

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
26.03.2010

1. Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Schul- und Sportausschuss	21.04.2010	öffentlich
2. Haupt- und Bauausschuss	26.04.2010	öffentlich
3. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Dem Umbau und der Sanierung der Konrad-Adenauer-Schule wird in der vorgestellten Form zugestimmt.
2. Dem Neubau einer Mensa mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung wird in der vorgestellten Form zugestimmt.
3. Es wird zugestimmt, die zu sanierenden Klassenzimmer mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung inkl. Wärmerückgewinnung auszustatten. Die Kosten für diese Maßnahme sollen auf 130.000 EUR begrenzt werden.
4. Der Kostenrahmen für die Baumaßnahme wird auf 4,9 Mio. EUR (Baukostenindex März 2010) festgelegt.
5. Um den Schulbeginn im September 2011 zu sichern, sind die Planungsaufträge sofort zu vergeben. Danach ist mit den Baumaßnahmen so zu beginnen, dass sie bis September 2011 abgeschlossen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Thomann, Andrea	Tel. Nr.: 82-2386	Datum: 26.03.2010
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Mit Beschluss Nr. 108/09 hat der Gemeinderat das Werkrealschulkonzept für Offen-
burg beschlossen.

In Beschluss Nr. 034/10 wurde über den aktuellen Sachstand und über die Geneh-
migungen durch das Regierungspräsidium bzw. Kultusministerium berichtet und die
Annahme durch die Stadt Offenburg beschlossen.

In den Beschlüssen wurde festgelegt, dass die Werkrealschule West mit den Stand-
orten Eichendorffschule und Konrad-Adenauer-Schule zum Schuljahresbeginn
2010/2011 und die gebundene Ganztagesgrundschule zum Schuljahresbeginn
2011/2012 starten soll. Daher stehen nun Baumaßnahmen an, um die Konrad-
Adenauer-Schule in die Lage versetzen, ihren Aufgaben als Werkrealschule und ge-
bundene Ganztageschule im Grund- und Werkrealschulbereich gerecht zu werden.

Mit den vorgeschlagenen Baubeschlüssen soll Planungssicherheit für die Schulen
und alle Planungsbeteiligten geschaffen werden, damit auf Basis fundierter Ausarbei-
tungen in einem gut organisierten und optimierten Zeitfenster die Baumaßnahmen
durchgeführt werden können.

2. Bauliche Realisierung

Die wesentlichen Eckpunkte wurden in o. g. Vorlagen schon ausführlich beschrieben.
Es soll hier nur stichwortartig aufgelistet werden, was an Maßnahmen umgesetzt
wird:

- Werkrealschul- und Grundschulbereich, brandschutztechnisch erforderliche
Optimierung der Flucht- und Rettungswege
- Werkrealschulbereich, Einbau eines behindertengerechten WC`s
- Werkrealschulbereich, Einrichten eines Selbstlernzentrums mit Schülerar-
beitsplätzen
- Ertüchtigung des naturwissenschaftlichen Praktikums Biologie, Chemie,
Physik für alle Klassenstufen
- Ertüchtigung des Grundschulgebäudes, sowohl im Innern alle Geschosse, als
auch die Gebäudehülle in energetischer Hinsicht
- Grundschulbereich, Schaffung eines Bewegungsraumes
- Grundschulbereich, Schaffung von Raumstrukturen, Kombination Klassen-
zimmer/ Intensivraum für den Ganztagesbetrieb im Team-Teaching
- Arbeitsplätze für das zusätzliche pädagogische Personal Team-Teaching im
Grundschulgebäude

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Thomann, Andrea	Tel. Nr.: 82-2386	Datum: 26.03.2010
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

Die Projektleitung für das Gesamtprojekt liegt beim städtischen Gebäudemanagement, die Planung und Bauleitung des Mensa-Neubaus ebenfalls. Extern bearbeitet wird die Planung und Bauleitung, sowohl die Umbaumaßnahmen, als auch der energetischen Sanierung des Grundschulgebäudes.

Die Anfrage, ob eine Mensa in gleicher Qualität günstiger durch Vergabe an einen Fertighaushersteller gebaut werden kann, ist wie folgt zu beantworten:

Der Raumbedarf einer Mensa, bestehend aus einer großen multifunktionalen Grundrissfläche in Verbindung mit hoch installierten Nebenraumzonen, ist schon aufgrund der Spannweiten und brandschutztechnischen Erfordernisse nicht dazu angetan, im Baukastensystem eines Fertighausherstellers optimal errichtet zu werden. Im Preis-Leistungsvergleich schneidet, gerade wenn die Nachhaltigkeit der Bausubstanz mit einbezogen wird, der „konventionell“ erstellte Bau besser ab. Es ist außerdem zu bedenken, dass bei öffentlich ausgeschriebenen Bauleistungen, die lokalen Handwerksbetriebe eine Chance haben, über die Abgabe eines günstigen Angebotes, ihre Auftragslage zu sichern. Ein Aspekt, der gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht gering zu schätzen ist. Die Verwaltung kann daher nicht empfehlen, die bewährte Praxis der gewerkeweisen öffentlichen Ausschreibung aufzugeben.

2.1.1 Aktueller Terminplan

Baubeschluss:	10.05.2010
Beginn Umbau und Sanierung: I.BA Grundschulgebäude 2. OG, zeitgleich Ertüchtigung Hauptschulgebäude Fertigstellung mit Beginn des Schuljahres 2010/11	19.07.2010
Beginn energetische Sanierung Grundschule: Restarbeiten bis Ende 2010	19.07.2010
Baubeginn Mensa:	15.11.2010
II. BA Grundschulgebäude 1.OG u. EG	28.07.2011
Baufertigstellung und Übergabe Gesamtprojekt:	10.09.2011

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
26.03.2010

Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

2.1.2. Investitionskosten (Stand: März 2010)

Die Kosten wurden für die vorgelegte Planung im März 2010 ermittelt.

Folgende Tabelle stellt die geplanten Baukosten auf Basis von detaillierten Kostenschätzungen nach DIN 276 dar:

Konrad-Adenauer-Schule		Energetische Sanierung Grundschultrakt	Umbau Grundschul- u. HS-Trakt	Neubau Mensa	Gesamtkosten
KGR					
200	Herrichten u. Erschließen	20 T €	0 €	16 T €	36 T €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	1.100 T €	408 T €	896 T €	2.404 T €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	140 T €	285 T €	474 T €	899 T €
500	Außenanlagen	120 T €	80 T €	84 T €	284 T €
600	Ausstattung u. Kunst	0 €	470 T €	30 T €	500 T €
700	Baunebenkosten	220 T €	257 T €	300 T €	777 T €
Gesamtkosten inkl. 19% MwSt.		1.600 T €	1.500 T €	1.800 T €	4.900 T €
		32%	31%	37%	100%

2.2.1. Einschränkungen

Die Neubaumaßnahme Mensa wird während des Betriebs der Schule durchgeführt. Es ist während der Bauzeit mit Störungen des Schulbetriebes zu rechnen.

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

2.3.1. Lüftungsanlagen

Wie schon im Zusammenhang mit den anderen Schulprojekten des Werkrealschulkonzepts dargestellt, bleibt ein Ermessensspielraum bezüglich der Lüftungsanlagen. Im aktuellen Projekt ist eine Lüftungsanlage im Mensaraum vorgesehen und hier auch zwingend vorgeschrieben, da der Mensaraum auf Grund seiner Größe und Funktion als Versammlungsstätte anzusehen ist.

Es wird darüber hinaus vorgeschlagen, dass die Klassenzimmer des Grundschultrakts, unterstützend zur natürlichen Fensterlüftung in den Pausen zusätzlich mechanisch be- und entlüftet werden. Messungen zur Luftqualität in Klassenräumen in Zusammenarbeit mit der Hochschule Offenburg haben in den letzten Wochen ergeben, dass die Pausenlüftung alleine nicht ausreicht, um eine angemessene Luftqualität

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	26.03.2010

Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

sicher zu stellen. Es ist beabsichtigt, kostensparend mit dezentralen Einzelraumgeräten den erforderlichen Luftaustausch sicher zu stellen, wobei ein Gerät zwei benachbarte Klassenräume versorgen könnte. Die Geräte sind mit Wärmerückgewinnung und Messtechnik ausgestattet, sobald die Luftqualität unter einen definierten Grenzwert absinkt, wird der Luftaustausch in Gang gesetzt.

Grundsätzlich lässt sich, bei Verzicht auf diese Klassenraumlüftung, ein Betrag in Höhe von ca. 130.000 EUR einsparen.

Aus fachlicher Sicht ist jedoch davon abzuraten, dieses Einsparpotential zu realisieren, da:

- die geplante Lüftung mit Wärmerückgewinnung ca. 85 % bis 95% der im Abluftvolumen vorhandenen Wärmeenergie dem Raum zurückgegeben wird.
- sich hierdurch der Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß der Schule reduzieren wird.
- bezüglich der Betriebskosten davon auszugehen ist, dass sich die Aufwendungen für Wartungen und die Energieeinsparungen kostenneutral ausgleichen werden.
- ein deutlicher Zugewinn an Luftqualität das konzentrierte Arbeiten in den Klassenräumen erleichtern wird.
- aus dem Forschungsprojekt zur sommerlichen Kühlung von Schulen und der einschlägigen Fachliteratur bekannt ist, dass bei der heutigen dichten Bauweise Räume mit vielen Menschen, und das ist in Klassenzimmern der Fall, sehr schnell eine hohe Konzentration von CO₂ in der Raumluft erreicht wird und daher häufig gelüftet werden sollten. Tatsächlich zeigen die Messungen jedoch, dass gerade in den niedrigen Klassenstufen zu selten gelüftet wird und auch nach dem Lüften sehr schnell wieder hohe CO₂-Konzentrationen im Klassenzimmer erreicht werden.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung und der hohen Kostenrelevanz wurde kurzfristig ein Modellversuch an der Konrad-Adenauer-Schule gestartet. Die im Laufe dieses Schulhalbjahres gesammelten Messwerte werden zeigen, ob so die gewünschte Verbesserung erreicht werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Thomann, Andrea	Tel. Nr.: 82-2386	Datum: 26.03.2010
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Konrad-Adenauer-Schule, Baubeschluss

2.3.2. Kostenobergrenze

Erfahrungsgemäß weisen zentral konzipierte Lüftungssysteme zur kontrollierten Be- und Entlüftung von Räumen deutlich höhere Kosten auf. Das Gebäudemanagement untersucht z. Zt. in Zusammenarbeit mit der Hochschule Offenburg dezentrale Lüftungskonzeptionen. Auf der Suche nach straffen funktionsfähigen Lösungen zeichnet sich derzeit ab, dass die benannten 130.000 EUR die obere Grenze der erforderlichen Investition darstellen.

3. Finanzierung

Im mehrjährigen Maßnahmenprogramm zum Doppelhaushalt 2010/2011 wurden für „Sanierung und Umbau der Konrad-Adenauer-Schule zur Ganztageschule (Neubau Mensa, Fassaden- und Innensanierung)“ 4,9 Mio. EUR eingestellt.

4. Zusammenfassung

Die Werkrealschule West mit den Standorten Eichendorffschule und Konrad-Adenauer-Schule soll zum Schuljahresbeginn 2010/ 2011 und die gebundene Ganztages-Grundschule der Konrad-Adenauer-Schule zum Schuljahresbeginn 2011/ 2012 starten. Daher stehen nun Baumaßnahmen an, mit denen die Konrad-Adenauer-Schule ertüchtigt werden soll. Diese bestehen im Wesentlichen aus dem Umbau und der Sanierung des dreigeschossigen Grundschulgebäudes, inkl. der energetischen Sanierung der Außenhülle; der fluchtwegetechnischen Ertüchtigung der Hauptschule, sowie des Neubaus einer Mensa mit Spiel- und Bewegungsraums.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in den Plänen der Anlage dargestellt.

Die errechneten Kosten belaufen sich auf 4,9 Mio. EUR. Die Mittel sind im Doppelhaushalt 2010/2011 eingestellt.

In diesem Ansatz sind Kosten für die mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung der Klassenräume mit 130 TEUR enthalten.

5. Anlagen

- Anlage 1: Grundrissdarstellung EG Hauptschultrakt
- Anlage 2: Grundrissdarstellung OG Hauptschultrakt
- Anlage 3: Grundrissdarstellung EG Grundschultrakt
- Anlage 4: Grundrissdarstellung 1. OG Grundschultrakt
- Anlage 5: Grundrissdarstellung 2. OG Grundschultrakt
- Anlage 6: Grundrissdarstellung EG Neubau Mensa
- Anlage 7: Ansicht Neubau Mensa
- Anlage 8: Lageplan Mensa