

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

1. Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	02.03.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	16.03.2026	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja
☐ ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja
☐ ☒

☐ in voller Höhe ☒ teilweise 44.600.000,00 €
Bereits finanziert aus Vorjahren 2.300.000,00 €
2024 – 2028 28.100.000,00 €
Stufe II 14.200.000,00 €
Zusätzlich erforderliche Mittel im DHH 2026/27 5.500.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 51.800.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 11.900.000,00 €
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.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Neubaus sowie der Sanierung des Bestandsgebäudes Ost für die Erich-Kästner-Realschule auf dem Schulgelände in Zell-Weierbach zu. Ebenfalls beschlossen werden die Sanierung des Bestandsgebäudes Süd sowie die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus für die Weingartenschule. Die Maßnahmen werden entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung umgesetzt.
2. Die erforderlichen Mittel werden durch die Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 angemeldet und in den Haushaltsjahren 2026 ff. bereitgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Im Februar 2019 beschloss der Gemeinderat Offenburg die Neugestaltung der Schullandschaft in der Oststadt und in Zell-Weierbach. Kernpunkt ist die Verlegung der Erich-Kästner-Realschule (EKRS) nach Zell-Weierbach, wo gemeinsam mit der Weingarten-Grundschule (WGS) ein neuer Bildungsstandort entsteht.

Aufgrund der hohen Komplexität und Bedeutung des Projekts empfahl die Verwaltung im Jahr 2021 die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs, aus dem das Stuttgarter Büro MGF Architekten als Sieger hervorging. Zwischen Mai und September 2022 wurde der Wettbewerbsentwurf in der Vorentwurfsphase überarbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Die Kostenschätzung ergab mit 53,2 Mio. EUR eine deutliche Überschreitung des ursprünglich vorgesehenen Budgets von 28,6 Mio. EUR. Daraufhin wurden in einer weiteren Planungsrunde zum Vorentwurf Einsparpotenziale ermittelt und bewertet.

Am 15.05.2023 legte die Verwaltung dem Gemeinderat einen überarbeiteten Grundsatzbeschluss (GR-Drucksache 046/23) vor. Dieser sah eine Flächenreduzierung beim Neubau der Erich-Kästner-Realschule (EKRS), eine Aufteilung in vier Bauabschnitte sowie die vorläufige Zurückstellung der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes Ost vor. Die EKRS sollte weiterhin als dreizügige Schule bestehen, wobei die Klassen 5–8, die Fachräume, die Mensa und die Verwaltung im Neubau Nord untergebracht werden, während die Klassen 9 und 10, die Ganztags- und Vorbereitungsklassen sowie die Werkräume im Bestandsgebäude Ost verbleiben, das nur punktuell modernisiert wird. Für die Weingartenschule (WGS) war eine Kernsanierung des Südgebäudes sowie ein Neubau Süd vorgesehen, abhängig von der Förderfähigkeit im Rahmen des Ganztagsförderprogramms. Die Gesamtkosten beliefen sich laut Kostenstand Q2/2022 auf 44,6 Mio. EUR, wovon nach Abzug der erwarteten Fördermittel 34,4 Mio. EUR bei der Stadt verblieben.

Im Zuge der Entwurfsplanung legten MGF Architekten Ende 2023 eine Kostenberechnung vor. Diese ergab Gesamtkosten von 57,2 Mio. EUR (Stand Q1/2023) und überschritt den im Vorentwurf festgelegten Kostenrahmen von 44,6 Mio. EUR um 12,6 Mio. EUR, obwohl die Planungsanforderungen im Wesentlichen unverändert blieben. Besonders in der Bauwerkskonstruktion kam es zu erheblichen Kostensteigerungen, die nur teilweise mit konjunktur- und inflationsbedingten Faktoren (ca. 10 %) erklärt werden konnten.

Um die Kosten zu reduzieren, wurden die Architekten beauftragt, alternative Konstruktionsvarianten zu prüfen. Eine Ausführung in Massivbauweise erwies sich jedoch als ungeeignet, da sie höhere Gründungskosten verursacht hätte und die Förderfähigkeit im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ gefährdet wäre. Stattdessen wurde die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Holzbauweise beibehalten und optimiert: nichttragende Innenwände sollen als Metallständerwände ausgeführt werden, und die Mensadecke wird statt in Holz-Beton-Hybridbauweise als Stahlbetondecke mit zusätzlicher Stützenreihe realisiert.

Um das Projekt ohne weiteren Zeitverzug voranzubringen, entwickelte der Fachbereich 5.3 schließlich drei Umsetzungsvarianten. Die Verwaltung empfahl die Umsetzung der Variante 3. Diese sieht vor, dass die EKRS unverändert als dreizügige Schule im Neubau Nord und im Bestandsgebäude Ost untergebracht wird. Die WGS behält ihren Projektraum im Bestandsgebäude Ost und erhält eine eingeschossige Erweiterung mit vier Klassen- und zwei Differenzierungsräumen, während weitere Klassenräume im Bestandsgebäude Süd eingerichtet werden. Der ursprünglich geplante Hügelabtrag entfällt, wodurch eine Neuplanung des Pausenbereichs erforderlich wird. Durch Optimierungen im Bestand und geringere Verkehrsflächen wird die Programmfläche zwar leicht reduziert, dennoch werden die pädagogischen Anforderungen erfüllt. Die geschätzten Baukosten betragen 51,3 Mio. EUR, wodurch sich gegenüber Variante 1 Einsparungen von 3,9 Mio. EUR ergeben und der Nachfinanzierungsbedarf von 9,4 Mio. EUR auf 5,5 Mio. EUR sinkt. Sowohl die Schulleitung der EKRS als auch die der WGS bewerten Variante 3 als einen guten Kompromiss, der die Eigenständigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten beider Schulen wahrt. Der Gemeinderat stimmte dieser Vorgehensweise mit einem Grundsatzbeschluss am 07.04.2025 zu (GR-Drucksache 021/25). Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats am 07.04.2025 zu (GR-Drucksache 021/25) zur Fortführung des Projekts mit der Umsetzung der Variante 3, wurde von den Architekten und Fachplanern unmittelbar mit der Überarbeitung des Entwurfs begonnen. Ende September 2025 übergaben die Architekten und Fachplaner den überarbeiteten Entwurf, einschließlich der Kostenberechnung, an den Bauherren.

Mit dieser Vorlage wird der aktuelle Planungsstand des Vorhabens vorgestellt und dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

3. Anlass und Sachstand

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.04.2025 (GR-Drucksache 021/25) zur Umsetzung der Variante 3 überarbeiteten die Architekten und Fachplaner die Planungen für das Bestandsgebäude Süd, den Neubau Süd und den südlich angrenzenden Freibereich der Weingarten-Grundschule. Ende September 2025 wurde dem Bauherrn der angepasste Entwurf mit Kostenberechnung vorgelegt.

4. Planungsbeteiligte

Die Architekten für die Gebäudeplanung wurden gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten als 1. Preisträger des Realisierungswettbewerbs ermittelt. Die Tragwerksplaner und TGA-Planer wurden über ein VgV-Verfahren bestimmt. Mit der GR-Drucksache 033/22 erteilte der Gemeinderat die entsprechenden Aufträge und stimmte damit dem geplanten Planungsteam zu.

- Gebäudeplanung MGF Architekten, Stuttgart
- Freianlagenplanung sichtfeld landschaftsarchitektur, Frankfurt
- Tragwerksplanung KempenKrause, Köln
- TGA Planung HLS WPW GmbH, Freiburg
- TGA Planung Elektro Vertec GmbH, Ettenheim

5. Planung

Die beauftragten Planungsbüros haben Ende September die Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) abgeschlossen. Diese bildet nun die Grundlage für die erforderliche Baubeschlussfassung des Gemeinderats.

5.1 Planungsgrundlagen

5.1.1 Raumprogramm

Die im Auslobungstext des Wettbewerbs definierten Raumprogramme für beide Schulen orientieren sich an den Vorgaben der aktuellen Schulbauförderrichtlinie. Sie basieren auf einer zweizügigen Grundschule sowie einer dreizügigen Realschule. Für die gemeinsam genutzte Mensa wurde eine Kapazität von rund 400 Mittagessen pro Tag im Dreischichtbetrieb zugrunde gelegt.

Im Verlauf von Nutzer- und Planungsbesprechungen wurden die Anforderungen – insbesondere das Raumprogramm – weiterentwickelt und konkretisiert, um den spezifischen Bedarfen der Schulen gerecht zu werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

5.1.2 Brandschutz

Das Büro Brandschutzconsult GmbH & Co. KG hat in enger Abstimmung mit den Planern sowie der Fachabteilung der Feuerwehr ein umfassendes Brandschutzkonzept entwickelt. Grundlage ist die Einstufung des Gebäudes gemäß Landesbauordnung in die Gebäudeklasse 3. Diese Klassifizierung erlaubt die Abtrennung in Nutzungseinheiten von jeweils unter 400 m², wodurch eine wechselseitige Fluchtmöglichkeit gewährleistet ist. Innerhalb solcher Nutzungseinheiten bestehen keine Anforderungen an den Feuerwiderstand der Zwischenwände zwischen Räumen gleicher Nutzung.

Im Neubau Nord werden die einzelnen Gebäudeflügel durch feuerhemmende Wände sowie feuerhemmende und rauchdichte Feuerschutzabschlüsse von der zentralen Halle getrennt. Jeder Flügel ist als offenes Lerncluster ohne innere Unterteilung konzipiert.

Im Bestandsbau Ost erfolgt auf jedem Geschoss eine Unterteilung in zwei Lerncluster, jeweils etwa mittig entlang des Flurs. Im Bestandsbau Süd wird die Eingangshalle brandschutztechnisch abgetrennt; Neubau und Bestandsflügel bilden dort in jedem Geschoss jeweils einen eigenen Brandabschnitt.

Voraussetzung für die Umsetzung des Brandschutzkonzepts ist die Ausstattung sämtlicher Gebäude mit einer flächendeckenden, automatischen Brandmeldeanlage, die direkt an die zuständige Feuerwehrdienststelle aufgeschaltet wird. Darüber hinaus ist die bauliche Sicherstellung aller Rettungswege zwingend erforderlich.

5.1.3 Energie und Nachhaltigkeit

Die Grundlage der Planung bildet die kommunale Energieleitlinie der Stadt Offenburg. In der Wettbewerbsauslobung wurde ausdrücklich betont: „Der Bauherr misst dem energieeffizienten Bauen – auch im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes (Klimaneutralität des Gebäudebestands) und den aktiven Klimaschutz – eine sehr hohe Bedeutung zu.“

Die Stadt Offenburg verfolgt das Ziel, bis zum Jahr 2040 Klimaneutralität zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden die beiden geplanten Neubauten nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 errichtet. Auch das Bestandsgebäude Süd der Weingartenschule wird im Zuge der Sanierung auf diesen Standard gebracht.

Für die Gebäude sind folgende Zertifizierungen vorgesehen:

- **Neubau Nord:** DGNB-Silber und QNG-Plus
- **Neubau Süd und Bestandsgebäude Süd:** NBBW-Zertifizierung

Durch die Einhaltung dieser Standards und die angestrebten Zertifizierungen können erhöhte Fördermittel bei der KfW Bank beantragt werden. Damit leistet das Projekt einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Entwicklung der städtischen Infrastruktur.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

5.2 Entwurfsplanung

5.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf trägt der Hang- und Ortsrandlage des Schulstandorts durch eine abgestufte Baukörpergestaltung Rechnung. Zentrales Element des Konzepts ist ein gemeinsamer Schulhof, der als verbindender Mittelpunkt zwischen Grundschule, Realschule und Sporthalle fungiert. Die vorgesehenen Erweiterungen sind als einheitliche Lernclusterbausteine konzipiert und unterstützen damit die funktionale und gestalterische Einheit des Campus.

Jede Schule verfügt über eigene, klar abgegrenzte Pausen- und Außenbereiche, die den jeweiligen pädagogischen Anforderungen angepasst sind. Das Verkehrskonzept (Beschluss HBA vom 30.11.2020, Drucksache Nr. 172720) sieht verkehrsberuhigende Maßnahmen vor, die den Charakter eines eigenständigen, sicheren und zusammenhängenden Schulcampus stärken. Die Mensa als gemeinsamer Treffpunkt ist im Neubau Nord verortet und kann in Kombination mit der Aula auch für größere Veranstaltungen genutzt werden.

Durch die im Verkehrskonzept vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen entsteht auf dem Schulareal eine offene, sichere und einladende Atmosphäre. Zum Verkehrskonzept und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026 im zuständigen Ausschuss berichtet.

5.2.2 Hochbauplanung

Erich-Kästner-Realschule (Neubau Nord)

Der bisher nach Norden offene Schulhof wird durch den dreigeschossigen Neubau der Erich-Kästner-Schule räumlich gefasst. Der Hauptzugang und die Anlieferung erfolgen über das Lohgässle. Die Mensa mit angeschlossenem Forum bildet das zentrale Herzstück der Schule. Durch die südliche Ausrichtung der Mensa entsteht ein qualitativ hochwertiger Freibereich, der in den Sommermonaten von beiden Schulen gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Baukörpergliederung trennt klar die Funktionsbereiche und sorgt für eine optimale natürliche Belichtung der Lerncluster. Im Erdgeschoss befindet sich die Verwaltung im westlichen Cluster, Musik- sowie AES-Räume im östlichen Cluster. Über der Mensa liegen die MINT-Fachräume. Das untere Geschoss ist in den Hang eingebettet, wodurch eine harmonische Einbindung in die Topographie entsteht.

Die Lerncluster für die Klassen 5–8 bestehen jeweils aus drei Klassenräumen, einem Differenzierungsraum, einer Teamstation und einem Rückzugsraum. Transparente Glastrennwände verbinden die Räume visuell miteinander und öffnen sie zur zentralen, offenen Mitte, die als zusätzlicher Lern- und Aufenthaltsbereich dient.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Erich-Kästner-Realschule (Bestand Ost)

Die Lerncluster der Stufen 9 und 10 sind im bestehenden dreigeschossigen ehemaligen Werkrealschulgebäude aus den 1970er Jahren untergebracht. Ebenso befinden sich dort die Werkräume im Untergeschoss. Der westliche Gebäudeteil wurde später hinzugefügt und diente ursprünglich als Hausmeisterwohnung.

Die innere Raumanordnung bleibt weitgehend unverändert. Es werden jedoch bauliche Anpassungen zur Barrierefreiheit vorgenommen, beispielsweise der Anbau eines Aufzugs. Eine energetische Sanierung erfolgt zunächst nicht; die Gebäudehülle bleibt unverändert. In der ehemaligen Hausmeisterwohnung werden zusätzliche Büroarbeitsplätze für die Ganztagsbetreuung der Weingarten-Grundschule eingerichtet.

Weingarten-Grundschule (Bestand Süd und Neubau Süd)

Die Weingarten-Grundschule bleibt wie bisher im Bestandsbau im Süden (Bestand-Süd) verortet. Sie wird durch ein neues Lerncluster mit vier Klassenzimmern nach Süden zur Schulstraße hin erweitert. Hierdurch kann die bisher ungenutzte Freifläche zur Schulstraße hin als Pausenfläche für die Grundschule gestaltet werden.

Um beiden Schulen eine eigenständige Adresse zu ermöglichen, wird das Dach zwischen den beiden Bestandsbauten zurückgebaut. Der Haupteingang der Grundschule bleibt an seiner bisherigen Position bestehen.

Im ehemaligen Mensabereich im Erdgeschoss werden zwei Klassenzimmer mit einem dazwischenliegenden Differenzierungsraum eingerichtet; die bestehende Lehrküche der Grundschule bleibt erhalten.

Vom Eingangsfoyer aus führt ein Rampensystem mit jeweils 6 % Steigung zum etwa 70 cm höher liegenden Neubau. Vom Zwischenpodest der Rampen ist ein direkter Zugang zum Schulhof möglich, dessen veränderte Höhenlage Anpassungen an der Außenanlage erforderlich macht.

Die bestehende Haupttreppe verbindet weiterhin die drei Geschosse des Bestandsgebäudes. Zusätzlich wird ein Aufzug für die barrierefreie Erschließung installiert.

5.2.3 Konstruktion und Materialität

Erich-Kästner-Realschule (Neubau Nord)

Das Tragwerk des dreigeschossigen Neubaus ist als Mischsystem zur vertikalen Lastabtragung konzipiert. In allen drei Geschossen werden die Decken als Balken- bzw. Brettsperrholzdecken ausgeführt. Aufgrund der größeren Spannweiten im Bereich der Mensa kommt dort eine Stahlbetondecke zum Einsatz. Im Untergeschoss sind die hangseitigen Wände in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die nichttragenden Innenwände werden in Leichtbauweise mit Metallständern und Gipskartonbeplankung hergestellt. Die Holzstützen sind in einem Raster von 1,875 m angeordnet und werden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

in der Fassade als Lisenen weitergeführt. Die Fassade ist als vorgehängte, hinterlüftete Konstruktion mit farbiger Holzschalung und Holz-Alu-Fenstern geplant. Zur effizienten Umsetzung ist der Einsatz großformatiger, vorgefertigter Bauelemente (z. B. Fassade, Decken etc.) vorgesehen.

Erich-Kästner-Realschule (Bestand Ost)

Das bestehende Schulgebäude wurde in den 1970er Jahren in Massivbauweise errichtet und in den 1980er Jahren erweitert. In der ersten Projektphase erfolgt keine energetische Sanierung, sodass die bestehende Gebäudehülle unverändert bleibt.

Weingarten-Grundschule (Bestand Süd und Neubau Süd)

Bei dem Bestandsgebäude (Bestand-Süd) handelt es sich um einen dreigeschossigen Baukörper, der mit einem Satteldach ausgeführt ist. Das Gebäude stammt aus dem Ende der 1950er Jahre und ist als Massivbau errichtet worden. Der Bestand wird energetisch zum KfW Effizienzhaus 40 saniert und erhält eine WDVS-Außendämmung, Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung, Dämmung des Fußbodens gegen Erdreich und Dämmung der obersten Geschossdecke. Die vorhandene Gebäudestruktur bleibt weitestgehend erhalten. Jedoch müssen in den großen Mensaraum im Erdgeschoss neue Wände für die Abtrennung der beiden Klassenzimmer und des dazwischliegenden Differenzierungsraums eingebracht werden.

Der eingeschossige Neubau Süd als Anbau an das Bestandsgebäude ist in Holzbauweise konstruiert. Die Decken- bzw. Dachkonstruktion werden als Balken- bzw. Brettsperrholzdecke ausgeführt, die nichttragenden Innenwände werden in Leichtbauweise mit Metallständern und Gipskartonbeplankung errichtet. Die Holzstützen sind in einem Raster von 1,875 m angeordnet und werden in der Fassade als Lisenen weitergeführt. Die Fassade ist als vorgehängte, hinterlüftete Konstruktion mit farbiger Holzschalung und Holz-Alu-Fenstern geplant, analog zur Konstruktionsweise des Neubau Nord.

5.3 Technische Anlagen

5.3.1 Heizung

Die zukünftige Wärmeerzeugung für den gesamten Schulcampus, einschließlich der Sporthalle, erfolgt über eine neu errichtete Wärmezentrale im Nordwesten des Campus (siehe separate Beschlussvorlage). Die Wärme wird über ein campusweites Fernwärmenetz verteilt, das in jedem Gebäude mit einer Fernwärmeübergabestation endet.

Die von der Wärmezentrale bereitgestellte Vorlauftemperatur beträgt im Endausbau mindestens 45 °C. Diese Temperatur bildet die Grundlage für die Auslegung der Heizflächen in den einzelnen Gebäuden. Bis zur vollständigen Sanierung der Bestandsgebäude wird vorübergehend eine höhere Vorlauftemperatur bereitgestellt, um den Anforderungen der Altbauten gerecht zu werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Die Neubauten Nord und Süd werden mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Das Bestandsgebäude Ost wird nicht energetisch saniert; die vorhandenen Heizungsleitungen und Heizkörper bleiben daher weiterhin in Betrieb. Im Bestandsgebäude Süd erfolgt die Wärmeversorgung über statische Heizkörper mit Einzelraumregelung.

5.3.2 Wasser- und Abwasser

Der Hausanschluss der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist im Übergaberaum des Bestandsgebäudes Süd vorgesehen. Alle Klassenzimmer erhalten einen Waschtisch mit Kaltwasseranschluss; auch die Waschtische in den WC-Anlagen werden ausschließlich mit Kaltwasser versorgt. Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene ist am Ende jedes Trink-Kaltwasserstrangs eine Hygienespüleinrichtung vorgesehen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mittels elektrischer Durchlauferhitzer für das barrierefreie WC und das Lehrerzimmer. Für die Mensa und die Lehrküche ist eine zentrale Warmwasserversorgung über eine Warmwasser-Wärmepumpe vorgesehen.

Die Dachflächen der Bestandsgebäude Ost und West (Sporthalle) bleiben als Flachdach bzw. begrüntes Flachdach erhalten. Das Bestandsgebäude Süd behält sein Satteldach. Die Neubauten Nord und Süd erhalten begrünte Flachdächer mit hoher Retentionsfähigkeit, um die öffentliche Kanalisation bei Starkregenereignissen zu entlasten.

Aufgrund der Vorgaben des Abwasserzweckverbands zur gedrosselten Einleitung in das öffentliche Netz ist der Einsatz von Retentionsvolumen erforderlich. Diese werden in Form von unterirdischen Rigolen sowie oberirdischen Mulden in den Außenanlagen realisiert. Sämtliches auf dem Campus anfallendes Regenwasser wird gedrosselt der öffentlichen Kanalisation an der Anschlussstelle „Im Winkel“ zugeführt.

5.3.3 Lüftung

Die Klassenzimmer werden jeweils über ein dezentrales Lüftungsgerät mechanisch be- und entlüftet. Die Geräte sind stirnseitig neben der Tafel positioniert und werden bauseits verkleidet. Außen- und Fortluftstutzen führen direkt durch die Fassade, hinter baulich vorgesehenen Wetterschutzgittern, die über die gesamte Geschosshöhe montiert werden. Der Luftvolumenstrom der Geräte ist auf einen voll belegten Klassenraum mit maximal 1.000 m³/h ausgelegt; in Nebenräumen beträgt er jeweils maximal 500 m³/h.

Für die WC-Anlagen sind zentrale mechanische Lüftungssysteme vorgesehen. Die Mensaküche erhält eine eigene zentrale Lüftungsanlage, deren Zu- und Abluft über ein RLT-Gerät auf dem Dach geregelt wird. Aufgrund des hohen Luftbedarfs erfolgt die mechanische Be- und Entlüftung der Mensa sowie der angrenzenden Lagerräume im Untergeschoss über eine separate zentrale RLT-Anlage, die sich direkt unterhalb der Mensaküche befindet. Die Außen- und Fortluftführung erfolgt auch hier über das Dach.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Innenliegende Lernbereiche, das Forum sowie weitere offene Zonen innerhalb der Lerncluster werden jeweils über ein eigenes, auf dem Dach installiertes RLT-Gerät mechanisch be- und entlüftet.

5.3.4 Elektroversorgung

5.3.4.1 Starkstromanlagen

Da der erforderliche Strombedarf nicht vollumfänglich aus dem Netz des Versorgers gedeckt werden kann, muss neben der neuen Heizzentrale am Lohgässle eine neue kundeneigene Kompakt-Trafostation errichtet werden.

5.3.4.2. Eigenstromversorgung

Auf den Dächern der drei Gebäude (Neubau Nord, Bestand Süd, Neubau Süd) werden Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauchs- und Überschusseinspeisung installiert. Die Anlagenflächen wurden über die gesetzlich geforderte PV-Pflicht für begrünte Flachdächer hinaus vergrößert und umfassen nun rund 36 % der nutzbaren Dachflächen. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachflächen wurden Aufbauten wie Lüftungsgeräte, RWA-Anlagen sowie Oberlichter berücksichtigt und von der Gesamtfläche abgezogen. Die Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen beträgt rund 175 kWp.

Die geplanten Anlagen verteilen sich wie folgt:

- Anlage 1: Gebäude Nord, ca. 42 kWp, Ausrichtung Ost
- Anlage 2: Gebäude Nord, ca. 40 kWp, Ausrichtung Süd
- Anlage 3: Gebäude Süd, ca. 34 kWp, Ausrichtung Ost
- Anlage 4: Gebäude Süd, ca. 59 kWp, Ausrichtung Süd

Die Wechselrichter werden dachseitig installiert. Die zentrale Energie- und Verbrauchsmessung erfolgt in der Trafostation neben der Heizzentrale. Zur Optimierung des Eigenstromverbrauchs ist der Einsatz eines Energiemanagementsystems mit integriertem Lastmanagement vorgesehen.

5.3.4.3. Niederspannungsanlagen

Pro Gebäude wird eine Hauptverteilung eingerichtet. Von dort aus erfolgt die Versorgung über Stockwerks- und Klassenraumverteiler, die die jeweiligen Bereiche mit Energie und Datenanschlüssen versorgen.

Die Leitungsverlegung erfolgt über Kabelrinnen und Leerrohre. In den Klassenzimmern werden Steckdosen, Bodendosen, Monitor- und WLAN-Anschlüsse installiert. Die Ausstattung mit Monitoren, Beamern, Switches und weiteren Endgeräten erfolgt durch die Schul-IT der Stadt Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

5.3.4.4. Beleuchtung

Die Beleuchtungsanlage wird gemäß den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien ausgelegt. In den Unterrichtsräumen sind abgependelte Lichtkanäle vorgesehen, die in den Gefachen der Balkenlage angeordnet werden. Die Steuerung erfolgt über Präsenzmelder in Kombination mit Helligkeitssensoren, um eine energieeffiziente Beleuchtung sicherzustellen. Die Flucht- und Rettungsbeleuchtung wird dezentral mit Gruppenbatterien je Stockwerk realisiert.

5.3.4.5 Brandmeldeanlage

Es wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert, die auf die Feuerwehr aufgeschaltet ist. Ergänzend wird eine Sprachalarmierungsanlage zur Durchführung von Räumungsdurchsagen vorgesehen. In den Bestandsgebäuden sowie im Neubau Nord werden die Aufzugsanlagen mit Brandfallsteuerung und integriertem Notrufmodul ausgeführt.

5.3.4.6 Technische Anlagen in Außenanlagen

Die Wege- und Parkplatzbeleuchtung erfolgt über Mastleuchten sowie Anbauleuchten an den Gebäuden. Die Steuerung der Außenbeleuchtung erfolgt in Abhängigkeit von Dämmerung, Zeitsteuerung und Bewegungsmeldern, um einen energieeffizienten Betrieb sicherzustellen. Die Wege bis zum Sammelplatz werden zusätzlich mit einer Notbeleuchtung ausgestattet, um im Ereignisfall eine sichere Orientierung zu gewährleisten.

5.4 Freianlagen

„Grüne Mitte“

Der zentral gelegene Schulhof bildet den Mittelpunkt des Schulcampus. Er ist von allen Gebäuden aus direkt zugänglich und dient als gemeinsamer Aufenthalts- und Begegnungsbereich für Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte. Die Neugestaltung des Schulhofs umfasst Pflasterflächen, wassergebundene Oberflächen sowie ergänzende Sitzgelegenheiten. Die drei vorhandenen, großen Bäume bleiben erhalten und tragen mit ihrem grünen Blätterdach auch künftig zur hohen Aufenthaltsqualität der „Grünen Mitte“ bei.

Die Grundschule und die Realschule verfügen jeweils über eigene Pausen- und Aufenthaltsbereiche, wodurch eine altersgerechte Nutzung ohne gegenseitige Beeinträchtigung gewährleistet wird.

Freibereich Weingartenschule

Der neue Frei- und Pausenbereich für die Grundschulkinder befindet sich geschützt im Bereich zwischen dem bestehenden Südgebäude der Grundschule und dem geplanten Erweiterungsbau. Das Gelände weist ein sanftes Gefälle in Richtung des Außenzugangs im Verbindungsflur zwischen Alt- und Neubau auf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Vor dem Bestandsgebäude entsteht eine gepflasterte Fläche, die im Spielbereich in eine wassergebundene Oberfläche übergeht. In diesem Bereich ist eine intensive Begrünung mit Bäumen vorgesehen, die im Sommer auf der nach Süden gelegenen Fläche Schatten spenden. Darüber hinaus werden verschiedene Spielflächen und Spielgeräte angeordnet. Zur Schulstraße hin schließt eine flach geneigte Böschung an, die als Blühwiese mit zusätzlichen Baumpflanzungen gestaltet wird. Die bestehende Mauer bleibt erhalten und bildet mit dem vorhandenen Höhenniveau den Übergang zur Straße.

Freibereich Erich-Kästner-Realschule

Der Frei- und Pausenbereich für die Realschülerinnen und Realschüler ist nordwestlich des Neubaus Nord vorgesehen. In diesem Bereich werden Spielflächen mit Spielgeräten angelegt sowie ein zusätzliches Kleinspielfeld für sportliche Aktivitäten am Westrand des Gebäudes geplant. Zwischen den nördlichen Freiflächen und dem zentralen Pausenhof („Null-Ebene“) besteht ein Höhenunterschied von rund 3,60 m. Am westlichen Vorplatz der Realschule, nördlich der Turnhalle, ist daher die Anlage eines Landschaftsbalkons mit einer großzügigen Freitreppe vorgesehen. Der anschließende Höhenunterschied wird durch das in den Hang integrierte Untergeschoss der Realschule ausgeglichen.

Der gesamte Nord- und Ostrand des Plangebiets wird mit Hecken und Baumreihen begrünt. Diese Pflanzzonen dienen einerseits teilweise als Ausgleichsflächen, andererseits tragen sie wesentlich zur harmonischen Einbindung des Schulcampus in das Landschafts- und Ortsbild bei. Bestehende Grünstrukturen sollen soweit möglich erhalten bleiben, insbesondere der wertvolle Baumbestand am Ostrand zur Straße „Winkel“.

6. Kosten und Finanzierung

In der bisherigen Finanzierungsplanung war für den Doppelhaushalt 2024/25 eine Nettohaushaltsbelastung in Höhe von 34,4 Mio. € vorgesehen. Diese basierte auf der Kostenschätzung des Vorentwurfs mit veranschlagten Gesamtbaukosten von 44,6 Mio. € abzüglich einer erwarteten Fördermittelzuwendung in Höhe von 10,2 Mio. €.

Im Frühjahr 2025 wurde die Umsetzungsvariante 3 beschlossen. Dabei wurden Baukosten von 51,3 Mio. EUR prognostiziert, abzüglich einer voraussichtlich zu erhaltenen Förderung von 11,4 Mio. EUR. Dies führt zu einer Nettohaushaltsbelastung von 39,9 Mio. EUR und somit zu einem Nachfinanzierungsbedarf im DHH 2026/2027 von 5,5 Mio. EUR, welcher aufgrund einer erhöhten Förderung unverändert bleibt.

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs gemäß Variante 3 des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 07.04.2025 (GR-Drucksache 021/25) wurde durch die beauftragten Architekten und Fachplaner eine aktualisierte Kostenberechnung vorgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

Die nachfolgende Tabelle stellt die detailliert ermittelten Kosten nach Kostengruppen (KG 200–700) gemäß DIN 276 dar. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens belaufen sich nunmehr auf 51,8 Mio. €, abzüglich einer voraussichtlich zu erwartenden Förderung in Höhe von 11,9 Mio. €. Diese Fördermittel setzen sich zusammen aus rund 4,7 Mio. € für die Schulbauförderung der Erich-Kästner-Realschule, etwa 4,2 Mio. € für den Ganztagesausbau der Weingarten-Grundschule sowie weiteren Fördergeldern aus den KfW-Programmen für energieeffiziente Gebäude.

Damit ergeben sich für die Stadt eine Nettobelastung von 39,9 Mio. € und ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 5,5 Mio. €.

Gemäß GR-Beschluss vom 07.04.2025 wurden die zusätzlich erforderlichen Mittel von der Verwaltung im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 angemeldet und werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit, in den Haushaltsjahren 2026 ff. bereitgestellt.

Aktualisierte Kostenberechnung zu der Überarbeitung des Entwurfs Schulen Zell-Weierbach (Kostenkennwerte Quartal 1/ 2023)			BUDGET DHH 2024/25 einschl. Finanzplanung	BUDGET DHH 2026/27 einschl. Finanzplanung
		GESAMT		
KG 200	Herrichten + Erschließen	880.000 €		
KG 300	Baukonstruktion	20.300.000 €		
KG 400	Techn. Anlagen	13.600.000 €		
KG 500	Außenanlagen	3.970.000 €		
KG 600	Ausstattung	2.050.000 €		
KG 700	Baunebenkosten	11.000.000 €		
Gesamtkosten brutto vor Förderungen		51.800.000 €	44.600.000 €	51.800.000 €
Förderungen				
	Zuschüsse Schulbauförderung EKRS	- 4.700.000 €		
	Zuschüsse Ganztagsförderung WGS	- 4.200.000 €		
	Sonstige Zuschüsse (KFN,BEG)	- 3.000.000 €		
Gesamt Förderungen brutto		- 11.900.000 €	- 10.200.000 €	
				Nachfinanzierung Im DHH 2026/27
Kosten Stadt Offenburg netto		39.900.000 €	34.400.000 €	5.500.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

204/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3
Planung

Bearbeitet von:
Keller, Anja

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
12.11.2025

Betreff: Schulen Zell-Weierbach - Baubeschluss

7. Terminplan

Genehmigungsplanung (LPH 4) bis Eingang Baufreigabe	ab 01/2026
Ausführungsplanung/ Ausschreibung + Vergaben (LPH 5-7)	ab 03/2026
Baubeginn Heizzentrale und Infrastruktur	3. Quartal 2026
Baubeginn Bestand Ost	2. Quartal 2027
Inbetriebnahme Bestand Ost	4. Quartal 2027
Baubeginn Neubau Nord	3. Quartal 2027
Inbetriebnahme Neubau Nord (z. Schulj. 2029/30)	3. Quartal 2029
Baubeginn Bestand Süd/ Neubau Süd	3. Quartal 2028
Inbetriebnahme Bestand Süd/ Neubau Süd (z. Schulj. 2029/30)	3. Quartal 2029
Baubeginn Anne-Frank-Schule	3. Quartal 2029
Inbetriebnahme Anne-Frank-Schule (z. Schulj. 2031/32)	3. Quartal 2031

8. Anlagen (nicht maßstäblich)

- Anlage 1 – Planunterlagen Entwurf Neubau Nord
- Anlage 2 – Planunterlagen Entwurf Bestandsgebäude Ost
- Anlage 3 – Planunterlagen Entwurf Bestandsgebäude Süd und Neubau Süd
- Anlage 4 – Planunterlagen Entwurf Außenanlagen