

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Schneble, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.02.2010

### 1. Betreff: Baubeschluss Schule Zell-Weierbach

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.03.2010	öffentlich
2. Schul- und Sportausschuss	17.03.2010	öffentlich
3. Gemeinderat	29.03.2010	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:  
Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Dem Umbau der Schule Zell-Weierbach zum Einbau einer Mensa wird in der vorgestellten Form zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in den Räumen der Mensa eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung auszuführen.
3. Der Kostenrahmen für die Baumaßnahmen wird auf 1,2 Mio. EUR (Baukostenindex Februar 2010) festgelegt.
4. Um den Schulbeginn im September 2010 zu sichern, ist mit der Baumaßnahme sofort zu beginnen.
5. Von der Eilentscheidung der Oberbürgermeisterin zur vorzeitigen Ausschreibung von Bauleistungen wird Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.02.2010

---

Betreff: Baubeschluss Schule Zell-Weierbach

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Grundlage

Mit Beschluss Nr. 108/09 hat der Gemeinderat das Werkrealschulkonzept für Offenburg beschlossen. Inzwischen wurden die notwendigen Anträge beim Regierungspräsidium gestellt und für den Kernbereich der Beantragung wurden Bewilligungen erreicht.

Im gleichen Beschluss wurde festgelegt, dass die Werkrealschule Rebland mit den Standorten Durbach, Ortenberg und Zell-Weierbach zum Schuljahresbeginn 2010/2011 starten soll. Daher stehen nun unter erheblichem Zeitdruck Baumaßnahmen an, mit denen die Schule für den Start der Werkrealschule ertüchtigt werden soll.

Die Oberbürgermeisterin hat mit Eilentscheidung zugelassen, dass ein Teil der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen schon vorab mit einem Gremienvorbehalt ausgeschrieben werden, um den weiter unten beschriebenen sehr ehrgeizigen Zeitplan einigermaßen einhalten zu können.

### 2. Bauliche Realisierung

#### 2.1 Planänderung

Die wesentlichen Eckpunkte der Planung wurden in o. g. Vorlage schon ausführlich beschrieben und es soll hier nur stichwortartig aufgelistet werden, was im Laufe der detaillierteren Planung verändert werden musste:

- Mensa im Anschluss an das bisherige Foyer mit Möglichkeit, den Schulhof zum Essen mitzubenutzen.
- Aus organisatorischen und hygienischen Gründen muss die Mensaküche direkt im Anschluss an die Mensa vorgesehen werden.
- Die Lehrküche mit Lehr- und Speiseraum wird ans Kopfende verlagert und mit einem Treppenabgang, der im Rahmen des Sporthallenbaus unproblematisch geschaffen werden kann, erschlossen. Diese Räumlichkeiten können dann von drei Seiten belichtet werden.
- Die Organisation der Mensaküche und der Essensausgabe wurde in intensiven Gesprächen mit Planern und dem Caterer festgelegt und wird von allen Beteiligten als günstig erachtet.
- In der Anlage sind die Pläne als Ausschnitt beigelegt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.02.2010

Betreff: Baubeschluss Schule Zell-Weierbach

## 2.2 Aktueller Terminplan

Einreichung Bauantrag:	18.02.2010
Veröffentlichung 1. Ausschreibungspaket:	06.03.2010
Submission:	19.03.2010
Baubeginn:	29.03.2010
Abbrucharbeiten:	29.03. – 09.04.2010 (Osterferien)
Baufertigstellung und Übergabe:	10.09.2010

## 2.3 Einschränkungen

Die Baumaßnahme wird während des Betriebs der Schule durchgeführt. Dies ist während der Bauzeit mit **erheblichen Einschränkungen im Schulbetrieb** verbunden und wurde im Vorfeld der Planungen mit der Schulleitung ausgiebig erörtert.

Die Schulleitung hat sich ausdrücklich für diese Lösung ausgesprochen, da alle anderen Lösungen dazu geführt hätten, dass die Einführung der Werkrealschule erst ein Jahr später erfolgt.

Die Sicherheit der Schüler wird trotz der Baumaßnahmen zu jeder Zeit gewährleistet sein, da hierfür besondere Sorge getragen wird.

## 3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten wurden für die vorgelegte Planung sowohl von beauftragten Fachingenieuren als auch der beauftragten Architektin im Februar 2010 ermittelt.

### 3.1 Investitionskosten (Stand: Februar 2010)

Folgende Tabelle stellt die geplanten Baukosten auf Basis von detaillierten Kostenberechnungen und punktuellen Kostenschätzungen nach DIN 276 dar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/10

Dezernat/Fachbereich:                      Bearbeitet von:                      Tel. Nr.:                      Datum:  
 Fachbereich 5, Abteilung 5.2      Schneble, Hans-Jürgen      82-2528                      19.02.2010

Betreff: Baubeschluss Schule Zell-Weierbach

KGR	Bemerkung	Summe
100	Grundstück	18.000 €
200	Herrichten und Erschließen	377.000 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	528.000 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	49.000 €
500	Außenanlagen	52.500 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	178.000 €
700	Baunebenkosten	
	<b>Gesamtkosten Brutto incl. 19 % MwSt.</b>	<b>1.203.000 €</b>

Im Verlauf der detaillierten Planung zeigte sich, dass die notwendige Haustechnik erheblich teurer angesetzt werden muss, als ursprünglich angenommen. Die Gründe liegen darin, dass die EnEV (Energieeinsparverordnung) und die begleitenden Vorschriften, die zum 01.10.2009 nochmals verschärft wurden, erheblich aufwändigere Lösungen erfordern als zunächst angenommen und weiterhin statisch aufwändigere Lösungen, als geplant, ausgeführt werden müssen.

Weiterhin müssen im Rahmen der Baumaßnahmen marode bauzeitliche Leitungen ausgetauscht werden und andere Anpassungen, wie. z. B. ein Fettabscheider im Schulhofbereich, vorgenommen werden, die üblicherweise nur im Fall von akuten Defekten in Angriff genommen werden.

Es bleibt ein Ermessensspielraum bezüglich der Lüftungsanlage im Mensaraum, da eine Lüftungsanlage hier nicht zwingend vorgeschrieben ist. Zwar wurde im Rahmen der Planung eine sparsame Lösung durch Zusammenfassen von vorgeschriebener Lüftung in der Mensaküche und der Lüftungsanlage im Mensaraum gefunden, aber grundsätzlich lässt sich bei Verzicht auf die Lüftung im Mensaraum ein Betrag in Höhe von ca. 50.000 EUR einsparen.

Aus fachlichem Ermessen ist davon abzuraten, da

- die geplante Lüftung mit Wärmerückgewinnung ca. 85 % der im Raum vorhandenen Wärmeenergie nicht an die Umwelt abgibt, sondern im Raum behält.
- sich dadurch der Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Schule reduziert.
- wir bezüglich der Betriebskosten davon ausgehen, dass sich die Aufwendungen für Wartungen und die Energieeinsparungen die Waage halten.
- regelmäßige Essenserüche im Schulhaus recht unangenehm sein können.
- es ein erheblicher Komfortgewinn ist, wenn die Mensa ohne Fensteröffnen und Zugscheinungen im Winter zu lüften ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

027/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.02.2010

---

Betreff: Baubeschluss Schule Zell-Weierbach

---

- wir aus dem Forschungsprojekt zur sommerlichen Kühlung von Schulen und der einschlägigen Fachliteratur wissen, dass bei der heutigen dichten Bauweise Räume mit vielen Menschen, und das ist in einer Mensa beim Essen der Fall, sehr schnell eine sehr hohe Konzentration von CO<sub>2</sub> in der Raumluft aufweisen und daher häufig gelüftet werden sollten.
- die von uns bisher gebauten und betriebenen Mensen (mit Ausnahme der Konrad-Adenauer-Schule alle mit Lüftungsanlage) ohne regelmäßige morgendliche Lüftungsvorgänge sehr unangenehm riechen.

## 3.2 Finanzierung

Im mehrjährigen Maßnahmenprogramm zum Doppelhaushalt 2010/2011 wurden in der Fortschreibung für den Hauptausschuss am 15.03.10 für die Umbaumaßnahme Schule Zell-Weierbach zur Werkrealschule nun 1,2 Mio. EUR eingestellt (Ifd. Nr. 70, Teil-HH 13).

## 4. Zusammenfassung

Die Werkrealschule Rebland in Zell-Weierbach soll zum Schuljahresbeginn 2010/2011 starten. Daher stehen nun unter erheblichem Zeitdruck Baumaßnahmen an, mit denen die Schule für den Start der Werkrealschule ertüchtigt werden soll. Die notwendigen Planänderungen sind in den Plänen der Anlage dargestellt. Die Kosten erhöhen sich aufgrund des Detaillierungsgrades der Planung auf 1,2 Mio. EUR.

Anlage 1: Grundrissdarstellung  
Anlage 2: Schnitt und Ansicht vom Schulhof