeordnet sind. Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr hat vor diesem Hintergrund eine Erhebung über die Auslastung der Stellplätze durchgeführt.

Die Erhebung wurde an zwei unterschiedlichen Werktagen, dem 26.09. sowie dem 28.09. durchgeführt. Der 28.09. war ein üblicher Werktag, der 26.09. war dagegen ein Markttag. Es wurde festgestellt, dass am 28.09. dauerhaft von 10:00 - 17:00 Uhr zwischen 6 und 21 freie Plätze zu verzeichnen war. Dagegen am Markttag wurde festgestellt, dass zwischen 10:00 - 13:00 Uhr auf dem Parkplatz keine freien Plätze bzw. nur noch zwei freie Plätze zur Verfügung standen. Die höhere Belegung ist auch darin begründet, dass die Marktbesteller im Zeitraum des Wochenmarktes den Platz an der Georg-Monsch-Schule zum Abstellen der Fahrzeuge zu geringen Parkgebühren von 30 € im Jahr benutzen dürfen. Die restliche Zeit waren wieder 8 und mehr freie Plätze zu verzeichnen. Für die Marktbesteller ist dieser Parkplatz deshalb sehr bedeutend, da hier auch Hänger abgestellt werden können und mittlerweile andere Parkmöglichkeiten nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr nutzbar sind (Wilhelm-Bauer-Straße eingeschränkt, Kronenplatz entfallen, Stegermattstraße entfallen). An Markttagen werden aufgrund der frühen Marktzeiten vor allem andere Parkplatznutzer in die umliegenden Straßenräume verdrängt.

Dennoch empfiehlt die Verwaltung die Stellplätze, im Hinblick auf den pädagogischen Mehrwert eines grünen Klassenzimmers und auf den tatsächlichen kurzen Zeitraum der Vollbelegung (Markttag Dienstag vormittags) aufzugeben. Im Weiteren soll zusammen, für den Zeitraum des Marktes, mit den Marktbestellern nach Ausweichplätzen gesucht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

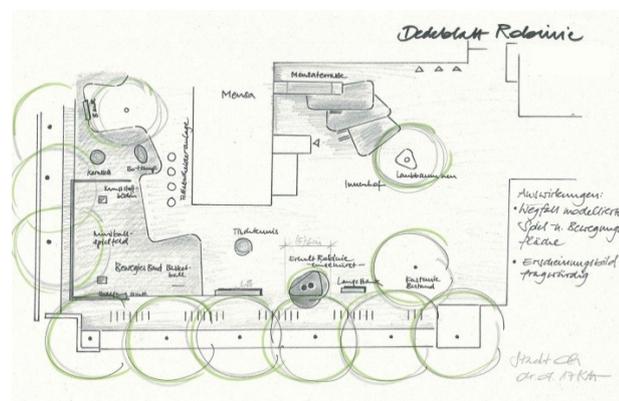
Bestandsbäume

Entlang der Wilhelmstraße und im Süden zum Technischen Rathaus ist der Schulhof durch eine Platanen- bzw. Lindenreihe begrenzt. Auch der östlich angrenzende Parkplatz weist einen alten Baumbestand auf. Im Bereich des Schulhofgeländes befinden sich nur zwei einzelne Bestandsbäume, eine sehr alte Robinie und eine Rosskastanie.

Die Robinie weist erhebliche Morschungen, Vitalitäts- und Sicherheitsmängel auf. Zum weiteren Umgang mit dem Baum wurde ein aktuelles Baumgutachten beauftragt. Die Ergebnisse liegen mittlerweile vor und der Zustand der Robinie wurde in der gegenwärtigen Ausprägung als akut bruchgefährdet eingestuft. Im Hinblick auf die vorhandenen Rißbildungen/ Anbrüche im Kronenansatz und den Stämmlingen kann im belaubten Zustand ein Versagen unter Windlast nicht mehr ausgeschlossen werden. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Zum weiteren Umgang werden zwei unterschiedliche Maßnahmen vom Gutachter benannt.

Kronenkappung / Intensive Kontrolle / Pflege auf Abgang

Eine erhebliche Kappung der Krone und die notwendige Fällung eines Seitenstammteils der Robinie könnten die Segelfläche (Windlast) sowie die Eigenlast verringern. Dadurch würde die Verkehrsgefährdung reduziert und eine geringe Reststandzeit des Torsos sichergestellt werden. Die Totalkappung eines Baumes stellt jedoch ein extrem negatives Bild dar. Wie man der nachfolgenden Zeichnung entnehmen kann, bleiben nach dem erforderlichen Rückschnitt lediglich sehr wenig Krone und Stamm des Baumes erhalten, der zudem einen erheblichen Pflege- und Sicherheitsaufwand in den Folgejahren verursacht.



Ein weiteres großes Defizit, verbunden mit dem Erhalt ist, dass der Spielbereich der Hügellandschaft nicht umgesetzt werden kann und damit ein wichtiges Element der Außenanlage nicht realisiert werden kann.

Der TÜV-Süd hat in einer kurzen Stellungnahme die Gefährdung der Sicherheit der Kinder durch den Zustand des Baumes bestätigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Fällung und Neupflanzung

Im Hinblick auf die akute Gefährdung der Sicherheit und aufgrund der hohen Nutzungsanforderungen an den Schulhof werden aus fachplanerischer Sicht die Fällung der Robinie und eine Neupflanzung von mehreren Laubbäumen dringend empfohlen.

Die Rosskastanie hingegen kann bau- und anlagebedingt erhalten werden.

c) Kosten und Finanzierung

Kosten

Die Kosten wurden auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanungen (Hochbau) und Vorentwurfsplanung (Außenanlagen) zur Kostenberechnung / -schätzung fortgeschrieben. Ein wesentlicher kostenintensiver Faktor ist die notwendige Ertüchtigung der Decken im Neubauanteil des Bestandsgebäudes mit rund 800 TEUR. Der Umfang dieser Ertüchtigung war im Vorfeld nicht zu erkennen. Die bisher augenscheinlich organisatorischen sowie baulichen festgestellten Mängel aus Brandverhütungsschauen wurden bereits behoben, und es bestand kein Anlass die Decken im Rahmen wiederkehrender Brandverhütungsschauen zu öffnen.

Weitere Fortschreibungen der Kosten sind im Zusammenhang mit der Nutzung der Aula und dem größeren Angebot im Bereich der Außenanlagen (grünes Klassenzimmer) zu verzeichnen. Insgesamt liegt hier ein Potential in Höhe von rund 300 TEUR. Die Verwaltung hat dieses Einsparpotential zusammen mit der Schule bewertet und empfiehlt dieses nicht zu ziehen, da durch die Nutzung der Aula und durch das grüne Klassenzimmer dauerhaft ein deutlicher Mehrwert für die Schule geschaffen wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Georg Monsch Schule energ.Sanierung und Schulentwicklung

KOSTENBERECHNUNG August 2017		
Kostengruppe		Gesamtbetrag brutto
Energetische Sanierung		
KG 300 Baukonstruktion		1.458.000,00
KG 400 Technische Anlagen		1.880.000,00
KG 700 Baunebenkosten		1.052.000,00
Gesamtkosten Energ. San. Georg-Monsch-Schule		4.390.000,00
Umbau Schulentwicklung		
Innenausbau / Schulkonzept		
KG 300 Baukonstruktion		994.000,00
KG 400 Technische Anlagen		1.193.000,00
KG 500 Außenanlagen		729.000,00
KG 600 Ausstattung		297.000,00
KG 700 Baunebenkosten		367.000,00
Zwischensumme Umbau Schulentwicklung		3.580.000,00
Brandschutz Ertüchtigung Decken		
KG 300		697.000,00
KG 700		92.000,00
Zwischensumme Ertüchtigung Decken		789.000,00
Aula - Ertüchtigung Aula DG		
KG 300		85.000,00
KG 400		119.000,00
KG 700		15.000,00
Zwischensumme Aula		219.000,00
Denkmal		
KG 300		331.000,00
KG 700		41.000,00
Zwischensumme Denkmal		372.000,00
Gesamtkosten Georg Monsch Schule		9.350.000,00

Zu den bereits benannten Kostenfortschreibungen sind insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausstattung gegenüber der Kostenschätzung deutliche Erhöhungen zu verzeichnen und diese müssen voraussichtlich auch zukünftig bei weiteren Projekten in dieser Höhe angenommen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Kollefrath, Andreas	82-2322	17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Finanzierung

Bisher sind für das Projekt Georg-Monsch-Schule 7.200 TEUR im NHH 2017 der Stadt Offenburg eingestellt. Zudem wird von einem Zuschuss aus der Schulbauförderung in Höhe von 450 TEUR ausgegangen. Darüber hinaus wurde bei Erreichen des KFW 100 Effizienzhaus mit einem Zuschuss in Höhe von rund 10 % der im Haushalt eingestellten Mittel für die energetische Sanierung, also rund 160 TEUR gerechnet.

Insgesamt ist damit ein Zuschuss in Höhe von rund 610 TEUR eingeplant. Damit ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von 2.154 TEUR.

Die Verwaltung hat daher nach weiteren Fördermöglichkeiten zur Umsetzung der Maßnahme gesucht. Mit Schreiben vom 28.07.2017 wurde vom Land ein Entwurf zum Kommunalen Schulsanierungsfonds vom Städtetag BW veröffentlicht. Neu ist bei diesem Förderprogramm, dass der zuwendungsfähige Bauaufwand nach der Kostenschätzung, der zu sanierenden Schulfläche zur Verfügung gestellt werden soll. Demnach sind die Baukosten nach DIN 276 für die Sanierung zuschussfähig, soweit es sich dabei um Kosten im Sinne der förderfähigen Kostengruppen (siehe nachfolgende Aufstellung) handelt.

Förderfähige Kostengruppen:

- 300 Bauwerk –Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen
- 540 Technische Anlagen in Außenanlagen
- 622 Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerks
- 730 Architekten- und Ingenieurleistungen
- 740 Gutachten und Beratung

Weiterer zentraler Rahmenparameter für die Beantragung dieser Förderung ist die Fertigstellung der Baumaßnahme bis zum 31.12.2020 und den Abschluss der Abrechnung der Maßnahme bis Ende 2021.

Die Sanierung bzw. die schulische Weiterentwicklung der Georg-Monsch-Schule ist damit bestens für dieses Programm geeignet.

Unter der Annahme, dass die Georg-Monsch-Schule in das Programm des Sanierungsfonds aufgenommen wird und die von der Verwaltung für die Sanierung angenommen Flächen anerkannt werden, könnten bei einer Zuschussberechnung auf Grundlage der Schulfläche rund 1.400 TEUR als Zuschuss generiert werden. Zudem kann bei einer Erweiterung des KFW Darlehen zur Finanzierung der energetisch bedingten Kosten in Höhe von 3.580 TEUR ein Tilgungszuschuss für ein KFW 70 (wird erreicht anstatt 100) in Höhe von 17,5 % also rund 630 TEUR generiert werden. Insgesamt könnte so ein Zuschuss in Höhe von 2.030 statt 610 TEUR erreicht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Kollefrath, Andreas	82-2322	17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Damit wäre bei diesem Modell ein Nachfinanzierungsbedarf von 2.154 TEUR – 1.420 TEUR = 734 TEUR erforderlich.

d) Zeitplan / Terminplan

Baubeschluss Gemeinderat:	27.11.2017
Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Hochbau):	12/2016 – 10/2017
Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Freianlage):	06/2017 – 12/2017
Ausführungsplanung u. Ausschreibung (Hochbau):	08/2017 – 02/2018
Ausführungsplanung u. Ausschreibung (Freianlage):	01/2018 – 06/2018
Vergabe (Hochbau):	März 2018
Vergabe (Freianlage):	Juli 2018
Baubeginn/ Fertigstellung I. BA Hochbau:	07/2018 – 02/2019
Baubeginn/ Fertigstellung I. BA Freianlage:	09/2018 – 04/2019
Baubeginn/ Fertigstellung II. BA Hochbau:	02/2019 – 09/2019
Baubeginn/ Fertigstellung II. BA Freianlage:	06/2019 – 11/2019

Der Baubeginn wurde zusammen mit der Schulleitung um drei Monate später gegenüber dem bisher geplanten Beginn im April 2018 gewählt, da zu diesem Zeitpunkt die heutige 9. Klasse der Werkrealschule dann die Prüfungen abgeschlossen hat, und für den weiteren Bauablauf eine höhere Flexibilität in der Organisation während der Baumaßnahme besteht. Zudem kann so mit den ersten Arbeiten wie die Baustelleneinrichtung und den geräuschintensiven Abbrucharbeiten in den Sommerferien begonnen werden.

e) Fazit

Die Verwaltung hat zusammen mit der Schule ein tragfähiges Gesamtkonzept zur weiteren Entwicklung und Sanierung der Georg-Monsch-Schule erarbeitet. Weitere Einsparungen im Projekt könnten nur unter funktionalen Einschränkungen erreicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Haupt- und Bauausschuss auf Grundlage der ausgearbeiteten Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen den Baubeschluss für das Projekt Georg Monsch zu fassen und die erforderliche Nachfinanzierung im DHH 2018/19 sicher zu stellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

3. Umbau und Sanierung der Eichendorff-Schule zur Gemeinschaftsschule, Ganztagsgrundschule und „Außenstelle“ des Stadtteil- und Familienzentrums Albersbösch

Einführung

Die Eichendorff-Schule ist eine 3-zügige Ganztagsgrundschule in Wahlform und eine im Aufbau befindliche 2-zügige Gemeinschaftsschule. Mit über 300 Grundschulern/schülerinnen ist sie derzeit mit Abstand die größte Grundschule in Offenburg. Hinzu kommen über 230 Schüler/innen in der Werkrealschule und Gemeinschaftsschule (wobei ein Teil hiervon am Standort Platanenallee unterrichtet wird). Der Werkrealschulbereich läuft mit dem sukzessiven Aufbau der Gemeinschaftsschule aus. In das Schulgebäude sollen Räumlichkeiten für das Stadtteil- und Familienzentrum Albersbösch integriert werden, die durch die Aufgabe des Siedlerhofs und des Stadtteilpavillons sonst neu geschaffen werden müssten. Die enge Kooperation der Schule mit dem Familienzentrum kann dadurch intensiviert und weiter optimiert werden.

Der Gemeinderat hat am 23.03.2015 beschlossen (Drucksache Nr. 022/15), an der Eichendorff-Schule zum Schuljahr 2016/17 eine Gemeinschaftsschule einzurichten. Mit Beschluss vom 12.10.2015 (Drucksache Nr.133/15) wurde diese Entscheidung konkretisiert und erweitert. In diesem Zusammenhang ist bereits über die ersten Planungsschritte zur baulichen Umsetzung der pädagogischen Konzepte der Gemeinschaftsschule und der Ganztagsgrundschule sowie die energetische Sanierung der Eichendorff-Schule berichtet worden. Die gesamte Umbaumaßnahme beinhaltet:

- die energetische Sanierung des Schulgebäudes,
- den Aus- und Umbau der bestehenden Räumlichkeiten zu einer Ganztagsgrundschule,
- den Aus- und Umbau zu einer Gemeinschaftsschule am Sitz der Schule sowie an der Außenstelle in der Platanenallee (Konrad-Adenauer-Schule),
- den Aus- und Umbau quasi zu einer Außenstelle des Familienzentrums Albersbösch, die aufgrund des Wegfalls des Stadtteil-Pavillons und des Siedlerhofs notwendig wird.

Aufgrund der Komplexität dieser Aufgabe, die ein hohes Maß an pädagogischem und baulichem Fachwissen erfordert, wurde das weltweit tätige und in diesem Bereich sehr erfahrene Büro „schneidermeyer“ damit beauftragt, einen entsprechenden Beteiligungsprozess mit allen Betroffenen und der Verwaltung zu moderieren. Dieser Prozess konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Im Schul- und Sportausschuss wurde darüber ausführlich berichtet (Drucksache-Nr. 009/17).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Kollefrath, Andreas	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 17.10.2017
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Anschließend wurden die gesetzlichen, die haustechnischen und die bautechnischen Anforderungen sowie die Anforderungen aus dem pädagogischen Konzept der Ganztagsgrundschule, der Gemeinschaftsschule und aus der Arbeit des SFZ Albersbösch sowie die Bedarfe der zukünftigen Nutzer der Eichendorff-Schule in eine konkrete Bauplanung überführt.

a) Baubeschreibung Hochbau

Der Gebäudekomplex der Eichendorff-Schule besteht aus mehreren zusammenhängenden Einzelgebäuden, die in zeitlich versetzten Abschnitten errichtet worden sind. Der älteste Gebäudeteil (heute Trakt B) von 1954 ist der im Norden liegende, parallel zur Schutterwälder Straße, in Massivbauweise errichtete zweigeschossige Gebäuderiegel.

Das Gebäude ist nur in einem kleinen Teilbereich auf der Westseite unterkellert und hat ein ziegelgedecktes Satteldach. Die innere Organisation der Grundrisse ist regelmäßig und klar gegliedert. Jeweils auf der West und der Ostseite ist ein Treppenhaus für die Erschließung des Gebäudes angeordnet. Zwischen den beiden Erschließungstreppenhäusern liegen je Geschoss fünf nach Süden orientierte gleichgroße Klassenräume. An den Kopfbänden sind auf der Westseite die Toiletten und auf der Ostseite ein weiterer Raum in Klassenzimmergröße mit Nebenräumen angeordnet.

Infolge der steigenden Schülerzahlen wurde die Schule im Jahr 1962 um den zweigeschossigen Verwaltungstrakt (heute Trakt A) und den dreigeschossigen Grundschulbau (heute Trakt C) erweitert. Diese Gebäudeteile sind in Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Bei beiden ist das Dach als Flachdach ausgebildet. Der Trakt A ist unterkellert. Die innere Erschließung ist jeweils durch einen innenliegenden Flur gewährleistet. Sowohl beim Trakt A als auch beim Trakt B sind die Klassen- und Fachräume zur Ostseite orientiert und die Nebenräume wie bspw. Toiletten und Lagerbereiche zur Westseite. Die nun geplanten Maßnahmen stellen für diese Gebäudeteile nach über 30 Jahren die erste grundlegende Sanierung dar. Der Verwaltungstrakt A musste mit der Erweiterung des Schulangebotes 2005/06 als Ganztagschule durch einen Anbau auf der Südseite um die notwendigen Fachräume ergänzt werden.

Zuletzt wurde mit dem Bau der eingeschossigen Schulmensa im Jahr 2010/11 der Verwaltungstrakt mit dem Grundschultrakt verbunden.

Baumaßnahme – Ablaufplan

Der Umbau der Eichendorff-Schule zur Gemeinschaftsschule und Grundschule mit Ganztagsbetrieb wird entsprechend der Struktur der Schule, Gebäudeweise und in zeitlich aufeinander folgenden Bauabschnitten, durchgeführt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Begonnen wird mit dem Gebäudeteil A (siehe Anlagen Planung), dem Altbau an der Schutterwälder Straße. Im Weiteren wird das Gebäude F am Standort der Konrad-Adenauer-Schule bearbeitet. Die darauf folgenden Bauabschnitte sind im Anschluss das Gebäude B, der heutige Verwaltungstrakt. Abschließend wird der Gebäudeteil D, die Grundschule umgebaut.

Gebäude A – Verwaltung und Lernbereich der Gemeinschaftsschule

Zur Realisierung der Gemeinschaftsschule im Gebäudeteil A wird die vormalige Struktur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, die an einem Flur angebundene Klassenzimmer, aufgebrochen und es entstehen damit offene Lernbereiche bzw. einsehbare Klassenräume, die den pädagogischen Anforderungen der Gemeinschaftsschule entsprechen.

Zudem werden in dem parallel angestellten nördlichen Neubau die notwendigen Lehrerstützpunkte inklusive den dafür erforderlichen Räumen und ein Aufzug für die barrierefreie Erschließung geschaffen.

Im östlichen Bereich werden im Erdgeschoss die notwendigen Verwaltungsräume (Schulleitung, Sekretariat, etc.) und im Obergeschoss der zentrale Teambereich für die Lehrkräfte gebildet.

Die Sanitäreanlagen im Westen des Gebäude A werden neu geordnet und entsprechend der insgesamt benötigten Anzahl geschaffen, erhalten, rückgebaut oder saniert.

Gebäude B – Fachräume der Gemeinschaftsschule, Grundschule und Stadtteil- und Familienzentrum (SFZ)

Im Gebäudeteil B werden durch die Neuordnung Räume für das Stadtteil- und Familienzentrum, die Gemeinschaftsschule und die Grundschule entstehen. Die barrierefreie Erschließung wird dabei durch einen bereits bestehenden Aufzug gewährleistet.

Stadtteil- und Familienzentrum

Die Räume des Stadtteil- und Familienzentrum befinden sich im Erd- und Obergeschoss des nördlichen Bereiches des Gebäudes und zudem im neuen Kopfbaugebäude. Die Räume des SFZ reichen im Erdgeschoss bis zur Achse B.D und umfassen im wesentlichen Konferenz-, Schulsozialarbeits-, Büro-, Archiv- und Bildungsräume. Im 1. Obergeschoss enden die Räume des SFZ für Mitarbeiter, Verein und weitere Büros der Sozialarbeit an der Achse B.B auf Höhe der Teamstation.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Grundschule

Die Räume für die Grundschule im Gebäude B liegen alle im 1. Obergeschoss, direkt angrenzend an die Räume des SFZ. Die Räume müssen für den Ganztagsbetrieb in Teilen im Grundriss angepasst werden. In jedem Fall sind zur Umsetzung des pädagogischen Konzeptes größere Durchbrüche für Blickbeziehungen zwischen den Bereichen Teamstation, offene und teilweise geschlossene Lernbereiche sowie Differenzierungsräumen erforderlich.

Gemeinschaftsschule

Das Kellergeschoss wird, abgesehen von den Lager- und Technikräumen, gesamt-haft von Fachräumen der Gemeinschaftsschule belegt. So sind hier Räume für die Schülermitverantwortung (SMV), Werkräume mit den dazugehörigen Materiallagern und ein Naturwissenschaftlicher Raum mit den erforderlichen Vorbereitungsräumen (Chemie) im Rahmen des pädagogischen Konzeptes projektiert.

Im Erdgeschoss muss der Grundriss für die Räume der Gemeinschaftsschule - Musik, Aula, Kunst und Schülercafé südlich der Achse B. d neu geordnet und angepasst werden. Hierfür müssen Sanitärräume rückgebaut werden und die Innenwände in Teilbereichen abgebrochen und neu organisiert werden.

Gebäude D – Grundschule

Das Gebäude D wird nach der Neuordnung nach Vorgaben durch das pädagogische Konzept Platz für 3-zügige Klassenstufen der Grundschule haben. Die Eingriffe gleichen sich vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss.

So werden in allen Geschossen drei Lernbereiche mit angegliederten Differenzierungsräumen, Ruhezone, Teamstationen der Lehrkräfte und ein durchgängiger offener Lernflur geschaffen. Für die Abbildung des pädagogischen Konzeptes ist es erforderlich, dass die Räume durch große Durchbrüche mit Glaseinsätzen und Türelementen miteinander vernetzt werden. Diese Vernetzung ist sowohl zwischen den einzelnen Räumen aber auch zum offenen Lernflurbereich notwendig. Die Barrierefreiheit wird durch eine neue Aufzugsanlage erreicht.

Allgemeine Planungsparameter am Standort Schutterwälder Straße

Neben der räumlichen Neuorganisation und Anpassung der Räume an die Vorgaben aus dem pädagogischen Konzept werden die Räume auch von der technischen Seite den heutigen Unterrichtsformen angepasst. So sollen, für die Nutzung neuer Unterrichtsmedien, flächendeckend eine IT-Verkabelung installiert werden. Zudem wird die Luftqualität in den Unterrichtsräumen über eine kontrollierte Be- und Entlüftung gesteuert, um damit eine gute Lernatmosphäre und eine hohe Konzentrationsfähigkeit zu fördern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

b) Außenanlagen

Im Zuge der Erstellung der Planungen zur Gemeinschaftsschule wurden auch die Außenanlagen überplant und ein Masterplan erstellt, welcher zukünftig im Rahmen des Schulsanierungsprogramms priorisiert und dann umgesetzt werden soll. Der Masterplan wurde bereits jetzt durch den Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz erstellt, damit eine spätere Umsetzung im Zusammenhang mit den jetzt umgesetzten Hochbaumaßnahmen funktional sinnvoll ist.

c) Kosten und Finanzierung

Kosten

Im Rahmen der Anmeldung zum DHH 2016/17 wurde seitens der Abteilung Gebäudemangement, in Abstimmung mit den Nutzern, eine Bedarfsplanung mit einem Kostenrahmen für die Eichendorff-Schule und der geplanten Einbindung des SFZ Albersbösch aufgestellt.

Auf dieser Basis wurde ein Baubudget in Höhe von 11.600 TEUR festgelegt. Im weiteren Projektverlauf wurde dieses Budget weiter konkretisiert und auf 12.700 TEUR erweitert.

Auf dieser Grundlage wurden die Entwurfsplanungen und die Kostenberechnung, unter der Beteiligung der beauftragten Fachplaner, erstellt. Die Berechnung belief sich für die Gesamtmaßnahme zuerst auf rund 15.550 TEUR.

Der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz hat daher weitere Potentiale sowie weitere Förderungsmöglichkeiten untersucht, um das Projekt zurück in das vorgegebene Budget zu führen.

Zusammen mit dem Fachbereich Bürgerservice und Soziales sowie der Schule wurde entschieden die Sanierung der Mensa zurückzustellen und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Dies ist gut vertretbar, auch wenn eine zweite Essensausgabe und eine Vergrößerung der Küche wünschenswert wäre. Hinzu kommt, dass der Mensa-Zwischenbau wesentlich neuer als die weiteren Gebäudeteile ist und dementsprechend nicht diesen erheblichen Sanierungsbedarf wie die anderen Gebäudeteile aufweist.

Hinzu kommt, dass die Mensa auch so deutlich aufgewertet wird, da der Zusammenschluss mit dem angrenzenden Gebäude B über die große Öffnung mit mobiler Wand künftig eine multifunktionale Nutzung ermöglicht und auch eine größere Fläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Es konnten darüber hinaus weitere Einsparpotentiale im Hinblick auf die Rückstellung der Sanierung von Sanitärräumen im Grundschulbereich sowie den Erhalt von Wandoberflächen und Bodenbelägen im gesamten Gebäude gefunden werden. Insgesamt konnte damit die Berechnung auf 13.700 TEUR zurückgeführt werden. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, entfallen hiervon rund 50 % alleine auf die energetische Sanierung der Gebäude.

EICHENDORFF SCHULE energ.Sanierung und Schulentwicklung

KOSTENBERECHNUNG 15.09.2017	
Kostengruppe	Gesamtbetrag brutto
Energetische Sanierung	
KG 300	3.470.000,00
KG 400	2.140.000,00
KG 700	1.170.000,00
Gesamtkosten Energ. San. Eichendorff-Schule	6.780.000,00
Umbau Schulentwicklung	
Gemeinschaftsschule	
KG 300	1.410.000,00
KG 400	968.000,00
KG 500	15.000,00
KG 600	330.000,00
KG 700	565.000,00
Zwischensumme Gemeinschaftsschule	3.288.000,00
SFZ Albersbösch	
KG 300	400.000,00
KG 400	210.000,00
KG 500	10.000,00
KG 600	85.000,00
KG 700	148.000,00
Zwischensumme SFZ Albersbösch	853.000,00
Grundschule	
KG 300	1.220.000,00
KG 400	932.000,00
KG 500	15.000,00
KG 600	135.000,00
KG 700	477.000,00
Zwischensumme Grundschule	2.779.000,00
Gesamtkosten Umbau Schulentwicklung	6.920.000,00
Gesamtkosten Sanierung Eichendorff-Schule	13.700.000,00

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Kollefrath, Andreas	82-2322	17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Finanzierung

Bisher sind für das Projekt Eichendorff-Schule 12.700 TEUR im NHH 2017 der Stadt Offenburg eingestellt.

Zudem wird von einem Zuschuss aus der Schulbauförderung in Höhe von 1.150 TEUR ausgegangen und mit einem Zuschuss bei Erreichen des KFW 70 Effizienzhaus in Höhe von rund 17,5 % der im Haushalt eingestellten Mittel für die energetische Sanierung in Höhe von 4.100 TEUR also rund 720 TEUR gerechnet.

Insgesamt ist damit bislang ein Zuschuss in Höhe von rund 1.870 TEUR eingeplant.

Ebenso wie bei der Georg Monsch Schule ist gerade der Grundschulbereich der Eichendorffschule für den neuen Schulsanierungsfonds des Landes gut geeignet, so dass auch hier voraussichtlich ein höherer Zuschuss generiert werden kann. Die Landesförderung würde sich damit auf rund 1.750 TEUR erhöhen. Zudem kann bei einer Erweiterung des KFW Darlehen zur Finanzierung der energetisch bedingten Kosten in Höhe von 6.780 TEUR ein Tilgungszuschuss aus dem KFW Programm in Höhe von rund 1.190 TEUR erreicht werden. Die Einnahmenseite steigt somit um rund 1.070 TEUR. Damit könnte beim Projekt Eichendorffschule die Nachfinanzierung vollständig kompensiert werden.

d) Zeitplan / Terminplan

Baubeschluss Gemeinderat:	27.11.2017
Entwurfs- und Genehmigungsplanung:	12/2016 - 10/2017
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	11/2017 - 03/2017
Vergabe:	05/2018
Baubeginn Gebäude A:	07/2018
Fertigstellung Gebäude A:	03/2019
Baubeginn Gebäude B:	03/2019
Fertigstellung Gebäude B:	11/2019
Baubeginn Gebäude D:	08/2019
Fertigstellung Gebäude D:	09/2020

e) Fazit

Mit den vorliegenden Entwurfsplanung erfüllt die das Gebäude der Eichendorff-Schule die kommenden Anforderungen einer nach neuesten pädagogischen Gesichtspunkten umgestalteten Ganztagsgrund- und Gemeinschaftsschule mit einer integrierten eng mit der Schule kooperierenden „Außenstelle“ des Stadtteil- und Familienzentrums.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

4. Schillergymnasium

Einführung

Das Schiller-Gymnasium ist als 5-zügiges Gymnasium ausgewiesen und mit fast 1.100 Schüler/innen Offenburgs größte Schule. Im Schuljahr 2016/17 gab es 29 Klassen in den Klassenstufen 5-10 und 14 Oberstufenklassen. Es ist auch in Zukunft mit hohen Schülerzahlen zu rechnen. Schon seit geraumer Zeit sind im Schiller-Gymnasium keine ausreichenden Räumlichkeiten für das Lehrerkollegium vorhanden. Darüber hinaus entsprechen die naturwissenschaftlichen Räume nicht mehr dem heutigen Standard.

Um den künftigen Anforderungen an ein zukunftsorientiertes Gymnasium mit entsprechenden Lehr-, Unterrichts- und Arbeitsräumen gerecht werden zu können, ist deshalb insbesondere die Erweiterung und Umgestaltung des Lehrer- und Verwaltungsbereiches sowie der technischen Neuausstattung der Räumlichkeiten für Naturwissenschaften am Schillergymnasium notwendig. Eine ausführliche Beschreibung der Ist-Situation kann der Drucksache-Nr. 022/16 entnommen werden. Die dort dargestellten geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind aber inzwischen nicht mehr aktuell, da sie nochmals überarbeitet worden sind.

a. Baubeschreibung Hochbau

Lehrer- und Verwaltungsbereich

Das Lehrerkollegium ist in den letzten Jahren u.a. durch höhere Schülerzahlen und vermehrte Teilzeitstellen stark angestiegen. Inzwischen gibt es mehr als 100 Lehrer/innen im Kollegium. Das entspricht ca. 79 Vollzeitstellen. Hinzu kommt, dass an einem „achtjährigen Gymnasium“ auch ohne AG-Angebote praktisch Ganztagesunterricht stattfindet. Dies bedeutet vermehrten Platzbedarf zur Vorbereitung und für Rückzugsmöglichkeiten der Lehrer/innen. Zusätzliche Referendare und Betreuungspersonal der Ganztageschule verstärken den vorhandenen Rummangel. Es gibt im bestehenden Lehrerzimmer nicht ausreichend Sitzplätze und die vorhandenen Schränke und Fächer reichen nicht mehr aus. Die Tische im Lehrerzimmer werden daher als Ablagen für Arbeitsmaterialien genutzt.

Im Schulsekretariat teilen sich drei Schulsekretärinnen einen Raum. Alle drei Schulsekretärinnen arbeiten meist am Vormittag, da in dieser Zeit die meiste Arbeit anfällt und die höchste „Kundenfrequenz“ zu beobachten ist. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass in der Schule ein „Hintergrundarbeitsplatz“ geschaffen wird.

Naturwissenschaftlicher Bereich

Der naturwissenschaftliche Bereich im 1. Obergeschoss des sogenannten „Neubaus“ ist außer der Einrichtung eines zusätzlichen NWT-Raumes (Naturwissenschaft und Technik) in seinem ursprünglichen Zustand seit 1974 nicht mehr verändert worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Er entspricht somit nicht mehr den neuen Lernanforderungen an einen zeitgemäßen Unterricht. Die derzeitige Raumaufteilung (Hörsaal mit aufsteigendem Gestühl) wird den heutigen Unterrichtsanforderungen nicht mehr gerecht. Darüber hinaus fehlen Räumlichkeiten zum Experimentieren. Zudem ist die Grundrissanordnung nicht zweckmäßig, da die vorhandenen naturwissenschaftlichen Fachräume (Hörsäle) gefangene Räume ohne Tageslicht sind, während die Sammlungsräume im Tageslichtbereich mit ausreichend vorhandenen Fenstern liegen.

Mit der heute ausgearbeiteten Entwurfsplanung werden sowohl die funktionalen als auch die technischen Defizite behoben.

Baumaßnahme Naturwissenschaftlicher Bereich und Lehrerbereich

Die heute vorhandenen Lehrer- und Verwaltungsräume, werden vom 1. OG ins neu zu errichtende 2. OG verlegt. Mit der Aufstockung werden die Räume für den Lehrer- und Verwaltungsbereich neu organisiert und geschaffen. Damit diese Aufteilung möglich ist, wird das heutige Treppenhaus bis ins 2. OG erweitert. Ein großer Vorteil dieser Lösung liegt darin, dass damit die Schule keinen weiteren Flucht- und Rettungsweg über ein außenliegendes Treppenhaus benötigt. Zudem wird der Übergang zwischen Neu- und Altbau im 2. OG unter Einhaltung des Denkmalschutzes ebenfalls neu hergestellt. Zusammen mit dem Einbau eines Aufzugs nach DIN Norm im bestehenden Aufzugsschacht „Altbau“ kann die Schule nun barrierefrei erschlossen werden und der vorherige außenliegende Aufzug entfällt.

Die Fachräume werden im 1. OG neu organisiert und alle auf einem Geschoss angeordnet. Die Trennung zwischen Verwaltung und naturwissenschaftlichen Fachräumen wird von der Schule sehr begrüßt und organisatorisch als Gewinn gesehen. Im Weiteren werden die Fachräume an der Außenfassade angeordnet und die Vorbereitungs- und Sammlungsräume im Innenbereich eingeplant.

Der Innenhof, der sich wie ein Atrium gestaltet, wird begrünt und kann zudem gegebenenfalls für Experimente für den Fachunterricht genutzt werden. Weiter ist es erforderlich, für den naturwissenschaftlichen Bereich vorhandene Klassenzimmer zurückzubauen und an anderer Stelle neu zu errichten. Hierfür wird die vorhandene alte Hausmeisterwohnung im Bestand des Altbaus, die bisher nicht für schulische Zwecke genutzt wird, zu zwei Klassenzimmern umgebaut.

Bedingt durch die Auflagen der Denkmalschutzbehörde wird vorgesehen, die bestehende Loggia zurückzubauen und den freigewordenen Bereich als Flur bzw. Verkehrsweg für die beiden Klassenzimmer zu nutzen. Als Belichtung des Flurbereichs werden nach Vorlage historische Dachgauben neu errichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Kollefrath, Andreas	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 17.10.2017
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Weitere Maßnahmen in den Bereichen UG, EG und Turnhalle

Auflagen des Brandschutzes bedingen einen zusätzlichen Fluchtweg für den Stiefelgang aus der Sporthalle. Dieser wird mit einem Steg an die neu geschaffenen Fluchttreppe auf Seite der Turnhalle sichergestellt.

Weitere Maßnahmen im Bereich der Halle sind die Umnutzung des ehemaligen Tankraums für eine Erweiterung des Kraftraumes und die Schaffung ein zusätzliches Lager für den Hausmeister.

Im Erdgeschoss werden, um eine bessere Tageslichtsituation im relativ dunklen Foyer zu schaffen, in der vorhandenen Decke Oberlichter eingesetzt und eine „tageslichtähnliche Beleuchtung“ installiert.

Statisch muss aufgrund der neuen EU-Erdbebenverordnung eine teilweise Ertüchtigung der aussteifenden Wände vom Keller- bis zum 2. Obergeschoss vorgenommen werden. Dafür werden Wandscheiben aus Beton vom EG bis 2. OG an der linken Seite des Haupteingangs erforderlich.

Maßnahmen Technische Gebäudeausstattung

Mit der Sanierung wird im Bereich des Neubaus von 1974 eine flächendeckende Brandmeldeanlage erforderlich.

Die bestehenden Lüftungsanlagen werden erneuert, da diese keine Wärmerückgewinnung haben und zudem dringend sanierungsbedürftig sind. Im Bereich der Klassenräume sowie des neuen Verwaltungstrakt wird eine dezentrale Lösung für die Lüftung vorgesehen.

b. Vergabe der Planungsleitungen

Die Vergabe der Planungsleitungen in den Bereichen Architektur sowie der Technischen Gebäudeausrüstung musste auf Grundlage der Höhe der errechneten Honorare im Rahmen eines VgV-Verfahren unter Begleitung eines externen Beraters durchgeführt werden.

Für die Architektenleitungen haben sich insgesamt 4 Büros beworben. Das Büro Kopf Architekten hat die höchste Punktzahl erreicht und soll daher mit den Leistungsphasen 5 – 9, mit einem Honorar in Höhe von 450 TEUR, beauftragt werden.

In der Technischen Gebäudeplanung haben sich 7 Büros beworben. Das Büro Ver-tec hat die höchste Punktzahl erreicht und soll auf dieser Grundlage mit den Leistungsphasen 1 – 9, mit einem Honorar in Höhe von 600 TEUR, beauftragt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

c. Kosten und Finanzierung

Kosten

Im Rahmen der Anmeldung zum DHH 2016/17 wurde seitens der Abteilung Gebäudemangement in Abstimmung mit den Nutzern, eine Bedarfsplanung für die räumliche Aufteilung der unterschiedlichen Bereiche (Verwaltung und Fachklassenräume) erstellt. Auf dieser Basis wurde eine erste Vorentwurfsplanung mit der dazugehörigen Kostenschätzung erstellt.

Im weiteren Prozess wurden diese Planungen weiter funktional optimiert. Die Planungen wurden zur Entwurfsplanung fortgeschrieben und eine dazugehörige Kostenberechnung erstellt. Diese beläuft sich auf 9.150 TEUR.

Schillergymnasium energ.Sanierung und Schulentwicklung

KOSTENBERECHNUNG 09/2017	
Kostengruppe	Gesamtbetrag brutto
Energetische Sanierung	
KG 300	1.700.000,00
KG 400	200.000,00
KG 700	390.000,00
Kosten Energ. San. Schillergymnasium	2.290.000,00
Umbau Schulentwicklung	
KG 300	1.800.000,00
KG 400	2.900.000,00
KG 500	50.000,00
KG 600	1.000.000,00
KG 700	1.110.000,00
Kosten Umbau Schulentwicklung	6.860.000,00
Gesamtkosten Sanierung Schillergymnasium	9.150.000,00

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Kollefrath, Andreas	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 17.10.2017
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

Die Ursache für die Kostenerweiterung ist in mehreren Faktoren begründet. So hat sich zum einen bei der weiteren Untersuchung des Gebäudes herausgestellt, dass in Räumen, unter dem bestehenden Bodenbelag, belasteter Kleber nachgewiesen wurde, und damit ein größerer Sanierungsbedarf besteht als zunächst angenommen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 400 TEUR.

Ein weiterer hoher Kostenfaktor ist mit dem denkmalgerechten Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung verbunden. Die Kosten für diese Arbeiten werden auf rund 450 TEUR berechnet.

Zudem muss die statische Ertüchtigung ebenfalls umfangreicher ausgeführt werden, und es entstehen hierbei Kosten in Höhe von rund 350 TEUR.

Weiter zeichnet sich ebenso wie bei den zwei zuvor beschriebenen Projekten ein deutlicher Anstieg im Bereich der Technischen Gebäudeausstattung in den Bereichen Lüftung und Elektroarbeiten ab.

Finanzierung und Zuschüsse

Im DHH 2016/17 sind für die Sanierung insgesamt 6.900 TEUR eingestellt worden. Zudem sind weitere Mittel aus anderen Maßnahmen im Schillergymnasium (bspw. Erneuerung MSR Technik, Krafttraum) in Höhe von rd. 100 TEUR bereitgestellt. Diese Maßnahmen sind in der oben aufgeführten Kostenberechnung bereits enthalten. Insgesamt ergibt sich daraus ein Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von 2.150 TEUR. Zudem wird von einem Zuschuss aus der Schulbauförderung im DHH 2016/17 in Höhe von 1.450 Euro ausgegangen und einem Tilgungszuschuss aus dem KfW Programm in Höhe von rund 600 TEUR. Mit der heute vorliegenden Kostenberechnung zeichnet sich ab, dass sich die bisher angenommenen energetischen Kosten in Höhe von 3.500 TEUR auf rund 2.290 TEUR verringert haben. Damit reduziert sich der Tilgungszuschuss auf rund 400 TEUR.

Die Abteilung Gebäudemanagement hat daraufhin Einsparpotentiale geprüft, unter anderem wurde mit der Schule nochmals über die Notwendigkeit des Ausbaus der Hausmeisterwohnung diskutiert. Jedoch kann wegen der 5-Zügigkeit auf den Ausbau der Hausmeisterwohnung zu 2 Klassenzimmern nicht verzichtet werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanungen wird noch einmal geprüft, ob weitere Einsparpotentiale in der Ausstattung gefunden werden können.

Die erforderliche Nachfinanzierung in Höhe von 2.150 TEUR soll im Rahmen des DHH 2018/19 sichergestellt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

106/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
17.10.2017

Betreff: Baubeschluss Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule,
Schillergymnasium

d. Terminplan

Baubeschluss Gemeinderat:	27.11.2017
Entwurfs- und Genehmigungsplanung:	12/2016 - 06/2017
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	07/2017 - 02/2018
Vergabe:	05/2018
Baubeginn I. BA:	06/2018
Fertigstellung I. BA:	05/2019
Baubeginn II. BA:	05/2019
Fertigstellung II. BA:	05/2020

e. Fazit

Die Verwaltung hat zusammen mit der Schule ein tragfähiges Gesamtkonzept für einen modernen Unterricht entwickelt und empfiehlt dem Haupt- und Bauausschuss auf Grundlage der ausgearbeiteten Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen den Baubeschluss für das Projekt Schillergymnasium zu fassen.