

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 02.03.2020

Drucksache Nr. **2020/005**

Federführung Fachbereich Architektur und
Gebäudemanagement

Sachbearbeiter Stefan Lontzek

Stand 18.02.2020

Aktenzeichen 221.22

Mitwirkung

Johann-Andreas-Rauch-Realschule, Teilsanierung des Haupt- und des 80er Jahre-Baus, Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Teilsanierung des Haupt- und des 80er Jahre-Baus an der Johann-Andreas-Rauch-Realschule auf der Grundlage der vorgelegten Planung und beauftragt die Verwaltung, diese zu planen, auszuschreiben und auszuführen.

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 (fachpraktisches Gebäude) 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.

Die Sanierung des Haupt- und des 80er Jahre-Baus ist ein Teilabschnitt dieser durch den Bund geförderten Sanierungen an den Bestandsgebäuden der Johann-Andreas-Rauch-Realschule. Diesem Bereich wurden innerhalb des Förderantrages Sanierungskosten in Höhe von 3.627.085,41 € brutto zugeordnet und beantragt. Ziel ist es, innerhalb dieses Budgets einen maximalen Mehrwert für die Schule zu generieren und in sich abgeschlossene Maßnahmenpakete durchzuführen, auf welche bei späteren Sanierungen aufgebaut werden kann. In Abstimmung mit der Schulleitung wurden Sanierungspakete entwickelt und priorisiert.

Zur Verfügung stehendes Budget:
HH-Planansatz 80er Jahre-Bau, Hauptbau:

3.350.000 € brutto

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Drögehoff, Wangen i. A., beläuft sich auf 3.809.592,30 € brutto und beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen im Bestand im Zuge des Erweiterungsneubaus, Aufzug, Haupttreppenhaus, Anpassung Statik
- Brandschutzmaßnahmen Hauptbau und 80er Jahre-Bau gem. Brandschutzkonzept, Brandschutztüren, Brandschutzabschlüsse, etc.
- Verlegung der Fachklassenräume in das 3. OG, Herrichten der bisherigen Fachklassenräume
- Ausstattung 3 Fachklassenräume
- Aufwertung und Aufweitung der Flure in allen Geschossen des Hauptbaues, neue Decken, neue Beleuchtung, Schallschutztüren zu den Klassenzimmern
- Erneuerung der WC-Anlagen in allen Geschossen des Hauptbaus
- Erneuerung der sanitären Installation im Untergeschoss des Hauptbaus
- Sanierung der internen Heizkreisverteilung mit Mess-Steuer-Regel-Technik als Vorbereitung für den Anschluss des Ebnetzschulzentrums an die städtische Nahwärme
- raumluftechnische Anlagen Fachräume
- Erneuerung der Elektroverteiler und der Elektroinstallation in den Fluren des Haupt- und des 80er Jahre-Baus
- Digitalisierung, Aufbau einer strukturierten Verkabelung (passive Komponenten) im Haupt- und 80er Jahre-Bau
- sicherheitstechnische Anlagen (Brandmeldeanlage, elektroakustische Anlage, Sicherheitsbeleuchtung, etc.) gem. Brandschutzkonzept

Es ergibt sich ein Fehlbetrag über von 459.592,30€ brutto.

Der Förderantrag über 7.294.330,09 € zur Verbesserung der schulischen Infrastruktur an der Johann-Andreas-Rauch-Realschule war mit dem Fördergeber abgestimmt und auf das enge Zeitfenster bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden bis Ende 2022 ausgelegt.

Mit diesen Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden können wesentliche Verbesserungen an der Realschule erreicht werden. Es verbleibt jedoch ein Rest an Sanierungsbedarf. Insbesondere im Hauptbau und im 80er Jahre-Erweiterungsbau mussten Abstriche gemacht werden. Der Schwerpunkt wurde hier auf die Innensanierung des Hauptbaus gelegt. Durch Umstrukturierung der Funktionen und durch behutsames Verändern des Grundrisses wird das Gebäude an die heutigen pädagogischen Erfordernisse angepasst. Diese Maßnahmen werden für die Schülerinnen und Schüler direkt erlebbar und sichtbar sein. Bislang waren die Fachräume in allen Geschossen verteilt. Diese werden nun im dritten Geschoss des Hauptbaues zentral angeordnet. Die Flurzonen des Hauptbaus werden aufgeweitet um zusätzliche Aufenthaltszonen zu schaffen und um die Flure zu belichten. Des Weiteren werden die WC-Anlagen im Hauptbau saniert. In diesem Zuge werden der Hauptbau und der 80er Jahre-Erweiterungsbau brandschutztechnisch ertüchtigt. Außerdem werden die Elektroverteiler in den Fluren modernisiert.

Bauzeit: von Januar 2020 bis Dezember 2022 (bei laufendem Schulbetrieb)

Folgekosten aus Wartungen: brutto 13.324,25 € (Brandmeldeanlage, Not- und Sicherheitsbeleuchtung, Lüftung, Enthärtungsanlage, Aufzug, Brandschutztüren)

Verbleibender Sanierungsbedarf an den Bestandsgebäuden:

Turnhalle:

Hauptdach, Nebendach über den Geräträumen, Lüftung Turnhalle

Foyer der Turnhalle:

Dach, Windfang, Decke, WC's

fachpraktisches Gebäude:

kleinere Modernisierungen im Rahmen des Gebäudeunterhaltes

80er Jahre-Erweiterungsbau:

Windfang, Dach über Windfang, WC's, Flure, Aula

Hauptbau:

Eingang, Südfassade mit Fenstern

Außenbereich:

Eingangsüberdachung, überdachte Arkaden

Insbesondere die Außensanierung am Hauptbau (Eingang, Südfassade mit Fenstern) und 80er Jahre-Erweiterungsbau (Windfang, Dach über Windfang) in Verbindung mit der Eingangsüberdachung und den überdachten Arkaden sollte in der mittelfristigen städtischen Haushaltsplanung berücksichtigt werden.

Das Erweiterungsgebäude am Hauptbau mit 10 Klassenzimmer befindet sich derzeit im Bau. Bestandteil des Baubeschlusses (Sitzungsvorlage 2018/204) ist hier der direkte Umgriff um das Gebäude. Darüber hinaus ist eine neue barrierefreie Zuwegung vom Parkplatz zum Haupteingang notwendig. Diese wird dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt, sobald eine entsprechende Planung vorliegt.

Mit dem aktuell im Bau befindlichen Erweiterungsgebäude kann der derzeitige Bedarf der Realschule an Unterrichtsräumen gedeckt werden. Entsprechend der Machbarkeitsstudie (Sitzungsvorlage 2018/088) verbleibt jedoch ein Fehlbedarf der Realschule an Flächen für den Ganztagesbetrieb. Die Machbarkeitsstudie hat auch der Grundschule im Ebnet fehlende Flächen für den Unterrichts- und den Ganztagesbetrieb attestiert. Als eine mögliche Variante zur Deckung dieses Bedarfes wurde ein Neubau mit gemeinsamer Nutzung der Real- und der Grundschule an der Stelle der jetzigen orangenen Container in Betracht gezogen. Ein solcher Ersatzneubau wäre notwendig, um die baufälligen Pavillons Rückbauen zu können.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan bzw. Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Städtisches Abwasserwerk oder Eigenbetrieb Stadtwerke:

Finanzielle Auswirkungen

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

Aufwendungen/Auszahlungen:		
Vorhandener Planansatz:	900.000	€
	Folgejahre: 2.450.000	€
	Insgesamt: 3.350.000	€
Kostenstelle/ Kostenträger/ Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	211040-009; 211040-010	
Benötigte Mittel insgesamt:	3.809.592,30	€
Benötigte Mittel über dem Planansatz (über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen):	459.592,30	€
Verpflichtungsermächtigung in Höhe von	0	€
Folgekosten jährlich:	Wartungskosten von jährlich:	
- laufende Sachkosten	13.324,25 €	€
- Personalkosten	Abschreibung: jährlich ca. 76.200 €	€
Vorhandener Planansatz:	KInvFG: 1.800.000	€
Kostenstelle/ Kostenträger/Inv.nr./ Sachkonto (ggf. mehrere):	211040-009; 211040-010	
Tatsächliche Erträge/Einzahlungen:		€

Genehmigung der über-/ außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen:		
Mehraufwendungen/-auszahlungen gegenüber Planansatz:	459.592,30	€
Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen gemäß § 84 GemO liegen vor:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Diese können abgedeckt werden durch: Die benötigten Mittel über dem Planansatz werden in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 zusätzlich eingeplant.		

Ergänzende Erläuterungen:

Anlagen

- Kostenberechnung und Wartungskosten Architekt Drögehoff vom 20.02.2020
- Ausführungsbeschreibung
- Grundrisse UG bis 3. OG