

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 16.04.2018

Drucksache Nr. **2018/088**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Hochbau u.  
Gebäudemanagement  
Sachbearbeiter Stefan Lontzek  
Stand 23.03.2018  
Aktenzeichen 221.22  
Mitwirkung Hauptamt Fachbereich  
Jugend, Schulen und Familie

### Vorstellung der Machbarkeitsstudie für das Ebnetschulzentrum

### Erteilung von Planungsaufträgen für die Erstellung eines Erweiterungsbaus und für die Sanierung von Bestandsgebäuden an der Johann-Andreas-Rauch-Realschule

#### Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat nimmt die Machbarkeitsstudie für das Ebnetschulzentrum Wangen zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der Planung eines Erweiterungsbaus an der Johann-Andreas-Rauch-Realschule zu beginnen (Planungsauftrag).
- 3) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit der Planung zur Sanierung der Bestandsgebäude „Hauptbau“, „80er Jahre-Erweiterungsbau“, „Sonderbau“ und „Foyer mit Umkleiden und Sanitärräumen“ der Johann-Andreas-Rauch-Realschule zu beginnen (Planungsauftrag).

#### Sachdarstellung

Die Stadt hat die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Ebnetschulzentrum in Auftrag gegeben. Das Schulzentrum besteht aus der Ebnetturnhalle, der Johann-Andreas-Rauch-Realschule, der Grundschule im Ebnet und dem städtischen Kindergarten im Ebnet. In näherer Umgebung befindet sich auch der kirchliche Kindergarten St. Monika. In einem ersten Schritt wurde der Gebäudebestand analysiert und bewertet, siehe Plananlage "Sanierung & Abbruch". Für den Bereich der Johann-Andreas-Rauch-Realschule wurden die Gebäude "Hauptbau", "80er Jahre-Erweiterungsbau", "Foyer mit Umkleiden und Sanitärräumen" und der "Sonderbau" auf Grund ihrer guten Bausubstanz und Raumaufteilung als sanierungswürdig eingestuft.

Kurzfristig wurde ein Förderprogramm des Bundes zur Verbesserung der Schulinfrastruktur für finanzschwache Kommunen aufgelegt. Förderfähig sind hierbei auch Sanierungsmaßnahmen an schulischen Bestandsgebäuden. Diese sind normalerweise

vollständig von der Kommune selbst zu tragen. Die Antragsfrist für den ersten Beantragungszeitraum endete bereits am 31.03.2018. Um diese Frist nicht verstreichen zu lassen, wurde für die sanierungswürdigen Gebäude der Johann-Andreas-Rauch-Realschule ein Förderantrag eingereicht. Zur überschlägigen Ermittlung der Kosten wurden die Gebäude entsprechend ihres Sanierungsbedarfes in Sanierungskategorien 1 bis 3 eingestuft.

Sanierungskategorie 1: geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf, 50 €/m<sup>2</sup> bis 500 €/m<sup>2</sup> BGF, KG 300 u. KG 400 brutto

Sanierungskategorie 2: mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf, 501 €/m<sup>2</sup> bis 1000 €/m<sup>2</sup> BGF, KG 300 u. KG 400 brutto

Sanierungskategorie 3: hoher bis sehr hoher Sanierungsbedarf, 1001 €/m<sup>2</sup> bis 1800 €/m<sup>2</sup> BGF, KG 300 u. KG 400 brutto

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar (siehe Anlage Kostenschätzung und Fotodokumentation zum Förderantrag):

- A) Hauptbau
- Bj. 1964, Massivbauweise, 5 geschossig, Schul- und Schulverwaltungsräume
  - Sanierungskategorie: I, teilweise Außen- und Innensanierung, keine Grundrissänderung
  - zu sanierende Bauteile: Fassade Süd (Fenster, Fassade, Windfang), Innenbauteile (Brandschutz, Innenbekleidungen, Modernisierung der Fachräume, Flure), ortsfeste elektrische Betriebsmittel, Sanitärräume alle Geschosse, Digitalisierung, Anschluss an die städtische Nahwärmeversorgung
- B) 80er-Jahre Erweiterungsbau
- Bj. 1981, Massivbauweise, 4 geschossig, Schulräume
  - Sanierungskategorie: I, Innensanierung und Modernisierung
  - zu sanierende Bauteile: EG Aula, UG Klassenräume, Windfang mit Eingangstüren, Flure, Sanitärtrakte alle Geschosse, ortsfeste elektrische Betriebsmittel, Brandschutzertüchtigung, Digitalisierung
- C) Foyer mit Umkleide- und Sanitärräumen
- Bj. 1981, Massivbauweise, 2 geschossig, Essensausgabe und Umkleiden für Schüler
  - Sanierungskategorie: III, Generalsanierung innen und außen, keine Grundrissänderung
  - zu sanierende Bauteile: Außenbauteile (Fenster, Fassade, Türen, Dach), Innenbauteile (Brandschutz, Innenbekleidungen, Umkleiden, Sanitärbereiche), Warmwasserverteilung, ortsfeste elektrische Betriebsmittel, Lüftung
- D) Sonderbau
- Bj. 1964/1990, Massivbauweise, 3 geschossig, Fachklassenräume
  - Sanierungskategorie: III, Generalsanierung innen und außen, keine Grundrissänderung
  - zu sanierende Bauteile: Außenbauteile (Fenster, Fassade, Türen, Dächer), Innenbauteile (Brandschutz (u. a. zweiter baulicher Rettungsweg), Innenbekleidungen, Modernisierung der Fachräume), ortsfeste elektrische Betriebsmittel, Digitalisierung

beantragte Sanierungskosten gesamt:		7.294.330,09 € brutto
beantragter Regelzuschuss:	33 %	2.407.128,93 € brutto
beantragter zusätzlicher Zuschuss für auswärtige Schüler	18,9 %	1.378.628,39 € brutto

Laut Förderbedingungen müssen die bezuschussten Sanierungsmaßnahmen bis zum Jahresende 2022 abgeschlossen und abgenommen sein. Um diesen Termin einhalten zu können, ist es notwendig, die Planung dieser Sanierungsmaßnahmen an der Johann-

Andreas-Rauch-Realschule einzuleiten.

Auf Grund ihrer schlechten Bausubstanz wurden die Pavillon-Gebäude „Kindergarten Süd“, „Hort Süd-Ost“, „Kindergarten Süd-West“, „Grundschule Nord-Ost“, „Grundschule/Realschule Nord-West“ und „Container Realschule“ als nicht sanierungswürdig eingestuft, siehe Plananlage "Sanierung & Abbruch". Eine Investition in diese teilweise aus den 60er Jahren stammenden Interimsgebäude erscheint aus statischen und bauphysikalischen Gründen nicht wirtschaftlich sinnvoll zu sein. Diese Gebäude sollten stufenweise rückgebaut werden und werden deshalb auch bei der Betrachtung der Bestandsflächen nicht angerechnet.

In einem nächsten Schritt wurde der Flächenbedarf für die Johann-Andreas-Rauch-Realschule und für die Grundschule im Ebnet ermittelt. In Abstimmung mit dem Fachbereich „Jugend, Schulen und Familie“ wurde hierbei von einer Fünfüzigkeit der Realschule und einer Zweizügigkeit der Grundschule ausgegangen. Die Realschule ist derzeit fünf bis sechszügig. Für das Schuljahr 2018/2019 haben sich aktuell 152 Schülerinnen und Schüler für die fünfte Klasse angemeldet. Dies entspricht einer Sechszügigkeit in dieser Stufe. Die Grundschule im Ebnet ist derzeit zweizügig. Auch die aktuellen 36 Anmeldungen für die erste Klasse entsprechen dieser Zweizügigkeit. Der Bedarfsermittlung liegen die Schemata zur Ermittlung des förderfähigen Flächenbedarfs an Grund- und Realschulen in Baden-Württemberg zu Grunde (siehe Anlage). In diesen sind die zur Gewährleistung eines lehrplanmäßigen Unterrichtsbetriebes erforderlichen Flächen wie „fachspezifischer bzw. Info- und Technikbereich“, „Lehrer- und Verwaltungsbereich“ und „Aufenthaltsbereich“ aufgeführt. Darüber hinaus ist ein Inklusionszuschlag zu berücksichtigen. Die Flächen für einen Ganztagesbetrieb sind zwar förderfähig, aber nicht unbedingt zur Gewährleistung des Unterrichtsbetriebes notwendig. Diese sind ebenfalls entsprechend dem Bedarf zu addieren. Hierzu zählen Nutzungen wie „Hort“, „verlässliche Grundschule“, „Essensausgabe“ oder „Ganztagesaufenthaltsbereiche“. Eine enge Abstimmung mit der zuständigen Förderstelle beim Regierungspräsidium Tübingen hat im Vorfeld stattgefunden. Die Daten sind in eine komplexe Auswertungsmatrix eingeflossen. Der mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie beauftragte Architekt, Herr Baudendistel, wird die aufbereiteten Sachverhalte in der Gemeinderatsitzung am 16.04.2018 mündlich vortragen.

Über die Flächen der sanierungswürdigen Bestandsgebäude hinaus besteht folgender Flächenbedarf für die Johann-Andreas-Rauch-Realschule und die Grundschule im Ebnet. Die zu ersetzenden Flächen aus den rückzubauenden Gebäuden sind in diesem zusätzlichen Bedarf beinhaltet.

		zusätzlicher Bedarf m <sup>2</sup> BGF	Grobschätzkosten (KG 300/400/700) brutto
Johann-Andreas-Rauch-Realschule	Flächen für Unterrichtsbetrieb	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	ca. 3 bis 4 Mio. €
	Flächen für Ganztagesbetrieb	ca. 1.340 m <sup>2</sup>	ca. 3 bis 4 Mio. €
	Summe:	ca. 2.740 m <sup>2</sup>	ca. 6 bis 8 Mio. €
Grundschule im Ebnet	Flächen für Unterrichtsbetrieb	ca. 900 m <sup>2</sup>	ca. 2 bis 3 Mio. €
	Flächen für Ganztagesbetrieb	ca. 730 m <sup>2</sup>	ca. 1 bis 2 Mio. €
	Summe:	ca. 1.630 m <sup>2</sup>	ca. 3 bis 5 Mio. €

BGF: Bruttogrundrissfläche = Hauptnutzfläche + Nebennutzfläche + Konstruktionsfläche  
 KG 300 nach HOAI: Kostengruppe „Baukonstruktion“  
 KG 400 nach HOAI: Kostengruppe „Technische Ausrüstung“  
 KG 700 nach HOAI: Kostengruppe „Nebenkosten“

Aktuell fehlen der Johann-Andreas-Rauch-Realschule zwei bis drei Klassenräume. Diese könnten durch einen Erweiterungsneubau im Stile des Anbaus an der Gemeinschaftsschule gedeckt werden. Hier könnten darüber hinaus weitere Klassenräume zur Verfügung gestellt werden. So entstünde ein Verfügungsbau als Ausweichquartier für anstehende Baumaßnahmen im Ebnetzschulzentrum. Um keinen zusätzlichen Flächenbedarf durch Abriss eines Bestandsgebäudes zu generieren, könnte dieses Gebäude im Bereich des Parkplatzes westlich der Turnhalle verortet sein, siehe Plananlage "Masterplan B4". In einem weiteren Bauabschnitt wäre es denkbar, einen zweiten Erweiterungsneubau im Bereich der jetzigen orangefarbenen Container zu platzieren. Dieser Standort zwischen Realschule und Grundschule würde eine gemeinsame Nutzung des neuen Gebäudes durch die Schulen ermöglichen und positive Synergieeffekte fördern. Hier könnten Ganztagesflächen, die Essensausgabe, der Hort, die verlässliche Grundschule und die restlichen Klassen- und Fachräume untergebracht werden.

Um im Falle eines positiven Förderbescheides zeitnah agieren zu können, ist es notwendig, in einem ersten Schritt die Planung des neu zu erstellenden Verfügungsbauwerks und der Sanierung der Bestandsgebäude an der Johann-Andreas-Rauch-Realschule zu beginnen (Planungsauftrag).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Planungskosten, Leistungsphasen 1 bis 3, ca. 200.000 €

Im städtischen Haushalt sind für das Jahr 2018 keine Planungsmittel für diese Maßnahme eingeplant. Die Deckung der in 2018 anfallenden Rechnungen kann als Mittelübertrag von der Maßnahme „Gemeinschaftsunterkunft Herzmannserweg“ erfolgen.

### **Anlagen**

- Lageplan „Sanierung & Abbruch“
- Kostenschätzung zum Förderantrag
- Fotodokumentation zum Förderantrag
- Schema zur Ermittlung des Flächenbedarfs für selbstständige Grundschulen in Baden-Württemberg
- Schema zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Realschulen in Baden-Württemberg
- Masterplan B4