

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 26.11.2018

Drucksache Nr. **2018/204**

Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Hochbau u.  
Gebäudemanagement

Sachbearbeiter Stefan Lontzek  
Stand 13.11.2018

Aktenzeichen 221.22

Mitwirkung Hauptamt Fachbereich  
Jugend, Schulen und Familie

## Johann-Andreas-Rauch-Realschule, Erweiterungsbau, Baubeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Erstellung eines Erweiterungsneubaus am Altbau der Johann-Andreas-Rauch-Realschule auf der Grundlage der vorgelegten Planung und beauftragt die Verwaltung, diesen zu planen, auszuschreiben und auszuführen. Hierin beinhaltet sind auch die notwendigen baulichen Maßnahmen am Bestandsgebäude.

### Sachdarstellung

In seiner Sitzung vom 16.04.2018 (Sitzungsvorlage 2018/088) hat der Gemeinderat die Machbarkeitsstudie für das Ebnetzschulzentrum zur Kenntnis genommen und den Planungsauftrag für einen Erweiterungsbau und für die Sanierung des Hauptbaus, des 80er Jahre-Erweiterungsbaus, des Sonderbaus und des Foyers mit Umkleiden und Sanitärräumen der Johann-Andreas-Rauch-Realschule erteilt. Für die Sanierung dieser Bestandsgebäude wurde ein Förderantrag innerhalb des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes – Kapitel 2 Schulbausanierung gestellt. Mit Bewilligungsbescheid vom 11.06.2018 bestätigt das Regierungspräsidium Tübingen eine Zuwendung des Bundes in Höhe von 3.501.000 € bezogen auf die beantragten Gesamtausgaben der Investitionsmaßnahme in Höhe von 7.294.330 €. Die geförderte Sanierungsmaßnahme ist bis spätestens 31.12.2022 abzunehmen und bis Ende 2023 abzurechnen.

### Erweiterungsneubau

Der Realschule fehlen aktuell drei bis vier Klassenzimmer. Für die Sanierung der Bestandsgebäude sind darüber hinaus weitere Ausweichräume erforderlich. Hierfür soll schnellstmöglich ein entsprechendes Gebäude im Umfeld der Realschule als Verfügungsbau erstellt werden, welches sich an dem kürzlich fertiggestellten Erweiterungsneubau an der Gemeinschaftsschule orientiert. Die Erweiterung des Hauptbaus der Realschule in Richtung des westlich gelegenen Parkplatzes hat sich als Standort als am besten geeignet herausgestellt. Zum einen ist der Neubau hiermit direkt an die Realschule angebunden und zum anderen kann die Infrastruktur des Bestandes, wie Sanitärräume, Treppenhäuser und der Heizungsanschluss, vom Erweiterungsneubau mitgenutzt werden. Eine Verbesserung der Zugangssituation mit barrierefreier Erschließung kann hierdurch ebenfalls erfolgen. In seiner Sitzung vom 09.07.2018 (Sitzungsvorlage 2018/146) hat der Gemeinderat diesem

Standort zugestimmt. Zur Verkürzung der Bauzeit soll, entsprechend dem Erweiterungsbau an der Gemeinschaftsschule, eine Holz-Beton-Hybrid-Konstruktion geplant werden. In den fünf Geschossen (UG, EG, 3 Obergeschosse) finden bis zu 10 Klassenzimmer Platz.

Das neue Gebäude nimmt die Geschosshöhen des Bestandes auf. Das zur Hälfte unter Bodenniveau liegende Untergeschoss wird durch einen vorgelagerten Tiefhof freigestellt. Die nach Westen und Norden orientierten Fensterflächen versorgen das Untergeschoss mit dem notwendigen Tageslicht. Eine mobile Trennwand ermöglicht es, die zwei Klassenzimmer im Untergeschoss zusammenzuschalten. Hierdurch entsteht ein Raum von ca. 130 m<sup>2</sup>, welcher von der Johann-Andreas-Rauch-Realschule flexibel zum Beispiel für Elterninformationsabende genutzt werden kann. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit verspricht organisatorische Vorteile und Einsparungen bei der Gebäudebewirtschaftung. Zukünftig wird es bei vielen abendlichen Veranstaltungen nicht mehr notwendig sein, das gesamte Schulhaus offen zu halten, zu beleuchten und zu beheizen.

Das Untergeschoss ist massiv in Stahlbetonbauweise geplant. Die darüber liegenden Geschosse, EG bis drittes OG, werden dann in Holzbauweise erstellt. Jedes Geschoss verfügt über zwei Klassenzimmer mit einem vorgelagerten Flurbereich. Dieser kann je nach pädagogischer Anforderung unterschiedlich genutzt werden. Während der Unterrichtszeit ist hier zum Beispiel Kleingruppenarbeit denkbar. In den Pausen bietet er dringend benötigten Aufenthaltsbereich für die Schülerinnen und Schüler. Die Belichtung erfolgt ausschließlich über die West- und die Nordfassade. Die Südfassade bleibt geschlossen, um eine Überhitzung des Gebäudes in den Sommermonaten zu vermeiden.

Als flachgedeckter quaderförmiger Baukörper orientiert sich der Erweiterungsbau am Bestand. Die raumhohen Verglasungen in Kombination mit Holz als Fassadenmaterial heben sich jedoch hiervon ab. Das freigestellte Untergeschoss macht die volle Höhe des Gebäudes sichtbar, um hierdurch als Landmarke zu wirken und den neu zu gestaltenden Eingangsbereich zu markieren.

Die Gebäudetechnik und der Innenausbau lehnen sich planerisch ebenfalls am kürzlich fertiggestellten Erweiterungsbau der Gemeinschaftsschule an. Dezentrale Lüftungsgeräte bieten die Möglichkeit einer Nachtauskühlung in den Sommermonaten. Während des Unterrichtsbetriebes unterstützen diese die freie Fensterlüftung. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche an die bestehende Heizzentrale des Ebnetzschulzentrums angeschlossen wird. Diese Heizzentrale ist allerdings in die Jahre gekommen. Ein Anschluss an das städtische Nahwärmenetz ist im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahmen an der Realschule für das Jahr 2022 vorgesehen.

In der Kostenberechnung wurde die Grundausstattung der Klassenzimmer mit Tischen, Stühlen, Tafeln und Whiteboards sowie der fest installierten Datenverkabelung berücksichtigt. Darüberhinausgehende Ausstattung, wie zum Beispiel Beamer, Server, Laptops, W-Lan-Router, Loungemöbel oder ähnliches, sind im Bauprojekt nicht enthalten und müssten gegebenenfalls vom Fachbereich Jugend, Schule und Familie in Absprache mit der Schule definiert, budgetiert und beschafft werden.

Innerhalb dieses Projektes sind bei den Außenanlagen nur die Flächen im direkten Umgriff um den Erweiterungsbau, die zur Erstellung des neuen Gebäudes notwendig sind, beinhaltet und in der Kostenberechnung berücksichtigt. Das Andocken des Gebäudes an den Bestand löst allerdings eine Kette von Handlungszwängen aus. Diese gilt es noch planerisch nachzuführen und hierfür Lösungen zu entwickeln. Ziel ist es, einen barrierefreien Zugang zum Haupteingang zu ermöglichen. Eine Neuordnung des überdachten Pausenbereichs vor dem Haupteingang wird hierbei auch notwendig werden. Sobald eine detailliertere Planung vorliegt, wird diese dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Kostenberechnung des Architekten Drögehoff vom 13.11.2018 weist für den Erweiterungsneubau Kosten in Höhe von 3.619.147,00 € aus. Eine Förderung des Landes

innerhalb der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchBau) wird beantragt werden. Der Zuschuss beträgt hierbei in der Regel 33 % der zuschussfähigen Baukosten. Außerdem ist ein Antrag auf Förderung aus dem Ausgleichsstock geplant. Im Haushalt 2019 sind insgesamt 1,9 Mio € Einzahlungen vorgesehen.

Für das Jahr 2019 wurden 350.000 €, sowie eine Verpflichtungsermächtigung über 2,5 Mio. € auf der Investitionsnummer 211040-007 angemeldet. In der mittelfristigen Finanzplanung sind insgesamt 2,9 Mio € vorgesehen. Der fehlende Betrag sollte in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 eingeplant werden.

#### Bauliche Maßnahmen am Hauptbau im Zuge der Erstellung des Erweiterungsneubaus

Der Erweiterungsneubau dockt an die Westfassade des Hauptbaus der Realschule an. Hierbei sind Durchbrüche im Mauerwerk sowie der Rückbau der Pfosten-Riegelfassade notwendig. Die technischen Anlagen wie Aufzug und Lüftungstechnik werden im Hauptbau untergebracht. Verschiedene Anpassungen des Grundrisses, wie zum Beispiel im Musikraum im 3. OG, sind notwendig.

Die Kostenberechnung des Architekten Drögehoff vom 13.11.2018 weist für die baulichen Maßnahmen im Bestand Kosten in Höhe von 337.590,19 € aus. Diese Maßnahme fällt unter die Bestandssanierung und somit in die bewilligte Förderung entsprechend dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz – Kapitel 2 Schulbausanierung. Im Haushalt 2019 sind insgesamt 1,3 Mio € Fördergelder geplant.

Für den Haushalt 2019 wurden 50.000 € auf der Haushaltsstelle 211040-009 angemeldet. In der mittelfristigen Finanzplanung sind insgesamt 2,6 Mio € vorgesehen. Der fehlende Betrag sollte in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 eingeplant werden.

#### angestrebter Zeitplan

Erweiterungsneubau:	Baubeschluss	November 2018
	Baugenehmigung	April 2019
	Baubeginn	August 2019
	Fertigstellung	Dezember 2020
	teilweise Nutzung (UG)	ab August 2020

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan:

#### **Finanzielle Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> EigB Städt. Abwasserwerk	<input type="checkbox"/> EigB Stadtwerke
---	---	--

<b>Aufwendungen/Auszahlungen:</b>	
Vorhandener Planansatz:	HHJ 2019: 350.000 € + 50.000 €
Kostenstelle/ Kostenträger/ Inv.nr/ Sachkonto (ggf. mehrere):	211040-007 Erweiterungsbau: 2,9 Mio. € 211040-008 Eingang und Parkplatz 300.000 € 211040-009 Sanierung Hauptbau 2,6 Mio. €
Benötigte Mittel insgesamt:	3.619.147,00 € + 337.590,19 € = 3.956.737,19 €
Benötigte Mittel über dem Planansatz (über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen):	419.147 €

Verpflichtungsermächtigung in Höhe von	2,5 Mio.	€
Folgekosten jährlich: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Wartungskosten pro Jahr: Elektro, Lüftung, Heizung, Aufzug: 7.253,05 €	€
<b>Erträge/Einzahlungen:</b>		
Vorhandener Planansatz:	200.000	€
Kostenstelle/ Kostenträger/Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	211040-007	
Tatsächliche Erträge/Einzahlungen:		€

<b>Genehmigung der über-/ außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen:</b>		
Mehraufwendungen/-auszahlungen gegenüber Planansatz:	419.147	€
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 84 GemO liegen vor:		
X            Ja <input type="checkbox"/> Nein		
Diese können abgedeckt werden durch: Anpassung der Planansätze ab 2020 im Haushaltsplan 2020 Bzw. Deckung durch eventuelle Wenigerauszahlungen bei den übrigen Baumaßnahmen		

<b>Ergänzende Erläuterungen:</b>

### Anlagen

- Ausführungs- und Kostenbeschreibung mit Auflistung der Folgekosten vom 13.11.2018; 8 Seiten
- Kostenberechnung Erweiterung vom 13.11.2018, Zusammenfassung; 3 Seiten
- Kostenberechnung Erweiterung KG 300 vom 13.11.2018 nach Gewerken; 4 Seiten
- Kostenberechnung Bestand Zusammenfassung vom 13.11.2018; 5 Seiten
- Kostenberechnung Bestand nach Gewerken vom 13.11.2018; 3 Seiten
- Pläne; 11 Seiten (Ansicht Nord M 1/200, Ansicht West M 1/200, Ansicht Süd M 1/200, UG M 1/100, EG M 1/200 u. 1/100, 1. OG M 1/100, 2. OG M 1/100, 3. OG M 1/100, Außenanlagen M 1/500 u. 1/100)