



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

1. Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.03.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2025	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) 51.300.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 11.400.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 39.900.000,00 €

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.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Neubauten sowie die Sanierung der bestehenden Gebäude der Erich-Kästner-Realschule und der Weingartengrundschule am Schulstandort Zell-Weierbach entsprechend den Vorgaben der Variante 3 weiter zu planen und zur Baubeschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Im Februar 2019 beschloss der Gemeinderat Offenburg die räumliche Neugestaltung der Schullandschaft in der Oststadt und in Zell-Weierbach. Die Erich-Kästner-Realschule soll nach Zell-Weierbach verlegt werden, um dort die vorhandenen Flächenressourcen zu nutzen (GR Drucksache 012/19). Die Entwicklungsmöglichkeiten in Zell-Weierbach wurden vorab geprüft und Workshops mit den beteiligten Institutionen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfungen wurden im November 2018 im Gemeinderat präsentiert (GR Drucksache 147/18), und die Nutzungskonstellation „Zell-Weierbach | Weingarten-Grundschule und Erich-Kästner-Realschule“ wurde beschlossen. Die beiden Schulen werden unter anderem durch eine vorhandene Sporthalle auf dem Grundstück und eine benachbarte Kindertagesstätte ergänzt.

Aufgrund der Komplexität des Projekts und seiner hohen Bedeutung für die Bevölkerung empfahl die Verwaltung im 3. und 4. Quartal 2021 die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs, aus welchem das Architekturbüro MGF Architekten aus Stuttgart als Sieger hervorging.

Zwischen Mai und September 2022 wurde der Wettbewerbsentwurf in der Vorentwurfphase überarbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass das ursprünglich vorgesehene Baubudget von 34,4 Mio. EUR deutlich überschritten wurde. In einer anschließenden Planungsrunde wurden Einsparpotenziale ermittelt und bewertet.

Der vom Gemeinderat am 15.05.2023 verabschiedete Grundsatzbeschluss (GR Drucksache 046/23) sah sowohl eine Flächenreduzierung beim Neubau der Erich-Kästner-Realschule (EKRS) als auch unter anderem eine Aufteilung des Projekts in vier Bauabschnitte vor. Die EKRS sollte jedoch weiterhin als dreizügige Realschule in Zell-Weierbach geplant werden. Die Lernbereiche für die Klassen 5 bis 9, die meisten Fachräume sowie die Mensa sollten im Neubau Nord untergebracht werden. Die Verwaltung, der Lernbereich der Klassen 10, das Ganztagsangebot sowie die Räume für die Vorbereitungsklassen (VKL) sollten im Bestandsgebäude Ost verbleiben, das vorerst nicht saniert wird. Lediglich gezielte Maßnahmen, wie die Einrichtung von Verwaltungsräumen und die Modernisierung der Werkräume, waren vorgesehen. Die Weingartenschule (WGS) sollte entsprechend des Vorentwurfs umgesetzt werden. Dabei war eine Kernsanierung des Bestandsgebäudes Süd sowie die Realisierung des Neubaus Süd geplant. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen war die vollständige Förderfähigkeit der Sanierung und des Neubaus der WGS im Rahmen des Ganztagsförderprogramms. Die prognostizierten Kosten für das Gesamtprojekt beliefen sich auf rund 44,6 Mio. EUR (Kostenstand Q2/2022). Nach Abzug der erwarteten Fördermittel verblieben 34,8 Mio. EUR Kosten bei der Stadt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses wurde das Projekt im Rahmen der Entwurfsplanung weiterentwickelt. Die von MGF Architekten Ende 2023 vorgelegte Kostenberechnung ergab Gesamtkosten von 57,2 Mio. EUR (Kostenstand: 3. Quartal 2023) und überschreitet den im überarbeiteten Vorentwurf festgelegten Kostenrahmen von 44,6 Mio. EUR um 12,6 Mio. EUR, obwohl die Planungsanforderungen im Wesentlichen unverändert blieben. Besonders in der Kostengruppe 300 (Bauwerkskonstruktion) wurden erhebliche Kostensteigerungen festgestellt, die sich jedoch nur teilweise durch konjunktur- und inflationsbedingte Erhöhungen von etwa 10 % im Zeitraum zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung erklären ließen.

Daraufhin wurden die Architekten beauftragt, alternative und kostengünstigere Konstruktionsvarianten für die beiden Neubauten zu entwickeln. Dabei wurde auch geprüft, ob anstelle der geplanten Holzbauweise eine Massivbauweise infrage käme. Diese Option erwies sich jedoch als nicht zielführend, da sie mit höheren Gründungskosten verbunden wäre und die Förderfähigkeit im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ aufgrund der geringeren Nachhaltigkeit der Massivbauweise gefährdet hätte. Nach sorgfältiger Abwägung wurde daher die ursprünglich geplante Holzbauweise optimiert. Die nichttragenden Innenwände sollen nun als Metallständerwände ausgeführt werden, während die Decke über der Mensa anstelle der ursprünglich vorgesehenen Holz-Beton-Hybridbauweise als Stahlbetontragwerk mit einer zusätzlichen Stützenreihe realisiert wird.

Um das Projekt ohne weiteren Zeitverzug voranzubringen, hat der Fachbereich 5.3 **die nachfolgenden drei verschiedenen Umsetzungsvarianten** erarbeitet. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Förderanträge im Rahmen der Ganztagsförderung für Grundschulen zwar im April 2024 eingereicht werden konnten, ein konkreter Förderbescheid jedoch weiterhin aussteht.

Des Weiteren wurde geprüft, ob ein Neubau/Anbau am jetzigen Standort in der Prinz-Eugen-Straße – unter Annahme der gleichen Raumanforderungen - wesentlich günstiger realisierbar wäre als in Zell-Weierbach, was jedoch nicht der Fall ist und auch entgegen der Beschlusslage wäre.

Von den realisierbaren drei Umsetzungsvarianten empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 3:

Variante 3 sieht vor, dass die Erich-Kästner-Realschule (EKRS) unverändert als dreizügige Schule im Neubau Nord sowie im Bestandsgebäude Ost untergebracht ist. Die Weingartenschule (WGS) behält im Bestandsgebäude Ost – wie auch bei Variante 1 – ihren 124 m² großen Projektraum im Untergeschoss. Lehrerarbeitsplätze, Elternsprechräume u.ä. werden in der ehemaligen Hausmeisterwohnung im 1. Obergeschoss geschaffen (bisher Hort). In der als Anlage 4 beigefügten Stellungnahme der Schulleitung der EKRS sieht man auch bei der Variante 3 die Eigenständigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten beider Schulen gewahrt, auch wenn die Variante 1 als das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Optimum gesehen wird. Die Stellungnahme schließt mit dem Satz: *„Die Variante 3 erscheint uns als ein guter Kompromiss“*

Für die WGS ist statt einer zweigeschossigen nun eine eingeschossige Erweiterung im ersten Obergeschoss vorgesehen, die vier Klassenzimmer und zwei Differenzierungsräume umfasst. Die übrigen vier Klassenzimmer werden im Bestandsgebäude Süd untergebracht. Der ursprünglich geplante Hügelabtrag zur Freilegung des Sockelgeschosses entfällt in dieser Variante, was eine Neuplanung des Pausenbereichs südlich des Bestandsgebäudes Süd durch die Landschaftsarchitekten erforderlich macht. Durch Optimierungen im Bestand und weniger Verkehrsflächen, die den Nutzflächen zu Gute kommen, liegt die **Programmfläche der Variante 3** bei der Weingartengrundschole mit 1.317 qm **lediglich 65 qm unterhalb der Programmfläche der Variante 1** mit einem zweigeschossigen Anbau. Die Variante 3 ist für den städtischen Haushalt **ca. 3,9 Mio. EUR günstiger** und der Nachfinanzierungsbedarf sinkt dadurch von 9,4 auf 5,5 Mio. EUR, **bei geschätzten Baukosten von 51,3 Mio. EUR**. Auch die Schulleitung kann mit dieser Variante gut mitgehen, wie aus der Stellungnahme (s. Anlage) zu entnehmen ist: *„Variante 1 wäre für die Weingartenschule der Idealfall. Jedoch stellt sich die Variante 3 nach unserer Besprechung als ein sehr guter Kompromissvorschlag dar, mit dem wir uns gut arrangieren könnten.“*

Die Umsetzung des Projekts erfolgt in mehreren Bauabschnitten:

- BA 1 mit Baubeginn Mitte 2026 und Fertigstellung in Ende 2026
 - Anpassungsarbeiten des Ostgebäudes für Verwaltung, zwei Vorbereitungsklassen sowie PC Pool und zwei Werkräume im Untergeschoss für die EKRS
 - Umzug WGS in Bestandsgebäude Ost
- BA 2 mit Baubeginn Mitte 2026 und Fertigstellung Mitte 2027
 - Neubau Süd der WGS und Freianlagen Süd
 - Umzug WGS von Ostgebäude in Neubau Süd
- BA 3 mit Baubeginn Mitte 2026 und Fertigstellung Mitte 2028
 - Neubau Nord der EKRS mit Freianlagen Nord und Mitte
 - Umzug EKRS in Neubau Nord
- BA 4 mit Baubeginn Mitte 2027 und Fertigstellung Mitte 2029
 - Sanierung Bestandsgebäude Süd
 - Umzug WGS von Ostgebäude in Bestandsgebäude Süd
 - Umzug EKRS in Bestandsgebäude Ost
- BA 5 Sanierung des Bestands Ost (nicht terminiert bzw. nicht in Investitionsvolumen enthalten)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

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 zum Ziel, 2040 klimaneutral zu sein.

3. Anlass und Sachstand

Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats am 15.05.2023 (GR Drucksache 046/23) zur Fortführung des Projekts wurde unmittelbar die Entwurfsphase eingeleitet. In dieser Phase wurde der Vorentwurf in enger Zusammenarbeit mit Architekten, Fachplanern und den zukünftigen Nutzern, darunter Schulleitungen, Hortleitung und Caterer, weiterentwickelt und bis zum finalen Entwurf ausgearbeitet.

Zum Jahresende 2023 übergaben die Architekten und Fachplaner den finalisierten Entwurf, einschließlich der Kostenberechnung, an den Bauherrn. Dabei wurde eine erhebliche Kostensteigerung festgestellt: Die im Vorentwurf am 15.05.2023 vom Gemeinderat genehmigten 44,6 Mio. EUR haben sich auf 57,2 Mio. EUR erhöht, obwohl die Programmflächen für die Nutzung unverändert geblieben sind.

3.1 Flächenentwicklung im Projektverlauf

Die tabellarische Darstellung der Flächen- und Kostenentwicklung vom Vorentwurf zum Entwurf verdeutlicht, dass die Überarbeitung des Vorentwurfs zu einer Reduzierung der Programmflächen und damit auch zu einer Kostensenkung geführt hat. Auch nach Abschluss der Entwurfsphase blieb die Programmfläche bei der EKRS weitgehend unverändert. Bei der WGS konnte durch eine überarbeitete Planung des Neubaus unter Einbeziehung der Nutzer sogar eine Verringerung der Programmflächen erzielt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Projekt-stand	VwV Schulen Flächen	Vorentwurf	Vorentwurf überarbeitet	Entwurf
	01.01.2015	Stand 19.10.2022	Stand 15.05.2023	Stand 15.12.2023
EKRS 3-zügig Flächen	Programmfläche min. PF 3.028 m ² max. PF 3.431 m ²	PF 3.799 m ²	PF 3.615 m ²	PF 3.621 m ²
WGS 2-zügig Flächen	Programmfläche min. PF 948 m ² max. PF 1.210 m ²	PF 1.508 m ²	PF 1.508 m ²	PF 1.368 m ²
Baukosten		Kostenschätzung 53,2 Mio. EUR	Kostenschätzung 44,6 Mio. EUR	Kostenberechnung 57,2 Mio. EUR
Bemerkungen	Ohne: - Ganztags EKRS - Ateliers WGS - Ganztags WGS - Hector Akademie	Inkl.: - Mensa - Ateliers WGS in PF - Hort WGS - Hector Akademie	Umsetzung Variante 2 Bestand Ost wird nicht energetisch saniert, Kostenstand Q2/2022	Umsetzung überarbeiteter Vorentwurf Kostenstand Q3/2023

EKRS Erich-Kästner Realschule
WGS Weingartengrundschule
PF Programmfläche der VwV Schulbau

3.2 Ursachen für Kostensteigerung

Die Kostensteigerung von der Kostenschätzung des überarbeiteten Vorentwurfs zur Kostenberechnung des Entwurfs ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Zum einen führte eine allgemeine Baukostensteigerung von 10 % zwischen dem 2. Quartal 2022 (Kennwerte der Kostenschätzung des Vorentwurfs) und dem 3. Quartal 2023 (Kennwerte der Kostenberechnung des Entwurfs) zu höheren Kosten. Bei der Überarbeitung des Vorentwurfs für das Bestandsgebäude Ost war zwar keine sofortige energetische Sanierung mehr vorgesehen, allerdings hielt der Bauherr die Umsetzung der Barrierefreiheit durch den Anbau eines Aufzugs, eine Brandschutz- und Elektroertüchtigung sowie die Anbindung an die neue Technikinfrastuktur des Campusgeländes für erforderlich, was ebenfalls zu den Kostensteigerungen beitrug. Weiter führte die detaillierte Ausarbeitung des Gründungskonzepts in Zusammenarbeit mit dem Statiker und dem Bodengutachter zu zusätzlichen Kosten auch bei der Gründung.

Steigerungen der Bauwerkskosten ergaben sich aus erhöhten Aufwendungen für Innenwände und Decken in Holzbauweise, bedingt durch die bauphysikalischen Anforderungen an den Schallschutz. Auch bei der Haustechnik entstanden durch die vertiefte Planung Mehrkosten. Diese resultierten unter anderem aus der Deckenüberwachung der Holzbalkendecke mit Rauchmeldern in jedem Deckenfeld, wie es der Brandschutz vorschreibt, dem Einbau von Batteriespeichern für die PV-Anlage sowie der genaueren Ermittlung der Rohr- und Kanallängen. Letztere konnte erst in der Entwurfsphase präziser erfolgen, da im Vorentwurf noch kein belastbares 3D-Modell mit Massenauszug vorlag.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Veränderung / Ursache	In Mio.€
Kosten überarbeiteter Vorentwurf	44,60
BKI Steigerung vom 2. Quartal 2022 auf 3.Quartal 2023 (+10 %) KG 300 + KG400	+3,25
Bestandsgebäude Ost: Umsetzung der Barrierefreiheit mit Aufzug, Brand- schutz-und Elektroertüchtigung, Anbindung an die Haustechnik Campus	+0,40
Mehraufwendungen Gründung Neubau Nord (Vorgaben Gründungskon- zept zum Entwurf) + Baugrubensicherung im Bereich Sporthalle + Bodenaustausch mit Kiesschicht zur Ableitung Hangwasser + Aushubmaterial (Löß) vor Wiedereinbau zu konditionieren + Brunnengründung in Teilbereichen notwendig	+0,39
Mehraufwendungen Innenwände Schallschutz + schallschutztechnische Anforderungen gem. Bauphysik	+0,70
Mehraufwendungen Decken Schallschutz + Holzbalkenverbunddecke für stützenfreien Mensabereich, schallschutz- technische Anforderungen gem. Bauphysik	+0,90
Mehraufwendungen Dächer + schallschutztechnische Anforderungen gem. Bauphysik + Bestandsgebäude Süd Verstärkung Dach wegen PV	+0,60
Mehraufwendungen Baukonstruktive Einbauten + Schrankwände in jedem Klassenraum für dezentrale + Lüftungsgräte, Elektroversorgung, Tafel-Smart TV, HWB + Sideboards offene Mitte, Garderobenschränke	+0,40
Mehraufwendungen für sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion u. Baustelleneinrichtung + Vorhaltung Baustelleneinrichtung und Gerüst + Elektrische Schließanlage	+0,80
Mehraufwendungen KG 400 + Überwachung Zwischendecke mit Rauchmeldern + Stromspeicher, + Medientechnische Anlagen gesamt bei KG 400, Lieferung und Inbe- triebnahme durch AG, + Lüftungsdecke Küche + Sanitärausstattung Werkräume Bestand Ost	+2,33
Planungskosten KG 700 entsprechend der höheren Kosten KG 200-600	+2,80
Kosten Entwurf (Stand 15.12.23) (Kostenstand Q3/2023)	57,20

Um die Kosten zu senken, wurden in mehreren Einsparrunden die zentralen Kosten-
treiber identifiziert und analysiert. Dabei wurden alternative Baukonstruktionen geprüft,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

darunter die Ausführung des Gebäudes in Massivbauweise anstelle der ursprünglich geplanten Holzbauweise. Zudem erfolgte eine umfassende Untersuchung des Standorts in der Oststadt, um die Möglichkeit eines Verbleibs der EKRS in der Oststadt zu bewerten. Auf Grundlage dieser Analysen hat die Verwaltung schließlich drei konkrete Umsetzungsvarianten ausgearbeitet.

4. Umsetzungsvarianten

4.1 Variante 1

Umsetzung Entwurf mit „optimiertem Holzbau“ für die beiden Neubauten“
Umsetzung EKRS 3,0 zügig im Neubau Nord und Bestandsgebäude Ost
Umsetzung WGS 2,0 zügig im Bestandsgebäude Süd und Neubau Süd
2-geschossig

Variante 1 stellt eine Weiterentwicklung des vom Gemeinderat am 15.05.2023 beschlossenen Vorentwurfs dar. Ziel ist die Einrichtung der EKRS als dreizügige Realschule in Zell-Weierbach. Die Unterrichtsräume der Klassen 5 bis 8, die Fachräume für Naturwissenschaften sowie die Mensa werden im Neubau Nord untergebracht. Das Bestandsgebäude Ost dient der Unterbringung der Werkräume, des PC-Pools, der Lernbereiche von Klasse 9 und 10, der Räume der VKL-Klassen sowie des Ganztagsangebots, das in der ehemaligen Hausmeisterwohnung untergebracht wird. Die WGS behält ihren 124m² großen Projektraum im Untergeschoss.

Eine umfassende Sanierung des Gebäudes ist nicht vorgesehen, jedoch sind gezielte Modernisierungsmaßnahmen geplant. Dazu zählen der Anbau eines Aufzugs auf der Nordseite des Gebäudes zur barrierefreien Erschließung, die Brandschutzertüchtigung, die Erneuerung der Elektroinstallationen sowie die Modernisierung der Werkräume und des Lehrerzimmers (ehemals Physikraum) im Untergeschoss.

Die WGS wird entsprechend dem Vorentwurf umgesetzt. Das Bestandsgebäude Süd erfährt eine Sanierung. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Erdgeschoss die Räume für die Schulkinderbetreuung beherbergen. Im ersten Obergeschoss sind die Verwaltung, das Lehrerzimmer, ein Raum für Elterngespräche, die Schulsozialarbeit sowie eine Hausmeisterwerkstatt und ein Materialraum untergebracht. Das zweite Obergeschoss umfasst drei Atelierräume, den Brennraum sowie die Schulbibliothek.

Der zweigeschossige Neubau enthält pro Etage vier Klassenzimmer, die um eine offene Mitte angeordnet sind und durch zwei Differenzierungsräume ergänzt werden.

Nach Vorlage der Kostenberechnung zum Entwurf durch die Architekten und Fachplaner Ende 2023, die eine Kostenüberschreitung von etwa 12 Mio. EUR aufzeigte, wurden Einsparpotenziale bei den beiden Neubauten in den Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Haustechnik) geprüft. Als wirtschaftlichste Lösung erwies sich eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Hybridbauweise, die Holzaußenwände, tragende Holzzinnenwände sowie nichttragende Innenwände in Metallständerbauweise kombiniert. Zudem wird die Decke über der Mensa in Stahlbeton ausgeführt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Einsparungen im Detail.

Veränderung / Ursache	In Mio.€
Kosten Entwurf	57,2
Einsparungen Gründung, Außenwände + Verzicht auf Vertiefung im Technikbereich für + Lüftungszentrale, Ausführung in WU –Beton entfällt + Kautschukbelag anstatt Sichtestrich in Halle und Mensa	-0,03
Einsparungen Innenwände + Treppenhauswände in Stahlbeton + Entfall Mobile Trennwand Musikraum Musiksammlung + Reduzierung der Stützenanzahl im Clusterbereich + Ausführung nichttragender Innenwände in Metallständerbauweise	-0,31
Einsparungen Decken-/ Bodenflächen +“Halle“ mit Regel-Balkendecke in Spannrichtung Nord-Süd, Entfall Holz-Beton-Hybriddecke + Optimierung der Verbindungsmittel bei Balkendecke + Mensadecke neu dimensioniert als Stahlbetontragwerk mit Rippen als Durchlaufträger > Stützenreihe in Verlängerung Windfang, nicht mehr in Raummitte	-0,43
Einsparungen Dächer + Verzicht auf Retensionselement	-0,32
Einsparungen Baukonstruktive Einbauten	-0,06
Einsparungen bei sonstige Maßnahmen Baukonstruktion und Baustelleneinrichtung	-0,35
Einsparungen KG 400	-0,02
Planungskosten KG 700 entsprechend der niedrigeren Kosten KG 200-600	-0,48
Kosten „Holzbau optimiert für Neubauten“ (Kostenstand Q3/2023)	55,20

Die Kosten basieren auf den Baupreisen des 3. Quartals 2023. Ein entscheidender Vorteil der Holzbauweise ist die vereinfachte Zertifizierung nach DGNB Silber, die als Voraussetzung für die Förderung der beiden Neubauten im Rahmen des Programms KFN Neubau dient. Dank des hohen Vorfertigungsgrads lässt sich die Bauzeit im Vergleich zur Massivbauweise erheblich reduzieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Kostenprognose „Variante 1 (Holzbau optimiert für Neubauten)“

(Kostenstand Q3/2023)

Projektkosten	55,2 Mio. Euro
abzgl. wahrscheinliche Förderungen	11,4 Mio. Euro
Netto Ausgaben der Stadt Offenburg	43,8 Mio. Euro

Von den 43,8 Mio. EUR würden ca. 32,2 Mio. EUR auf die Realschule und ca. 11,6 Mio. EUR auf die Weingarten-Grundschule entfallen.

4.2 Variante 2

Umsetzung EKRS 2,5 zügig im Neubau Nord und Bestandsgebäude Ost
Umsetzung WGS 2,0 zügig im 1.OG Bestandsgebäude Ost und
Bestandsgebäude Süd

In Variante 2 wird die EKRS als 2,5-zügige Realschule in Zell-Weierbach eingerichtet. Die Unterrichtsräume für die Klassen 5 bis 7 (3 Züge), die Fachräume für Naturwissenschaften und die Mensa werden im Neubau Nord untergebracht. Das Bestandsgebäude Ost, das vorerst keine energetische Sanierung erhält, übernimmt folgende Funktionen: Im Untergeschoss befinden sich die Werkräume, der PC-Pool und ein Lehrerzimmer der EKRS. Im Erdgeschoss stehen Lernbereiche für die Klassen 9 und 10 (2 Züge) sowie ein Raum für die Vorbereitungsklasse zur Verfügung.

Das 1. Obergeschoss wird von der WGS genutzt, die dort vier Klassenräume für zwei Klassenstufen sowie ein Lehrerzimmer erhält. Ebenso behält die WGS ihren 124 m² großen Projektraum im Untergeschoss. Der Hort (SKB) bleibt vorerst in den Räumlichkeiten der ehemaligen Hausmeisterwohnung im ersten Obergeschoss.

Auch bei dieser Variante sind ebenfalls die gezielten Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude Ost, so wie unter Variante 1 beschrieben, vorgesehen.

In dieser Variante 2 ist kein Neubau auf der Südseite des Bestandsgebäudes für die WGS vorgesehen. Im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) werden im Bereich der ehemaligen Mensa zwei Klassenzimmer mit einem zentral gelegenen Differenzierungsraum eingerichtet. Die bestehende Lehrküche mit angrenzendem Essraum bleibt unverändert erhalten. Das Sockelgeschoss wird auf der Südseite nicht freigelegt, sodass ein Abtrag des Hügels entfällt. Allerdings müsste die Pausenhoffläche für die Grundschüler im Süden neu geplant werden. Die Raumaufteilung im 1.Obergeschoss bleibt weitgehend unverändert. Die Verwaltung, das Lehrerzimmer sowie zwei Klassenzimmer bleiben an ihrem bisherigen Standort. Im 2.Obergeschoss befinden sich wie in Variante 1 die drei Atelierräume, der Brennraum und die Schulbibliothek.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Kostenprognose „Variante 2“

(Kostenstand Q3/2023)

Projektkosten	48,3 Mio. Euro
abzgl. Förderungen	11,3 Mio. Euro
Netto Ausgaben der Stadt Offenburg	37,0 Mio. Euro

Von den 37 Mio. EUR würden ca. 32,2 Mio. EUR auf die Realschule und ca. 4,8 Mio. EUR auf die Weingarten-Grundschule entfallen.

Diese günstigste Variante wird von der Verwaltung nicht zur Umsetzung empfohlen, weil die Reduzierung der Realschule auf eine nur 2,5 Zügigkeit statt 3 Zügigkeit wenig zukunftsfähig wäre und auch das Pädagogische Konzept der Weingarten-grundschule nur schwer umsetzbar ist.

4.3 Variante 3 (Empfehlung)

Umsetzung EKRS 3,0 zügig im Neubau Nord und Bestandsgebäude Ost
Umsetzung WGS 2,0 zügig im Bestandsgebäude Ost und Süd sowie
Neubau Süd 1-geschossig

In Variante 3 wird die EKRS als 3,0-zügige Realschule in Zell-Weierbach eingerichtet. Die Unterrichtsräume der Klassen 5 bis 7 (3 Züge), die Fachräume für Naturwissenschaften sowie die Mensa werden im Neubau Nord untergebracht. Das Bestandsgebäude Ost, das vorerst keine energetische Sanierung erhält, übernimmt folgende Funktionen: Im Untergeschoss befinden sich die Werkräume, der PC-Pool, ein Lehrerzimmer der EKRS und der 124m² große Projektraum für die WGS. Im Erdgeschoss stehen den Klassen 9 (3 Züge) Lernbereiche mit Rückzugs- und Differenzierungsräumen zur Verfügung. Zudem sind dort die soziale Gruppe sowie zwei Räume für die beiden Vorbereitungsklassen untergebracht. Im ersten Obergeschoss sind die Klassenräume für die Klassen 10 (3 Züge) mit dazugehörigen Rückzugs- und Differenzierungsräumen und der Fachraum für Textiles Werken angesiedelt. In der ehemaligen Hausmeisterwohnung erhält die WGS zusätzliche Lehrerarbeitsplätze, Besprechungsräume u.ä. sowie einen Raum für die Schulsozialarbeit.

Auch bei dieser Variante sind ebenfalls die gezielten Modernisierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude Ost, so wie unter Variante 1 beschrieben, vorgesehen.

Das Bestandsgebäude Süd der WGS wird – wie in den Varianten 1 und 2 – saniert und um einen eingeschossigen Anbau auf Höhe des ersten Obergeschosses erweitert. Im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) entstehen, wie in Variante 2, im Bereich der ehemaligen Mensa zwei Klassenzimmer mit einem zentral gelegenen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Differenzierungsraum und auch die bestehende Lehrküche mit angrenzendem Essraum bleibt unverändert erhalten. Das Sockelgeschoss wird auf der Südseite ebenfalls nicht freigelegt, wodurch auch hier ein Abtrag des Hügels entfällt. Die westlich des neuen Anbaus verbleibende Fläche würde daher als Pausenhoffläche für die WGS neu überplant werden.

Im 1. Obergeschoss bleibt durch eine Verschiebung des Aufzugs die Raumaufteilung der Toilettenanlage erhalten, sodass der bauliche Eingriff in diesem Bereich minimiert wird. Die Verwaltungsräume und das Lehrerzimmer bleiben in seiner bisherigen Form bestehen, letzteres wird um einen direkt zugänglichen separaten Lehrmittel- und Kopierraum ergänzt. Aus den ehemaligen beiden Klassenzimmern auf diesem Geschoss werden ein Atelierraum für Technik und ein Atelierraum für Bildende Kunst geschaffen, das zusätzlich um einen Brennraum erweitert wird. Von hier aus erfolgt die Erschließung des eingeschossigen Anbaus mit vier Klassenzimmern, die um eine offene Mitte gruppiert sind und durch zwei Differenzierungsräume ergänzt werden.

Im 2. Obergeschoss befinden sich dann ergänzend zum Erdgeschoss zwei weitere Klassenräume mit angrenzendem Differenzierungsraum, der Atelierraum „Forschertlabor“ sowie eine neu eingerichtete Juniorklasse.

Kostenprognose „Variante 3“

(Kostenstand Q3/2023)

Projektkosten	51,3 Mio. Euro
abzgl. Förderungen	11,4 Mio. Euro
Netto Ausgaben der Stadt Offenburg	39,9 Mio. Euro

Von den 39,9 Mio. EUR würden ca. 32,2 Mio. EUR auf die Realschule und ca. 7,7 Mio. EUR auf die Weingarten-Grundschule entfallen.

5. Zusammenfassung der Varianten

In der folgenden Tabelle werden die drei Umsetzungsvarianten direkt hinsichtlich ihrer umgesetzten Programmflächen miteinander verglichen.

Bei Variante 1 verfügt die EKRS mit 3.621 qm über die größte Programmfläche. In Variante 3 entfällt lediglich eine Fläche von ca. 120 m², die zuvor als Hausmeisterwohnung genutzt wurde und in Variante 1 für die Ganztagsbetreuung der EKRS vorgesehen war, in der jetzt Verwaltungsräume für die WGS vorgesehen sind. Es verbleibt bei der EKRS somit eine Programmfläche von 3.504 qm, die immer noch deutlich über den Vorgaben der Schulbauverordnung liegt (zwischen 3.028 bis 3.431 qm).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Für die WGS werden in der Tabelle die verschiedenen Programmflächen detaillierter betrachtet. In Variante 1 erhält die Grundschule mit dem zweigeschossigen Neubau zwei Einheiten mit jeweils vier Klassenzimmern und zwei zugeordneten Differenzierungsräumen im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss. Dadurch kann die pädagogische Konzeption des jahrgangsübergreifenden Lernens (Klassen 1 und 2 sowie Klassen 3 und 4) unter Einbeziehung der offenen Mitte vollständig umgesetzt werden.

In Variante 2 befindet sich eine Einheit mit vier Klassenzimmern und einem Differenzierungsraum im Obergeschoss des Bestandsgebäudes Ost, eine weitere Einheit mit zwei Klassenzimmern und einem Differenzierungsraum im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Süd sowie eine Einheit mit zwei Klassenzimmern ohne Differenzierungsraum im 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Süd. Dadurch ist das pädagogische Konzept nicht vollständig umsetzbar. Die Programmfläche für flexibel nutzbare pädagogische Bereiche wie Ateliers und Ganztagsbetreuung ist in Variante 2 jedoch größer, da hier die ehemalige Hausmeisterwohnung für die Schulkind-Betreuung der WGS genutzt werden kann.

In Variante 3 wurde durch eine verbesserte Nutzung der Räume im Bestandsgebäude Süd, die Verlagerung von Büroräumen aus dem 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Süd in die ehemalige Hausmeisterwohnung, die aufgrund ihrer kleineren Räume dafür besonders geeignet ist, sowie den Wegfall der Hortfläche im Erdgeschoss die Programmfläche nahezu an das Niveau von Variante 1 mit einem zweigeschossigen Neubau angeglichen. Das Pädagogische Konzept ist umsetzbar und die Hectorakademie findet weiterhin ihren Platz (siehe auch Stellungnahme der Schulleitung – Anlage 4).

Erich-Kästner-Realschule	Schulbauförderderrichtlinien	Variante 1 EKRS bis zu 3-zügig	Variante 2 EKRS bis zu 2,5-zügig	Variante 3 EKRS bis zu 3-zügig
Programmfläche 3-zügige Realschule in qm	3.028 bis 3.431 qm= 3.230 qm MW	3.621 qm	3.139 qm	3.504 qm
Weingartengrundschule	Schulbauförderderrichtlinien	Variante 1 WGS 2-zügig 2-geschossiger Neubau Süd	Variante 2 WGS 2-zügig ohne Neubau Süd	Variante 3 WGS 2-zügig 1-geschossiger Neubau Süd
Programmfläche 2-zügige GT Grundschule in qm	948 bis 1.210 qm= 1.080 qm MW	1.382 qm	1.278 qm	1.317 qm
Klassenzimmer		8	8	8
direkt zugeordnete Differenzierungsräume		4	2	4
davon Einheiten		2 Einheiten mit je 4 KLZ & 2 Diff. im Neubau Süd	1 Einheit mit 4 KLZ & 1 Diff. im 1.OG Bestand Ost 2 Einheiten mit je 2 KLZ & 1 Diff. im Bestand Süd	1 Einheit mit 4 KLZ & 2 Diff. im Neubau Süd 1 Einheit mit 2 KLZ & 1 Diff. im EG Bestand Süd 1 Einheit mit 2 KLZ & 1 Diff. im 2.OG Bestand Süd

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

Programmfläche Klassenzim. + Diff.	in qm	681	567	647
Programmfläche zusätzliche frei nutzbare Räume für Pädagogik, Ganzttag und Hectorakademie (Ateliers u.ä.)	in qm	483	548	437
Programmfläche Schulverwaltg., Lehrkräfte, GT Team davon Lehrerzimmer, GT-Teams, Besprechung und Lehrer-Arbeitsplätze davon Schulleitung davon Hausmeister	in qm	218 143 40 35	163 111 40 12	233 173 49 12

6. Baukosten

In der bisherigen Finanzierung war für den DHH 2024/25 eine netto Haushaltsbelastung von 34,4 Mio.€ vorgesehen, basierend auf der Kostenschätzung des Vorentwurfs und Baukosten von 44,6 Mio. € abzüglich einer erwarteten Förderung von 10,2 Mio. €.

Bei Variante 1 ergeben sich Baukosten von 55,2 Mio. €, abzüglich einer voraussichtlich zu erhaltenden Förderung von 11,4 Mio. € (zum Redaktionsschluss der Vorlage lag immer noch kein Förderbescheid zu den im Rahmen des Ganztagsausbaus beantragten Fördermittel vor). Dies führt zu einer Nettobelastung für die Stadt Offenburg von 43,8 Mio. € und einem Nachfinanzierungsbedarf im DHH 2026/27 von 9,4 Mio. €.

In Variante 2 würde der Nachfinanzierungsbedarf lediglich 2,6 Mio. € betragen, während er sich in Variante 3 auf 5,5 Mio. € belaufen würde. Der zusätzliche Finanzierungsbedarf von Variante 1 zu Variante 3 beträgt somit 3,9 Mio. €.

	ETAT	Variante 1		Variante 2	Variante 3	
Baukosten & Finanzierung	in Mio. € im Haushalt	in Mio € beantragt	in Mio € wahrscheinlich	in Mio. € hochgerechnet	in Mio. € hochgerechnet	in Mio € wahrscheinlich
Budget /Baukosten brutto vor Zuschüssen	44,6	55,2	55,2	48,3	51,3	51,3
Zuschüsse Schulbauförderung EKRS	-10,2	-4,7	-4,7	-4,7	-4,7	-4,7
Zuschüsse Ganztagsförderung WGS		-7,0	-4,2	-4,2	-5,6	-4,2
Sonstige Zuschüsse (KFN,BEG)		-2,5	-2,5	-2,4	-2,5	-2,5
zu finanzieren im Haushalt der Stadt	34,4	41,0	43,8	37,0	38,5	39,9
Nachfinanzierungsbedarf im DHH 2026/27		6,6	9,4	2,6	5,3	5,5
Mehrbedarf Variante 1 zu Variante 3		in Mio. €		3,9		

Die zusätzlich erforderlichen Mittel werden durch die Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 angemeldet und werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit, in den Haushaltsjahren 2026 ff. bereitgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

021/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-7679

Datum:
12.02.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Beschlussfassung Umsetzungsvarianten

7. Empfehlung zur Umsetzung des Projektziels

Die Verwaltung empfiehlt Variante 3 als Grundlage für die Weiterentwicklung des Entwurfs und die Realisierung des Projekts. Diese Variante wurde in enger Abstimmung mit der Schulleitung der WGS aus Variante 1 heraus entwickelt, wobei jedoch die Eingriffe in den Gebäudebestand auf ein Minimum reduziert werden konnten. Durch die Entwicklung der WGS zu einer Grundschule mit Ganztagsangebot entfällt zum Beispiel der aufwendige Umbau des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes Süd zu Hortflächen. Stattdessen können in der frei werdenden Erdgeschossfläche zwei Klassenzimmer untergebracht werden. Im 1. Obergeschoss, das im ursprünglichen Entwurf vollständig für Verwaltung und Hausmeister vorgesehen war, entstehen durch die zusätzliche Nutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Bestandsgebäude Ost für Verwaltungsräume der WGS frei werdende Flächen. Dadurch können im 1. Obergeschoss zwei Atelierräume untergebracht werden, während das 2. Obergeschoss Platz für zwei weitere Klassenzimmer und eine neue Juniorklasse bietet.

Der zusätzliche Flächengewinn von Variante 1 steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den Mehrkosten von 3,9 Mio. €. Auch die Schulleitung der WGS sieht in Variante 3 einen guten Kompromissvorschlag. Zudem kann die EKRS als 3-zügige Schule, wie in der Variante 1, in Zell-Weierbach umgesetzt werden.

8. Terminplan

GR- Baubeschluss	11/2025
Genehmigungsplanung LPH 4	11/2025 - 03/2026
Ausführungsplanung/ Vergaben LPH 5-7	04/2026
Baubeginn	Mitte 2026
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	Mitte 2029

Anlagen

- Anlage 1 - Planunterlagen Variante 1 (bisheriger Entwurf)
- Anlage 2 - Planunterlagen Variante 2
- Anlage 3 - Planunterlagen Variante 3
- Anlage 4 - Stellungnahmen der Schulleitungen