



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:

82-2669

Datum:

06.03.2023

1. Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.04.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	15.05.2023	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)

28.600.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 44.600.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 10.200.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 34.400.000,00 €

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.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

---

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss für die Weingartengrundschole und die Erich-Kästner-Realschule am Schulstandort in Zell-Weierbach zu fassen:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Neubauten und die Sanierung der Bestandsgebäude, im Sinne der empfohlenen Variante 2, in Bauabschnitten weiter zu projektieren.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Einreichung eines Antrags zum Investitionsprogramm für das Ganztagesangebot an Grundschulen.
3. Nach Eingang des Zuwendungsbescheids wird die Stadtverwaltung zum Bauabschluss die Umsetzungsvarianten erneut vorlegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Im Februar 2019 hat der Gemeinderat Offenburg die räumliche Restrukturierung der Schullandschaft in der Oststadt und in Zell-Weierbach beschlossen:

Die Erich- Kästner-Realschule soll nach Zell-Weierbach umziehen und dort vorhandene Flächenressourcen nutzen (Drucksache 012/19).

Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden zunächst in Zell-Weierbach geprüft sowie Workshops mit den beteiligten Institutionen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden erstmals im November 2018 im Gemeinderat vorgestellt (Drucksache 147/18) und die Nutzungskonstellation „Zell-Weierbach | Weingarten-Grundschule und Erich-Kästner-Realschule“ beschlossen. Ergänzt werden die beiden Schulen unter anderem durch die Sporthalle auf dem Grundstück und eine Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und der hohen Relevanz des Projektes für die Bevölkerung, empfahl die Verwaltung die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs.

Nachdem der Gemeinderat am 01.02.2021 (Drucksache Nr. 219/20), den Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb verabschiedet hatte, tagte das Preisgericht am 07.10.2021 und kürte das Architekturbüro MGF Architekten GmbH aus Stuttgart zum Sieger.

Im Frühjahr 2022 wurden in mehreren VgV-Verfahren die Architektur- und Fachplanungsbüros beauftragt, was vom Gemeinderat am 11.04.2022 bestätigt wurde (Drucksache Nr. 033/22).

Von Mai 2022 bis September 2022 wurde im Rahmen der Vorentwurfsphase, der Wettbewerbsentwurf überarbeitet und die Kostenschätzung erarbeitet.

Das Ingenieurbüro Harrer Ing., in seiner Funktion als Projektsteuerer, bestätigte die Kostenschätzung in ihrer Höhe.

Die Baukosten sind, ausgehend von einem Baubudget in Höhe von 28,6 Mio. EUR aus 2019 (Drucksache Nr. 210/19) extrem gestiegen.

Im Zuge der Plausibilitätsprüfung der Kostenschätzung durch das Büro Harrer Ing. wurden Kosten in Höhe von 53,2 Mio. EUR prognostiziert.

Nach Feststellung der Kostensituation wurden von November 2022 bis Februar 2023 Umsetzungs- und Optimierungsvarianten ermittelt, aus denen heraus eine Empfehlung erarbeitet wurde, die eine Umsetzung des Projekts in Bauabschnitten präferiert. Für diese Variante werden Kosten in Höhe von 44,6 Mio. EUR prognostiziert. Es werden Zuschüsse in Höhe von 10,2 Mio. EUR erwartet, so dass die erforderlichen Haushaltsmittel dann noch 34,4 Mio. EUR betragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 06.03.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

Auf Grund der prognostizierten Kosten ist die zeitnahe komplette Umsetzung des Schulbauprojekts nur mit einer adäquaten Förderung aus dem Ganztags-Förderprogramm zu finanzieren (aktuell 70% Förderung).

Auf Grund fehlender Aussagen vom Land bestehen erhebliche Unklarheiten zum Förderprogramm. Es werden zur Sicherheit Bauabschnitte gebildet. So kann im Sinne der Schulen an dem Projekt ohne größeren Zeitverzug weitergearbeitet werden und auf die unterschiedlichen Förderszenarien (sh. 5. Optimierungspotentiale) situativ reagiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzungsvariante 2 in Bauabschnitten zu realisieren:

- BA 1 mit Baubeginn in 2025 und Fertigstellung in 2028
  - Neubau der EKRS als 2,5-zügige Schule
  - Anpassungsarbeiten des Ostgebäudes für Verwaltung, 2 VKL sowie Fachräume UG
  - Freianlagen Nord und Mitte
- BA 2 evtl. mit Baubeginn in 2025/26 und Fertigstellung in 2027
  - Neubau und Sanierung der WGS
  - Förderfähigkeit für GT-Betrieb als Voraussetzung (Klarheit voraussichtlich in 02.2024)
  - Freianlagen Süd
- BA 3 evtl. mit Baubeginn in 2027 und Fertigstellung in 2028
  - ggf. früher bei vorzeitiger Fertigstellung der WGS
  - Voraussetzung ist Neubau und Auszug der Grundschule
  - weitere Anpassungsarbeiten zur Herstellung der 3-Zügigkeit im Ostgebäude
  - Ostgebäude komplett für EKRS
- BA 4 Sanierung des Bestands Ost nicht terminiert/offen

Bislang waren 28,6 Mio. EUR abzgl. 2,5 Mio. EUR Zuschüsse im Haushalt vorgesehen = 26,1 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Optimierungen und der erhofften höheren Zuschüsse würde sich nun eine Haushaltsbelastung von 34,4 Mio. EUR ergeben. Die fehlenden Finanzierungsmittel von 8,3 Mio. EUR werden zur Nachfinanzierung zum DHH 2024/25 beantragt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

---

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

---

## 2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebene Maßnahme dient 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen um - 60% bis 2050 zum Ziel.

## 3. Ausgangslage

Unmittelbar nach Auftragsvergabe begann die Vorentwurfsphase, in der die Planungsbüros von Mai 2022 bis September 2022, in Abstimmung und mit Unterstützung der Nutzenden, Schulen und Betreuungseinrichtungen, Ortschaft und Caterer, den Wettbewerbsentwurf überarbeitete und eine Kostenschätzung aufstellte.

Die Baukosten sind, ausgehend von einem Baubudget in Höhe von 28,6 Mio. € aus 2019 (Drucksache Nr. 210/19) extrem gestiegen. Das Architekturbüro MGF ermittelte geschätzte Kosten in Höhe von 53,6 Mio. € auf Grundlage des BKI im 2. Quartal 2022. Die Plausibilitätsprüfung der Kostenschätzung durch das Büro Harrer Ing. prognostiziert Kosten in Höhe von 53,2 Mio. €. Dies führt fast zu einer Verdopplung der Baukosten und entspricht einer Kostensteigerung von ca. 86%.

Nach Feststellung der Kostensituation wurden von November 2022 bis Februar 2023 Optimierungsvarianten ermittelt, aus denen heraus eine Empfehlung erarbeitet wurde, die eine Umsetzung des Projekts in Bauabschnitten präferiert. Für diese Variante werden Kosten in Höhe von 44,6 Mio. EUR prognostiziert.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

## 4. Sachstand zur Planung am Schulstandort Zell-Weierbach

### 4.1 Kostenschätzung (Verifizierung durch Harrer Ing., Projektsteuerung)

Die Kostensteigerungen können wie folgt verortet werden:

Veränderung / Ursache	In Mio. €
BKI Steigerung vom 1. zum 2. Quartal 2022	1,93
Flächenmehrungen im Rahmen Übergang Wettbewerb zu Vorentwurf	1,28
höhere Flächenkennwerte KG 300+400 für Neubau je qm BGF (bislang mittlerer Wert = 2.300 EUR/qm -incl. 6,59 % BKI Steigerung) neu oberer Wert BKI mit 3.288 EUR/qm	6,53
höhere Flächenkennwerte KG 300+400 für Umbau Bestand (bislang mittlerer Wert 1.025 EUR/qm -incl. 6,59 % BKI Steigerung) neu obere Grenze 2.485 EUR/qm	6,11
Verdoppelung KG 200 -Grundstück/Freilegung -bisher 910 TEUR (incl. 6,59 % BKI Steigerung) -neu 1.770	0,86
Verdoppelung KG 500 -Außengelände -bisher "Hausnummer" 1.404 TEUR (incl. 6,59 % BKI Steigerung) -neu 2.722 TEUR	1,38
Zusätzliche Kosten für Tech. Anlagen KG 550 -(Entwässerung etc. - bislang nicht bekannt und absehbar)	1,15
Planungskosten KG 700 bisher 7.309 TEUR (incl. 6,59 % BKI Steigerung) und neu 13.206 TEUR = + 80 % entsprechend der höheren Kosten der KG 200 bis 600 (+ 89 %)	5,73
<b>Veränderung gesamt</b>	<b>24,62</b>

Das Büro Harrer Ing. wurde mit der Prüfung der Kostenschätzung auf Plausibilität beauftragt.

Die Kennwerte der Planungsbeteiligten wurden, auf der Grundlage eigener Kostenkennwerte aus eigenen Projekten und Erfahrungswerten des Büro Harrer Ing., bestätigt.

Erhöhte Baukosten im Vergleich zu ihren Referenzen identifizieren Harrer Ing. beim Baugrundstücks, in der Bautechnik und im Raumprogramm.

Das Schulgrundstück liegt exponiert mit deutlicher Hanglage nach Norden und Westen. Hierdurch werden tiefe und dadurch aufwendige Gründungen für den Neubau Nord benötigt. Am Neubau Süd können die Gründungen normal ausgeführt werden, dafür müssen jedoch erhebliche Erdmassen bewegt werden.

Die zusätzliche Versiegelung des Grundstücks erfordert hochwertige Retentionsdächer mit besonders hoher Wasseraufnahme, sowie Rückhaltebecken und Regenwasserdrosselungen im Boden, damit die vorhandene Entwässerung in Zell-Weierbach nicht überlastet wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

Veranschlagte Standards in der Bautechnik bspw. bei der Lüftung, der Gebäudesteuerung oder der Energieeffizienz und Gebäudehülle zu reduzieren wird von der Verwaltung nicht empfohlen. Die Ausrichtung der Planung auf Gebäude im Effizienzgebäude 40 Standard ist zukunftsweisend. Eine Reduzierung auf das Effizienzgebäude 55 aus der Energieleitlinie der Stadt Offenburg ist nicht mehr Stand der Technik.

Mögliche Optimierungen sind in der Fläche des Raumprogramms möglich. Eine Überprüfung der Programmflächen, sowie der Gemeinschafts- und Nebenflächen, als auch die Bildung von Bauabschnitten hat finanzielle Einsparpotentiale.

## 4.2 Flächenentwicklung

In der tabellarischen Darstellung des bisherigen Projektverlaufs lässt sich der Zuwachs an Programmfläche und damit einhergehend auch der Bruttogrundfläche (BGF) deutlich erkennen.

Projektstand	VwV Schulen max. Flächenansatz	Abschluss Machbarkeitsstudie Bedarfsplanung	Auslobung	Wettbewerb	Vorentwurf
	01.01.2015	Beschluss GR 16.12.2019	Beschluss GR 01.02.2021	Beschluss GR 11.04.2022	Stand MGF 19.10.2022
EKRS 3-zügig Flächen	Programmfläche max. PF 3.023 m <sup>2</sup>	PF 3.424* m <sup>2</sup> <b>(BGF 6.848 m<sup>2</sup>)</b>	PF 3.543* m <sup>2</sup> (BGF 7.086 m <sup>2</sup> )	PF 3.449 m <sup>2</sup> (BGF 7.368 m <sup>2</sup> )	PF 3.799 m <sup>2</sup> <b>(BGF 7.781 m<sup>2</sup>)</b>
WGS 2-zügig Flächen	Programmfläche max. PF 1.130 m <sup>2</sup>	PF 1.340* m <sup>2</sup> <b>(BGF 2.680 m<sup>2</sup>)</b>	PF 1.559* m <sup>2</sup> (BGF 3.118 m <sup>2</sup> )	PF 1.394 m <sup>2</sup> (BGF 2.993 m <sup>2</sup> )	PF 1.508 m <sup>2</sup> <b>(BGF 3.017 m<sup>2</sup>)</b>
Baukosten		Budget <b>28,6 Mio. EUR</b>			Kostenschätzung <b>53,2 Mio. EUR</b>
	Ohne: -Ganztag EKRS -Ateliers WGS -Hort WGS -Hector Akademie	Inkl.: -Mensa -GT EKRS 1,5-zügig -Lernbereich 1,3-fache Klassen EKRS / WGS -Ateliers WGS in Programmfläche (PF) Allgemeiner Unterrichtsbereich (AUB) -Hort WGS -Hector Akademie	Inkl.: -Mensa -GT EKRS 1,5-zügig -Lernbereich 1,3-fache Klassen EKRS / WGS -Ateliers WGS zzgl. PF -Hort WGS -Hector Akademie	Inkl.: -Mensa -GT EKRS 1,5-zügig -Lernbereich 1,3-fache Klassen EKRS / WGS -Ateliers WGS zzgl. PF -Hort WGS -Hector Akademie	Inkl.: -Mensa -GT EKRS 1,5-zügig -Lernbereich 1,3-fache Klassen EKRS / WGS -Ateliers WGS zzgl. PF -Hort WGS -Hector Akademie

\*Neben-und Konstruktionsflächen sind zu ergänzen. Für die BGF ist ein Faktor 2,0 nachweislich anzusetzen.

EKRS	Erich-Kästner Realschule
WGS	Weingartengrundschule
PF	Programmfläche der VwV Schulbau
BGF	Bruttogrundfläche
GT	Ganztagsbetreuungsangebot
AUB	Allgemeiner Unterrichtsbereich (u. a. Klassenzimmer)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 06.03.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

Die Programmflächen (PF) beider Schulen zusammen sind im Zuge der Entwicklung des Entwurfs und der z. T. geänderter Anforderungen an das Raumprogramm von 4.764 m<sup>2</sup> in der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros büroschneidermeyer auf 5.307 m<sup>2</sup> im Vorentwurf des Architekturbüros MGF angestiegen. Dies entspricht einer prozentualen Flächensteigerung von ca. 11%.

Bei der Betrachtung der Flächenansätze ist zu berücksichtigen, dass:

- Die Lerncluster in Machbarkeitsstudie, Auslobung, Vorentwurf mit dem Faktor 1,33 je Klasse in den Flächen der Lernbereiche berücksichtigt sind. Die Flächen sind den Bereichen AUB / Aufenthalt / Inklusion zugeordnet.
- Zusätzlich offene Lernbereiche in den Gemeinschafts- und Nebenflächen zur Verfügung stehen. In der Machbarkeitsstudie wurde keine konkrete Flächenempfehlung festgehalten. In der Auslobung wurden 75 m<sup>2</sup> für die EKRS und 95 m<sup>2</sup> für die WGS gefordert. Umgesetzt wurden im Vorentwurf 74 m<sup>2</sup> in der EKRS und 88 m<sup>2</sup> in der WGS
- Die Mensa in der Programmfläche Aufenthalt und Ganztagsbetreuung berücksichtigt ist.
- Die zusätzlichen Flächen im Vorentwurf vorwiegend der Größe der Mensa, dem GT-Bereich EKRS und den Raumzuschnitten im Bestand geschuldet sind.

## 4.3 Fazit zum Entwurf

- Der Vorentwurf ist mit den Nutzenden entwickelt worden, wodurch sich z. T. Anforderungen geändert haben.
- Sowohl Architektur, als auch sämtliche Fachplanungen sind auf dem Stand des Vorentwurfs.
- Die städtebauliche Veränderung, durch das Erweitern des Neubaus EKRS in den Schulhof, ist die deutlichste Abweichung vom Wettbewerbsentwurf.
- Diese Vergrößerung ist in erster Linie der Größe der Mensa geschuldet.
- Die gepunktete Linie zeigt den Wettbewerbsentwurf.
- Die Verschiebung des Gebäudes ist notwendig, um die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten zu können.
- Die Vergrößerung der westlichen und östlichen Gebäudeflügel ist sinnvoll, um ausreichend große Klassenräume vorhalten zu können.
- Aus städtebaulicher Sicht ist anzustreben, die südliche Erweiterung des Neubaus Nord auf den Wettbewerbsentwurf zurückzuführen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen



## 5. Optimierungspotentiale

Die nachstehend aufgeführten Varianten sind im Sinne des Projektziels nicht als eigenständige Optionen zu werten. Variante 2 kommt dem Projektziel am nächsten und wird somit seitens der Verwaltung als Zielvariante empfohlen. Nach wie vor bietet diese Variante 2, sowohl für die EKRS als auch die WGS sehr gute Lehr- und Lernbedingungen. Auch die Zügigkeit und die avisierten Profile (wie bspw. in der EKRS durchgehend Ganztagsbetrieb in Wahlform) können umgesetzt werden. In den Varianten 1 und 3 wurde die 2,5-Zügigkeit der EKRS für die Betrachtung der Flächenbedarfe herangezogen, wie sie am aktuellen Standort betrieben wird. Dieser reduzierte Flächenbedarf bietet sich als Vehikel zur Erreichung der Variante 2 an.

Auf Grund der Kostenprognose von ca. 44.600 TEUR ist die zeitnahe komplette Umsetzung des Schulbauprojekts nur zu finanzieren, wenn die Stadt eine adäquate Förderung aus dem Ganztags-Förderprogramm bekommen. Dieses Förderprogramm fördert Baumaßnahmen im Grundschulbereich aktuell mit 70%.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 06.03.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

Da hier auf Grund fehlender Aussagen vom Land aber noch erhebliche Unklarheit bestehen, werden zur Sicherheit Abschnitte gebildet, die sich in den Varianten 1 und 3 wiederfinden. So kann die Stadt im Sinne der Schulen an dem Projekt ohne größeren Zeitverzug weiterarbeiten und auf die unterschiedlichen Förderszenarien situativ reagieren.

Bei der Förderkulisse sind die drei folgenden Szenarien zu berücksichtigen:

- a) Die Stadt bekommt Zuschüsse in Höhe von 4.400 TEUR für die Sanierung des Bestands Süd und 3.400 TEUR für den Neubau Süd aus dem Ganztags-Förderprogramm. Dies ist aktuell nicht sichergestellt, da die VwV mit den Förderbedingungen zur zweiten Tranche noch nicht veröffentlicht sind.
- b) Die Stadt bekommt zwar Zuschüsse, aber nicht in der dargestellten Höhe, weil bspw. das Land von den 70% abrückt, die förderfähigen Kosten gedeckelt werden oder im Vergleich zur ersten Tranche die Berechnung zu den förderfähigen Kosten geändert werden.
- c) Die Stadt bekommt keine Zuschüsse, weil kein „Windhundverfahren“ gewählt wird und bei einem Losverfahren die Stadt nicht berücksichtigt wird.

Der erste Bauabschnitt umfasst den Neubau Nord für die EKRS als 2,5-zügige Realschule, sowie die Sanierung der Werkräume und geringfügige Umbauten im Bestandsgebäude Ost. So kann die EKRS 2,5-zügig nach Zell-Weierbach umziehen und die WGS kann in den bestehenden Gebäuden Süd und Ost vorübergehend untergebracht werden (Variante 3).

Im zweiten Bauabschnitt (bei positivem Förderbescheid GT-Förderung) werden parallel bzw. zeitlich leicht versetzt zum BA 1 das Bestandsgebäude Süd sowie der Neubau Süd realisiert und die WGS kann noch vor Fertigstellung der EKRS in die neue WGS umziehen (Variante 1).

Mit dem dritten Bauabschnitt wird die EKRS erweitert auf eine 3-Zügigkeit und bezieht den unsanierten Bestand Ost komplett.

Die Generalsanierung inkl. energetischer Sanierung kann in einem späteren vierten Bauabschnitt erfolgen.

In den drei Varianten für Optimierungspotentiale werden die Programmflächen und die Bedarfe der Schulen auf die bestehenden und geplanten Gebäude übertragen und unter dem Gesichtspunkt der Umsetzung der Baumaßnahmen in Bauabschnitten betrachtet.

Im Neubau Nord werden die Lerncluster optimiert und die Mensa in ihrer Ausdehnung auf den Wettbewerbsentwurf zurückgeführt. Die Vorzüge dieser Maßnahme kommen allen Varianten zu Gute, da die Umsetzung des Neubaus Nord in jeder Variante die zentrale Voraussetzung zur Umsetzung ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

## 5.1 Variante 1 – Umsetzung EKRS 2,5-zügig und WGS nach Vorentwurf

Die EKRS wird als 2,5-zügig Realschule in Zell-Weierbach installiert. Die Lernbereiche für Klasse 5-7 in drei Zügen und Klasse 8-10 in zwei Zügen, sowie die Fachräume und die Mensa werden im Neubau Nord verortet. Die Verwaltung, das Ganztagsangebot und Räume für VKL Klassen sind im Bestand Ost zu finden. Der Bestand Ost wird vorerst nicht saniert. Punktuelle Eingriffe, wie die Erstellung von Büroräumen und eine Modernisierung der Werkräume, sind berücksichtigt.

Das 1. OG Bestand Ost bleibt als Raumreserve frei.

Die WGS wird umgesetzt wie im Vorentwurf erarbeitet. Das Bestandsgebäude Süd erfährt eine Kernsanierung und Neubau Süd wird realisiert.

Die EKRS wird im Grundriss des Wettbewerbsentwurfs realisiert.

Diese Variante ist umsetzbar unter der Voraussetzung, dass die Sanierung und der Neubau der WGS komplett, über das Förderprogramm Ganztage, förderfähig sind.

**Projektkosten ca. 44 Mio. € abzgl. 10,2 Mio. €, Haushaltsbelastung 33,8 Mio. €**

### Flächenbedarfe:

EKRS Neubau BGF ca. 5.033 m<sup>2</sup>

EKRS Bestand Ost BGF ca. 1.553 m<sup>2</sup>

WGS Bestand Süd BGF ca. 1.857 m<sup>2</sup>

WGS Neubau BGF ca. 1.160 m<sup>2</sup>

**Gesamt BGF ca. 9.603 m<sup>2</sup>**

**Programmfläche PF ca. 4.478 m<sup>2</sup>**

## 5.2 Variante 2 (Empfehlung) – Umsetzung EKRS 3-zügig und WGS nach Vorentwurf

Die EKRS wird wie geplant als 3-zügig Realschule in Zell-Weierbach installiert. Die Lernbereiche für Klasse 5-9 in drei Zügen, sowie die meisten Fachräume und die Mensa werden im Neubau Nord verortet. Die Verwaltung, der Lernbereich der Klassen 10, das Ganztagsangebot und Räume für VKL Klassen sind im Bestand Ost zu finden. Der Bestand Ost wird vorerst nicht saniert. Punktuelle Eingriffe, wie die Erstellung von Büroräumen und eine Modernisierung der Werkräume, sind berücksichtigt.

Die WGS wird umgesetzt wie im Vorentwurf erarbeitet. Das Bestandsgebäude Süd erfährt eine Kernsanierung und Neubau Süd wird realisiert.

Wie in Variante 1, ist auch die Variante 2 umsetzbar unter der Voraussetzung, dass die Sanierung und der Neubau der WGS über das Förderprogramm Ganztage komplett förderfähig sind.

Die Anzahl der Fachräume sinkt leicht. Geplant waren 11 Fachräume, umgesetzt werden 10. Am aktuellen Standort Prinz-Eugen-Straße hat die EKRS 7 Fachräume.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

---

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

---

**Projektkosten ca. 44,6 Mio. € abzgl. 10,2 Mio. €, Haushaltsbelastung 34,4 Mio. €**

## **Flächenbedarfe:**

EKRS Neubau BGF ca. 5.033 m<sup>2</sup>

EKRS Bestand Ost BGF ca. 2.329 m<sup>2</sup>

WGS Bestand Süd BGF ca. 1.857 m<sup>2</sup>

WGS Neubau BGF ca. 1.160 m<sup>2</sup>

**Gesamt BGF ca. 10.379 m<sup>2</sup>**

**Programmfläche PF ca. 4.981 m<sup>2</sup>**

## **5.3 Variante 3 – Umsetzung EKRS 2,5-zügig und WGS in Bestandsgebäuden**

Stufenweises Vorgehen als Mischung der Varianten 1 und 2 – sofern die Zuschusslage unklar ist:

Die EKRS wird als 2,5-zügig Realschule in Zell-Weierbach installiert. Die WGS erhält das Bestandsgebäuden Süd und im Bestand Ost das 1. OG.

Der Um- und Neubau der WGS und die 3 Zügigkeit der EKRS werden realisiert, sobald die Zuschussfrage geklärt ist. = 33,5 abzügl. 2,4 = 31,1 Mio. EUR

**Projektkosten ca. 33,5 Mio. € abzgl. 2,4 Mio. €, Haushaltsbelastung 31,1 Mio. €**

## **Flächenbedarfe:**

EKRS Neubau BGF ca. 5.033 m<sup>2</sup>

EKRS Bestand Ost BGF ca. 1.553 m<sup>2</sup>

WGS Bestand Ost BGF ca. 776 m<sup>2</sup>

WGS Bestand Süd BGF ca. 1.857 m<sup>2</sup>

**Gesamt BGF ca. 9.219 m<sup>2</sup>**

**Programmfläche PF ca. 4.225 m<sup>2</sup>**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

## 6. Kostenprognose zu Vorentwurf und den Varianten 1-3

Bauteil / Kostengruppe	Vorentwurf	Vorentwurf mit GT-Förderung	Variante 1	Empfohlen Variante 2	Variante 3
KG 200	1.771.000 €	1.771.000 €	1.771.000 €	1.771.000 €	1.200.000 €
KG 300	21.113.000 €	21.113.000 €	17.064.000 €	17.214.000 €	12.712.000 €
KG 400	11.034.000 €	11.034.000 €	8.318.000 €	8.418.000 €	5.518.000 €
KG 500	3.879.000 €	3.879.000 €	3.879.000 €	3.879.000 €	3.692.000 €
KG 600	2.223.000 €	2.223.000 €	2.049.000 €	2.223.000 €	2.049.000 €
KG 700	13.206.000 €	13.206.000 €	10.917.000 €	11.057.000 €	8.306.000 €
<b>Ausgaben Zwischensumme</b>	<b>53.226.000 €</b>	<b>53.226.000 €</b>	<b>43.998.000 €</b>	<b>44.562.000 €</b>	<b>33.477.000 €</b>
<b>Förderprogramme</b>					
Schulbauförderung Neubau Nord	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €
Schulbausanierungsfonds Bestand Ost	1.300.000 €	1.300.000 €	0 €	0 €	0 €
Schulbausanierungsfonds Bestand Süd	500.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Schulbauförderung Neubau Süd	700.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ganztagsförderprogramm (70%) Best Süd	0 €	4.400.000 €	4.400.000 €	4.400.000 €	0 €
Ganztagsförderprogramm (70%) Neubau Süd	0 €	3.400.000 €	3.400.000 €	3.400.000 €	0 €
Energetische Förderung BEG Neubau Nord	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €
Energetische Förderung BEG Bestand Ost	300.000 €	300.000 €	0 €	0 €	0 €
Energetische Förderung BEG Bestand Süd	600.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Energetische Förderung BEG Neubau Süd	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>5.900.000 €</b>	<b>11.800.000 €</b>	<b>10.200.000 €</b>	<b>10.200.000 €</b>	<b>2.400.000 €</b>
<b>Netto Ausgaben Stadt Offenburg</b>	<b>47.326.000 €</b>	<b>41.426.000 €</b>	<b>33.798.000 €</b>	<b>34.362.000 €</b>	<b>31.077.000 €</b>

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle:

- „Vorentwurf“ beziehen sich auf den aktuellen Vorentwurf **ohne** die Förderkulisse GT-Förderung Grundschule
- „Vorentwurf (GT)“ beziehen sich auf den aktuellen Vorentwurf **mit** der Förderkulisse GT-Förderung Grundschule
- Die Schulbauförderung im Neubau Nord ist in allen Varianten gleich angesetzt, da sich die Programmflächen zwar unterschiedlich zusammensetzen, aber die Flächeneinsparungen in den Varianten 1-3 vorwiegend in den Nebenflächen zu finden sind
- Um Doppelförderung Im Bestand Ost zu verhindern, kann die BEG-Förderung nur über ca. 800 m<sup>2</sup> NGF angesetzt werden

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Wiegel, Ulrich	Tel. Nr.: 82-2669	Datum: 06.03.2023
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

- Die Einsparpotentiale in den KG 200, 500 und 600 in den Varianten 1-3 sind grobe Schätzungen. Kommt eine dieser Varianten zum Tragen, sind die tatsächlichen Einsparungen durch die Planungsbüros zu ermitteln
- Variante 1-3 Abschlag Neubau Nord über Kostenkennwert und Flächenreduktion
- Variante 1-3 Bestand Ost keine Kostenschätzung, sondern veranschlagtes Budget
- Variante 3 Bestand Süd keine Kostenschätzung, sondern veranschlagtes Budget

## 7. Empfehlung zur Umsetzung des Projektziels

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzungsvariante 2 in Bauabschnitten zu realisieren:

- BA 1 mit Baubeginn in 2025 und Fertigstellung in 2028  
Der erste Bauabschnitt umfasst den Neubau Nord für die EKRS als 2,5-zügige Realschule, sowie geringfügige Anpassungsarbeiten des Bestandsgebäudes Ost für Verwaltung, 2 VKL und die Sanierung der Werkräume im UG. Ebenso werden die Freianlagen Nord und Mitte hergestellt. So kann die EKRS 2,5-zügig nach Zell-Weierbach umziehen und die WGS kann in den bestehenden Gebäuden Süd und Ost vorübergehend untergebracht werden. (Variante 3)
- BA 2 evtl. mit Baubeginn in 2025/26 und Fertigstellung in 2027  
Im zweiten Bauabschnitt werden, unter der Voraussetzung eines positiven Förderbescheids GT-Förderung (Klarheit voraussichtlich in 01/2024), parallel bzw. zeitlich leicht versetzt zum BA 1 das Bestandsgebäude Süd und der Neubau Süd realisiert und die WGS kann noch vor Fertigstellung der EKRS in die neue WGS umziehen. (Variante 1)  
Die Freianlagen Süd werden in diesem BA errichtet.
- BA 3 evtl. mit Baubeginn in 2027 und Fertigstellung in 2028 (ggf. früher bei vorzeitiger Fertigstellung der WGS)  
Mit dem dritten Bauabschnitt wird das Ostgebäude mit weiteren Anpassungsarbeiten vorbereitet auf die Herstellung einer 3-zügigen EKRS, die dann das komplette Bestandsgebäude erhält.  
Voraussetzung hierfür ist der Neubau und Auszug der Grundschule.
- BA 4 Sanierung Gebäude Ost nicht terminiert / offen

Die Kostenprognose für die Variante 2 beläuft sich auf 44.600 TEUR. Es werden Einnahmen durch Fördermittel in Höhe von 10.200 TEUR erwartet, was bei der Stadt zu einer Nettobelastung von ca. 34.400 TEUR führt.

Im Haushalt stehen bereits 28.600 TEUR abzgl. 2.500 TEUR Zuschüsse, also 26.100 TEUR, für die Finanzierung zur Verfügung. Die fehlenden Finanzmittel in Höhe von ca. 8.300 TEUR werden im DHH 2024/2025 zur Nachfinanzierung beantragt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

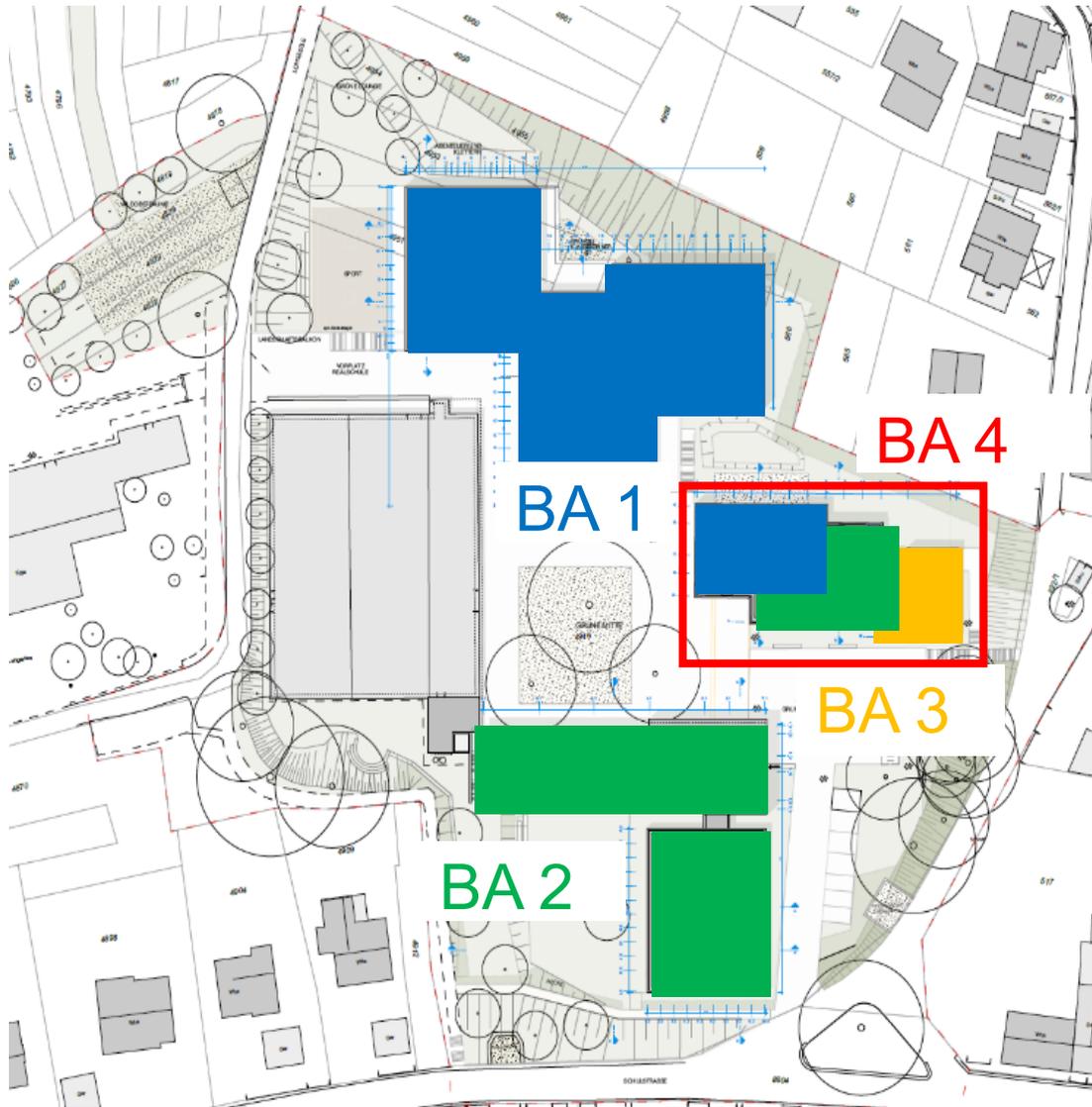
Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:  
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:  
82-2669

Datum:  
06.03.2023

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

046/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Wiegel, Ulrich	82-2669	06.03.2023

---

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen

---

## 8. Zeitplan / Meilensteine

- Ortschaftsrat Optimierungspotentiale Schule Zell-Weierbach 04/2023
- Haupt- und Bauausschuss  
Grundsatzbeschluss Optimierungspotentiale Schule ZW 24.04.2023
- Gemeinderat Grundsatzbeschluss  
Optimierungspotentiale Schule Zell-Weierbach 15.05.2023
- Antragstellung große Förderung Ganztagsprogramm A 07/2023
- Bescheid Förderung Ganztagsprogramm 01/2024
- Ortschaftsrat Baubeschluss 02/2024
- HBA Baubeschluss 03/2024
- Gemeinderat Baubeschluss 04/2024
- Genehmigungsplanung 03 – 06 2024
- Werkplanung / Ausschreibung / Vergabe 07 – 06 2025
- Baubeginn Zell-Weierbach Neubau Nord 07/2025
- Baubeginn Zell-Weierbach WGS 10/2025
- VgV-Verfahren Anne-Frank-Schule (AFS) 04 – 12 2025
- Planung LP 1-4 Anne-Frank-Schule 01 – 12 2026
- Baugenehmigungsverfahren Anne-Frank-Schule 01 – 07 2027
- Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe AFS 08/2027 – 07/2028
- Fertigstellung Zell-Weierbach WGS 09/2027
- Fertigstellung Zell-Weierbach Neubau Nord 07/2028
- Baubeginn Anne-Frank-Schule 09/2028
- Fertigstellung Anne-Frank-Schule 09/2030

## 9. Anlagen

Vorentwurfspläne

- Gesamtübersicht Ebene -1
- Gesamtübersicht Ebene 0
- Gesamtübersicht Ebene 1
- Gesamtübersicht Ebene 2