

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 21.09.2015

Drucksache Nr. **2015/218**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Elmar Gomm
Stand 09.09.2015
Aktenzeichen 213.21
Mitwirkung Stadtkämmerei

Rupert-Neß-Gymnasium; Sanierung Altbau, Neubau Verbindungstrakt mit neuem Schulhof und weitere Sanierungsmaßnahmen beim Fischerbau - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Der Baubeschluss wird auf Grundlage der vorgestellten Pläne und der Kostenberechnungen gefasst.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Baumaßnahmen:

1. Generalsanierung des Altbaus
2. Neubau des Verbindungstrakts mit neuem Schulhof zwischen Fischerbau und Allgäustadion
3. weitere Sanierungsmaßnahmen beim Fischerbau

Sachdarstellung

1. Generalsanierung Altbau:

Die Planung wurde mit dem Bauherrn und dem Nutzer weiter abgestimmt. Dabei wurde das Raumprogramm festgelegt sowie einzelne nutzungsspezifische Räume ergänzt. Aus den bisherigen Abstimmungen haben sich gegenüber dem Bestand folgende wesentliche räumliche Veränderungen ergeben:

Die vorhandenen Räume im Dachgeschoss sind größer als 100 m² und somit eine Versammlungsstätte. Die vorhandene Bausubstanz erfüllt im Bereich der Baustatik nicht die Anforderungen für Versammlungsstätten, deshalb werden die Räume verkleinert und für den Kunstunterricht genutzt. Der bisher im Dachgeschoss stattfindende Musikunterricht soll in Zukunft in den Anbau (1996) beim BSW-Gebäude verlagert werden.

Um die Rettungswege im Gebäude sicherzustellen und Bypass-Türen in den Klassenräumen zu vermeiden, wird eine zusätzliche Außentreppe an der Südfassade errichtet.

Bedingt durch die heutigen technischen Anforderungen und Vorschriften wird es nicht möglich sein, das Gebäude optisch unverändert zu belassen, jedoch ist es Ziel der Planung,

die noch vorhandenen typischen Gestaltungselemente wie Türeinfassungen, Traufgesims, Bleiverglasung und Natursteinböden herauszuarbeiten und notwendige Ergänzungen mit heutiger Bauweise dem Bestand anzupassen. Um dies zu ermöglichen wird das Gebäude in seiner Hülle nicht auf den energetischen Standard eines Neubaus (kein Wärmedämmverbundsystem) ertüchtigt, sondern nur in den zu bearbeitenden Bauteilen den Anforderungen der EnEV 2014 angepasst, wie gesetzlich gefordert.

Die Gebäudetechnik wird komplett ausgetauscht. Die Fenster werden gegen Holzfenster ausgetauscht, die Teilung erfolgt in Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild mit Stulp und Oberlicht. Die vorhandenen Fensterfaschen werden als vor die Putzfassade hervortretende, gedämmte und verputzte Umrahmung neu interpretiert, Sonnenschutzkasten und dezentrale Lüftungsbausteine werden in dieser Umrahmung integriert.

Aus statischen Gründen muss die vorhandene Dacheindeckung, eine Biberschwanz-Doppeldeckung, durch eine kleinteilige Leichtdachdeckung aus Metallschindeln ersetzt werden.

Um die Belichtung und Belüftung im Dachgeschoss nach Arbeitsstättenrichtlinie sicherzustellen müssen die Dachgaupen nach Süden ersetzt werden. Sie werden auf ein angemessenes Maß erhöht, erhalten dadurch eine größere Belichtungsfläche und mit 8° eine geringere Dachneigung.

Im Innenbereich werden die Natursteinböden aus Solnhofener Kalkstein in den Fluren erhalten, ebenso der Granit im Treppenhaus. Das Foyer im EG erhält einen neuen Natursteinbelag. In den Klassenzimmern sind Linoleumböden vorgesehen. Die Decken werden akustisch wirksam ausgebildet. Um den Schallschutz zwischen den Geschossen zu verbessern ist eine nicht sichtbare Schallschutzdecke vorgesehen.

Die WC-Bereiche werden mit neuer Grundrissaufteilung erstellt.

Der Altbau erhält einen behindertengerechten Aufzug vom EG bis zum DG.

Die Kostenberechnung weist eine Steigerung der bisher geschätzten Gesamtbausumme von 6.446.475,00 € (GR-Sitzung 19.05.2014) auf jetzt 8.404.210,60 € aus. Einnahmen aus der Schulbauförderung in Höhe von 1.189.277,00 € sind zu erwarten.

2. Neubau Verbindungstrakt mit neuem Schulhof:

Gegenüber der am 19.05.2014 in der GR-Sitzung vorgestellten Planung gibt es folgende Änderungen:

Die Halle des neuen Verbindungstrakts schließt jetzt direkt an den Vetter-Bau an. Dadurch entfallen Restflächen im Außenbereich und die Halle bekommt etwas mehr Luft. Im anschließenden Bereich zwischen dem Holzneubau und dem Vetter-Bau bleibt die vorhandene Rohbaukonstruktion des Flures erhalten. Ein Abriss und Wiederaufbau mit sämtlichen Gebäudeanschlüssen erscheint problematisch. Die Holzschotten des Neubaus hätten gekürzt werden müssen, der ursprünglich angedachte Vorteil des Gewinns an Raumhöhe an dieser Stelle würde sich durch einen Abriss mit anschließendem Neubau eher gegenteilig auswirken.

Im Übergang zur BSW entsteht ein größerer, überdachter Freibereich. Die bisher geplante behindertengerechte Rampe entfällt aus Platz- und Gestaltungsgründen. Einen Zwang für eine behindertengerechte Ausbildung dieser Rampe gibt es baurechtlich nicht, da beide Schulgebäude jeweils getrennt von außen behindertengerecht erschlossen sind.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2014 dargestellt muss die jetzige Pausenhofüberdachung einem Neubau des Verbindungstrakts weichen. Es ist geplant diese

umzusetzen und künftig als Fahrradüberdachung auf dem jetzigen Parkplatz zwischen Allgäustadion und Fischerbau zu nutzen. An dieser Stelle soll auch der neue Pausenhof entstehen, der als Ersatz für den beim BSW-Gebäude entfallenden Schulhof dienen soll.

Die Kostenberechnung weist eine Steigerung von bisher geschätzten 2.043.799,19 € (GR-Sitzung 19.05.2014) auf jetzt 3.066.312,74 € aus. Einnahmen aus der Schulbauförderung in Höhe von 426.494,00 € sind zu erwarten.

3. Weitere Sanierungsmaßnahmen beim Fischerbau:

Wie in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.05.2015 angekündigt sollen weitere Baumaßnahmen beim Fischerbau erfolgen.

Eine Teilsanierung fand in den Sommerferien 2006 statt. Die Fenster wurden ausgetauscht, die Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz. Das Lehrerzimmer im 1.Obergeschoss wurde umgebaut und vergrößert. In den übrigen Bereichen beschränkte sich die Innensanierung auf wenige Ergänzungen wie Brüstungskanäle, so dass nach den heute gültigen Vorschriften weitere Maßnahmen an der Elektroinstallation und der Beleuchtung notwendig werden.

Eine Dämmung der obersten Geschossdecke über dem Lehrerzimmer und eine Neueindeckung des Dachs sollten durchgeführt werden.

Die von den Planern berechneten Kosten belaufen sich auf 923.943,14 €. Einnahmen aus der Schulbauförderung sind nicht zu erwarten, da das Gebäude als nicht besonders erhaltenswürdig eingestuft wird.

Weitere Einnahmen aus dem Ausgleichsstock sind zu erwarten. Diese können jedoch noch nicht beziffert werden und fehlen demzufolge auch in der Finanzierungsübersicht.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/Wirtschaftsplan:

Stadt **EigB Städt. Abwasserwerk** **EigB Stadtwerke**

<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		1.615.721,00 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von		12.394.466,48 €
	davon - Sachausgaben	12.394.466,48 €	
	- Personalausgaben	0 €	
	Gesamtausgaben ./.		€

<input type="checkbox"/>	Im Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan	Haushaltsstelle	
<input type="checkbox"/>	Einmalig	<input type="checkbox"/> Laufend pro Jahr	
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
<input type="checkbox"/>	Mittel im Rahmen des Deckungskreises		
<input type="checkbox"/>	Mittel stehen nicht zur Verfügung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Im Vermögenshaushalt/Vermögensplan	Haushaltsstelle	2.2300.9400 B 33
			Altbau mit Fischerbau:

	1.300.000,00 €								
	2.2300.9410 B 28 Verbindungstrakt 874.670,00 €								
<input type="checkbox"/> Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lfd. Haushaltsjahr <input type="checkbox"/> Haushaltsausgaberest 									
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises									
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung									
<input checked="" type="checkbox"/> Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm	<input checked="" type="checkbox"/> Enthalten: Altbau 6,45 Mio. € <input checked="" type="checkbox"/> Nicht enthalten: Flur								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Folgeeinnahmen in Höhe von</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">€</td> </tr> <tr> <td>Folgeausgaben in Höhe von</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">€</td> </tr> <tr> <td>Davon -Sachausgaben</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">€</td> </tr> <tr> <td>-Personalausgaben</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">€</td> </tr> </table>		Folgeeinnahmen in Höhe von	€	Folgeausgaben in Höhe von	€	Davon -Sachausgaben	€	-Personalausgaben	€
Folgeeinnahmen in Höhe von	€								
Folgeausgaben in Höhe von	€								
Davon -Sachausgaben	€								
-Personalausgaben	€								
Im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstellen								
<input type="checkbox"/> Einmalig	<input checked="" type="checkbox"/> Laufend pro Jahr								
<input type="checkbox"/> Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung									
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises									
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung									

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln

muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)
Haushaltsstelle:

ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt:
 Altbau mit Fischerbau: ca. 2.880.000,00 € Mehrausgaben
 Verbindungstrakt: ca. 2.192.000,00 € Restausgaben und 426.494,00 € Mehreinnahmen
 müssen im Haushaltsplan 2016/17 zusätzlich berücksichtigt werden.

Anlagen

Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Kostenberechnungen (Übersichten)