Stadt Rottenburg am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/081

05.03.2019

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt: Kulturamt
Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Werkrealschule Hohenberg - Aufgabe des Schulgebäudes und Schulneubau

Beratungsfolge:

Gemeinderat	07.05.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

28.06.2018	SoA/004/2018 N1 /	Vorstellung der Varianten zur Neugestaltung und Sanierung der Werkrealschule Hohenberg zur 2,5-zügigen Gemeinschaftsschule
13.12.2018	SoA/008/2018 Ö4 /	Hohenbergschule VgV-Verfahren - Stand des Projektes
31.01.2019	GR/2019/007 nö	Information und Kenntnisnahme Umbau vs Neubau sowie bevorstehendes VgV-Verfahren mit Architektenwettbewerb

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. den Antrag zur „Aufgabe des Schulgebäudes der Werkrealschule Hohenberg“ beim Regierungspräsidium Tübingen einzureichen, um die Gewährung eines Zuschusses zur Förderung des Schulneubaus entsprechend Schulbauförderung der (VwV SchBau) beantragen zu können;

2. die Durchführung eines europaweit offenen Teilnahmewettbewerbes mit dem anschließenden nicht offenen Realisierungswettbewerb entsprechend der Vergabeverordnung (VgV vom 18.4.2016) für den Neubau einer 2,5-zügigen Werkrealschule nach den Raumvorgaben einer Gemeinschaftsschule am Standort der heutigen Werkrealschule und

3. das Architekturbüro Kohler und Grohe Architekten mit der Betreuung des Realisierungswettbewerbes Hohenberg-Werkrealschule mit einem Auftragswert von 75.000 EUR zu beauftragen.

Anlagen:

ANLAGE 01 Projektstandsbericht vom 31.01.2019 im Gemeinderat
ANLAGE 02 Raumprogramm neuer Schulbau
ANLAGE 03 Untersuchungsbericht der statischen Gegebenheiten
ANLAGE 04 Terminplan des VgV-Verfahrens

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Bürgermeister	gez. Markus Gärtner Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018			100.000 EUR
2019			200.000 EUR
2020	7.012110.012	78710000	1.400.000 EUR
2021			2.000.000 EUR
2022			2.000.000 EUR
später			9.300.000 EUR
Summe			15.000.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung ☐ ja ☐ nein - in Höhe von EUR - Ansatz VE im HHPl. EUR - üpl. / apl. EUR	Bereits verfügt über in 2018 46.628,96 EUR Somit noch verfügbar in 2019 200.000,00 EUR Antragssumme lt. Vorlage 75.000,00 EUR danach noch verfügbar in 2019 125.000,00 EUR Diese Restmittel werden noch benötigt x ja ☐ nein Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von EUR Deckungsnachweis:

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

In der Gemeinderatssitzung am 31.01.2019 wurde umfangreich über die „Zukunft der Werkrealschule Hohenberg“ informiert und debattiert. Es wurden die verschiedenen Möglichkeiten einer Sanierung, eines Teilabbruchs und Teilneubau bis hin zum Neubau vorgestellt und auf die verschiedenen Risiken hingewiesen.

- ANLAGE 01 / Vorlage 2019/007 –

Die heutige Vorlage schließt daran an und zeigt neue Erkenntnisse, aus der Schulbauexkursion und der Untersuchung des Tragwerkes, die die Entscheidungsfindung stark beeinflussen.

1. Schulbau Exkursion

Am 29.03.2019 fand die Schulbau-Exkursion in die Bodenseeregion statt. Es wurden die Gemeinschaftsschulen in Steißlingen, Radolfzell und Konstanz besucht. In allen Schulen wurden Jahrgangsstufen in mehr oder weniger stark ausgeprägten „Clustern“ zusammengefasst. Das „Cluster“ beschreibt, dass eine Jahrgangsstufe räumlich abgetrennt (also ohne Durchgangsverkehr) und örtlich zusammengefasst ist. Zu einem „Cluster“ gehören die Klassenräumen, die Differenzierungs- und/oder Kleingruppenräume, z.T. ein Lehrerzimmern und die für den Unterricht nutzbare Flur-Aufenthaltsbereiche. Besonders positiv hervorzuheben ist hier die Gebhard-Gemeinschaftsschule in Konstanz.

Zwischen den besichtigten neuen und nach modernen pädagogischen Konzepten erbauten Schulen und der bestehenden Hohenbergschule (eine Ortsbegehung fand am 31.01.2019 mit dem Sozialausschuss statt) sind auch bei umfangreichen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen unüberwindbare Unterschiede erkennbar geworden.

Für die Werkrealschule Hohenberg wurden zwei Machbarkeitsstudien angefertigt, von der nur die zweite Studie (Teilabbruch) zu einer denkbaren, wenn auch mit vielen Kompromissen einhergehend, Lösung führen könnte. Bereits in der Information am 31.01.2019 wurden auf die Risiken bei der Statik hingewiesen. Aus diesem Grunde wurde die bestehende Hohenberg-Werkrealschule begutachtet.

2. Analyse des Tragwerkes und Brandschutzes

Das Tragwerk des 1961 erbauten Gebäudeteils wurde vom Ingenieurbüro Boll und Partner, Stuttgart anhand der vorliegenden Statik-Unterlagen und einer Begehung begutachtet und bewertet.

Aus den Statik-Unterlagen ist die Deckenkonstruktion, eine Rippenplattendecke, ersichtlich. Diese Konstruktion genügt den heutigen Brandschutzanforderungen (Feuerwiderstand 90 Minuten = F90) nicht mehr und müsste aus diesem Grunde ertüchtigt werden. Das bestehende Deckentragwerk ist ausgelegt für Eigenlasten mit 3,6 kN/m², die Ausbaulasten mit 1,0 kN/m² und die Verkehrslasten mit 3,50 kN/m², das Deckentragwerk ist also für 8,10 kN/m² ausgewählt.

Die notwendigen Sanierungen, incl. der Brandschutzsanierung würden die Ausbaulasten um 1,1 kN/m² auf eine Gesamtlast von 9,25 kN/m² erhöhen. Da die 9,25 kN/m² > zulässige 8,10 kN/m² ist, ist die Tragfähigkeit der Decken nicht mehr gewährleistet.

Eine Verbesserung des Schallschutzes (weitere Lasten) ist dabei noch nicht mit einbezogen.

Im Zusammenhang mit der Änderung von Geschosslasten im Rahmen einer Sanierung ändern sich die beschleunigten Massen und damit die Erdbebenersatzkräfte. In diesem Fall ist die Aussteifung nach aktueller Normgebung nachzuweisen. Für den Fall, dass kein Nachweis vorliegt, ist dieser erstmals zu führen. Dieser Nachweis wird nicht gelingen, sinnvolle Zusatzmaßnahmen in der bestehenden Struktur sind nicht darstellbar (man müsste 1/3 der Fassade schließen).

Die Folgen von einem Eingriff in das Tragwerk durch den Einbau von Aufzügen erscheinen schwierig, eine Beurteilung ist aber in diesem Stadium der Betrachtung nicht abschließend möglich.

Die Erweiterung von 1995 ist in Bezug auf den baulichen Brandschutz günstiger zu bewerten. Die massiven Bauteile erfüllen die Anforderung R90 auch nach heutigen Maßstäben.

Die Anforderung an das Hallendach waren seinerzeit sicherlich F0. Ob diese Einstufung heute noch gültig ist oder zur Kompensation andere Mängel im Gesamtkonzept eine höhere Widerstandsdauer nötig ist, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Eine Beschichtung der Profile mit einem Dämmschichtbildner ist angesichts der schlanken, offenen Querschnitte max. bis F30 vorstellbar.

Bauphysikalisch galt für den Wärmeschutz die erste EnEV von 1994, die zwar im Vergleich mit 1960 sehr viel mehr Dämmung erforderte, den heutigen Anforderungen aber auch nicht mehr gerecht wird.

Der bauliche Schallschutz hat sich am wenigsten verändert, hier sollten die Anforderungen einzuhalten sein. Die Halle hat jedoch viel zu große Nachhallzeiten, hier sind Nachbesserungen unbedingt notwendig.

- siehe ANLAGE 02 Untersuchung der statischen Gegebenheiten –

Die Empfehlung der Stellungnahme

Auf Basis der vorliegenden Informationen empfehlen wir die Gebäudeteile K, E und S abzubrechen. Aus statischen Gründen ist der Erweiterungsbau momentan in Ordnung. Jedoch ab 2020, nach dem in Kraft treten der DIN 1998 (EC8) muss die Aussteifung neu nachgewiesen werden, was gemäß Stellungnahme des Statikers nicht gelingen sollte. Somit empfehlen wir den Erweiterungsbau in Zusammenhang mit den anderen Abbruchmaßnahmen ebenfalls abzureißen sowie das gesamte Schulensemble neu zu konzipieren und planen. Da das Tragwerk sowohl im Brandfall, als auch bei einem Erdbeben binnen kurzer Zeit versagen würde, sehen wir ein erhebliches Sicherheitsrisiko für die Schüler und Lehrer, auf welches wir ausdrücklich hinweisen müssen. Drees & Sommer empfiehlt gemäß der Bewertung von Boll und Partner, den Gebäudekomplex Hohenbergschule Rottenburg aus Sicherheitsgründen und mangelnder Möglichkeiten der sicherheitsrelevanten Ertüchtigungsmaßnahme komplett abzureißen.

Die Stadt Rottenburg stellt beim Regierungspräsidium den Antrag zur „Aufgabe des Schulgebäudes“. Die Entscheidung über den Antrag wird von der Schulbaukommission (Vertreter des Kultus-

ministeriums, der oberen Schulaufsichtsbehörde und dem schulbautechnischen Berater) bearbeitet. Die Bewilligung der Schulbaukommission über das Abbruchgesuch ist Voraussetzung für die Schulbauförderung des Neubaus.

3. Raumprogramm einer 2,5-zügigen Gemeinschaftsschule

Die Werkrealschule ist derzeit eine stabile zweizügige Einrichtung, die Hochrechnung der kommenden Jahre ergibt zwar eine etwas nachlassende Anzahl von Schüler*innen, aber die Zweizügigkeit ist gewährleistet.

Die vielen Veränderungen in der Schulorganisation oder im Aufgabenzuwachs der Schulen (wie z.B. G8, G9, Gemeinschaftsschule, Ganztagesschule, Inklusion, Orientierungsstufe, Schulsozialarbeiter, VKL…) haben immer einen direkten Einfluss auf den Schulbau. In der Regel kommen Aufgaben hinzu, die wiederum einen zusätzlichen Platzbedarf nach sich ziehen.

Aus diesem Grunde sind bei einer großen Investition neben der aktuellen Situation auch die Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft möglichst vorausschauend mit zu planen.

Ob sich die Werkrealschule zukünftig in eine andere Schulform ändert, z.B. Realschule oder Gemeinschaftsschule, ist heute nicht absehbar. Aber das neue Schulgebäude sollte diese Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.

Anmerkung:
Die Schulentwicklung auf dem Gesamtcampus Hohenberg ist gesamtheitlich zu betrachten. Das Paul-Klee-Gymnasium wird voraussichtlich in den nächsten Jahren einen höheren Schülerzugang haben. In diesem Fall könnte auf Schulräume der Werkrealschule zugegriffen werden, um temporäre Spitzen abzufangen. Dies ist nur dann möglich, wenn das Raumprogramm auch Entwicklungsmöglichkeiten bietet und entsprechende Fachräume vorhanden sind.

Der Rahmen für ein Raumprogramm wird durch das „Schema zur Ermittlung des Flächenbedarfs in Baden-Württemberg“ durch das Kultusministerium vorgegeben. Aus diesen Vorgaben ergeben sich die maximal möglichen Zuschüsse für den Schulhausbau.

Zusammen mit der Schulleitung der Werkrealschule und weiteren Vertretern der Werkrealschule wurde ein Raumprogramm erarbeitet, das als Grundlage für die weiteren Planungen dienen soll. Neben den Schulräumen sind zusätzliche Räumlichkeiten für die Schulsozialarbeit und für die VKL-Klassen vorzusehen.

Insgesamt umfasst das Raumprogramm 3.030 m² Programmfläche (PF=60%), 2.020 m² Nebenflächen (NF=40%) und Zusatz Schulsoz.+VKL 183 m² PF (=60%) und 122 m² NF (=40%). Addiert ergibt das eine Nettogeschossfläche (NGF) von 5.354 m² mit der Konstruktionsfläche ergibt sich daraus die Bruttogeschossfläche **(BGF) von 6.157 m².**

- siehe ANLAGE 02 Raumprogramm -

<u>Der Gemeinderat beschließt für die Werkrealschule das Raumprogramm einer 2,5-zügigen Ganztages-Gemeinschaftsschule mit zusätzlichen Flächen für Schulsozialarbeit und VKL-Klassen zugrunde zu legen.</u>

4. Kosten/ Finanzierung/ Fördergelder

Im Finanzplan 2019 der Stadt sind derzeit 15 Mio. EUR (2018 bis in späteren Jahren) für das Projekt vorgesehen.

Der Neubau der Konstanzer Gebhard-Gemeinschaftsschule hat eine BGF von 9.700 m² (6.157 m² beim möglichen Neubau der Hohenberg-Werkrealschule) und wird mit Baukosten in Höhe von 20.760.000 EUR angegeben. Beim Neubau der Hohenberg-Werkrealschule sind auch die projektbegleitende Maßnahmen zu berücksichtigen, wie insbesondere

- Interimslösung
- Abbruchmaßnahme
- Neubau des öffentlichen Spielplatzes

Bisher erhaltene Fördermittel

Für die Baumaßnahmen an der Hohenbergschule Rottenburg wurden folgende Schulbau-zuschüsse bewilligt:

1960	G-Bau	1.080.000 DM	(rd. 552.195 EUR)	(abgeschrieben)
25.05.1987	K-Bau	387.000 DM	(rd. 197.870 EUR)	
18.11.1996	N-Bau	904.000 DM	(rd. 462.208 EUR)	
26.05.1997	N-Bau	92.000 DM	(rd. 47.039 EUR)	
22.07.2004	S-Bau	127.000 EUR		

Insgesamt wurden bisher rd. 1,39 Mio. EUR Zuschüsse im Rahmen der Schulbauförderung bewilligt.

Des Weiteren wurde eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock mit insgesamt 800.000 DM (rd. 409.034 EUR) im Jahr 1997 bewilligt.

Rückzahlung von Fördergeldern bei Aufgabe der Schulgebäude

Bei einer Aufgabe der Schulgebäude für schulische Zwecke, auch beim Abbruch, gilt ein Rückforderungsanspruch, der tagesgenau mit den Abschreibungsprozenten berechnet wird. Stichtag ist der Zeitpunkt, ab dem das Gebäude nicht mehr für schulische Zwecke zur Verfügung steht.

Bei einer Aufgabe des Gebäudes Mitte 2021 ist mit einer Rückzahlung der o. g. Zuschüsse in Höhe von rd. 275.000 EUR zu rechnen.

Grundsätzlich ist es möglich, ein Gebäude aufzugeben und neue Fördergelder bewilligt zu bekommen. Am Beispiel Ammerbuch kann nachvollzogen werden, dass durch eine baufachliche Beurteilung der Bausubstanz dargestellt werden konnte, dass ein bestehendes Schulgebäude nicht mehr erhalten werden kann und aus diesem Grunde aufgegeben werden muss. Ist dieser Nachweis vom RP anerkannt, kann der Nachfolgebau innerhalb der Schulbauförderung bezuschusst werden. Eine dezidierte Untersuchung der Bausubstanz ist für die Hohenberg Werkrealschule durchgeführt worden (siehe Abschnitt 1).

Schulbauförderung Neubau

Derzeit sind im Haushaltsplan 2019 für spätere Jahre insgesamt rd. 1 Mio. EUR vorgesehen. Die Berechnung zum Zeitpunkt der Haushaltsplanaufstellung beruhte auf der Annahme, dass nur ein Teilneubau erfolgt und Teile des bisherigen Gebäudes umgebaut werden.

Sollte das unter Abschnitt 3 aufgeführte Raumprogramm einer 2,5-zügigen Ganztages-Gemeinschaftsschule mit zusätzlichen Flächen für Schulsozialarbeit und VKL-Klassen vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt werden, wäre eine Förderung möglich in Höhe von rd.

3.213 m² x 2.990 EUR/m² x 33 % = rd. 3.170.000 EUR.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass möglicherweise Abzüge bei der Förderung durch das Regierungspräsidium erfolgen können, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass der Erweiterungsbau nicht mehr ertüchtigt werden kann (siehe Abschnitt 2).

Haushaltsplan 2019

2018	100.000 EUR
2019	200.000 EUR
2020	1.400.000 EUR
2021	2.000.000 EUR
2022	2.000.000 EUR
später	9.300.000 EUR
Summe	15.000.000 EUR

5. Terminplanung (grob) in Abstimmung mit dem Haushaltsplan

VgV Verfahren	**05/2019 Gemeinderatssitzung**
Preisrichtervorbesprechung	07/2019
Bekanntmachung	07/2019
Abgabe	11/2019
Preisgerichtssitzung	01/2020
Verhandlungsverfahren	02/2020
Planungsbeschluss	**03/2020 Gemeinderatssitzung**
Vorentwurf	08/2020
Entwurfsplanung	10/2020
Bauantrag	12/2020
Baubeschluss	**12/2020 Gemeinderatssitzung**
Baugenehmigung	03/2021
Interimslösung fertig bis	06/2021
Umzug	07/2021
Abbruchbeginn	08/2021
Abbruch Fertigstellung	11/2021
Ausschreibung/ Vergabe/ Auftrag	03/2021-12/2021

Baubeginn	05/2022
Baufertigstellung	**11/2023**
Einzug	**12/2023**
Abbau Interimslösung	03/2024

6. Beschluss zur Vorbereitung eines VgV-Verfahrens mit integrierten Architektenwettbewerb nach den oben genannten Grundlagen

Der öffentliche Auftraggeber ist gem. § 98 GWB bei Vergaben von öffentlichen Aufträgen, die den Schwellenwert von 213.000 EUR erreichen, an die Verfahrenswege des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) und der VgV (Vergabeordnung) gebunden.
Um bereits bei der Auftragsvergabe der Architektenleistung einen ausgezeichneten Entwurfsplan vorliegen zu haben, soll innerhalb des VgV-Verfahrens ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Deshalb soll ein europaweiter öffentlicher Teilnehmerwettbewerb ausgeschrieben werden, die ausgewählten Teilnehmer (20 Büros) beteiligen sich an dem nicht öffentlichen Realisierungswettbewerb und erarbeiten Entwürfe für die Bauaufgabe.

Bei Architektenwettbewerb sollen möglichst Architekturbüros gesetzt werden, die bekannt sind und Erfahrungen in der Bauaufgabe nachweisen können:

- Broghammer, Jana, Wohlleber, Rottweil
- Dury + D´Aloisio Architekten, Konstanz
- Plus+ Bauplanung, Neckartenzlingen
- D´Inka, Scheible, Hoffmann; Lewald Architekten, Fellbach

Grundlagen:
- Abbruch des bestehenden Gebäudes
- Neubau am gleichen Standort
- Raumprogramm wie oben abgebildet (2,5-zügige Gemeinschaftsschule)

<u>Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Kohler und Grohe, Tübingen mit der Betreuung des Realisierungswettbewerbes Hohenberg-Werkrealschule mit einem Auftragswert von 75.0000 EUR.</u>

7. Besetzung Preisgericht Fach (F PR) - und Sachpreisrichter(S PR), sowie Berater

Die genaue Festlegung insbesondere der Mitglieder des Gemeinderats ist ggf. nach der Kommunalwahl zu ergänzen.

	Schule				
1	Rektorin	Kuchler		S PR	
1	Stellv.Rektor	Kucher			Berater
1	Bauteam	Biesinger			Berater
1	Bauteam	Forster			Berater
1	Bauteam	Ortmann			Berater
1	ElternV.	Heß			Berater

	Politische Vertreter				
1	Fraktion	N.N.		S PR	
1	Fraktion	N.N.		S PR	
1	Fraktion	N.N.		S PR	
1	Fraktion	N.N.			Berater
1	Fraktion	N.N.			Berater
1	Fraktion	N.N.			Berater
1	Fraktion	N.N.			Berater
1	OV Spr.Vors.				Berater
	Verwaltung				
1	OB	Neher		S PR	
1	EBM	Weigel	F PR		
1	65AL	Gärtner	F PR		
1	40AL	Geppert		S PR	
	61AL	Garthe	F PR		
	Betreuung				
1	Begleitung	Grohe			
	Ex.Fachpreisrichter*in				
1	Architektur	N.N.	F PR		
1	Architektur	N.N.	F PR		
1	Architektur	N.N.	F PR		
1	Landschaftsarchitekt	N.N.	F PR		
	Beiräte				
1	Integrationsbeirat	Yildirim			Berater
1	Behindertenbeirat	Kaifler			Berater
1	Jugendvertretung	Kül			Berater
27	Anzahl		7	6	13

8. Vorschau Beschlüsse

- Festlegung der Aufgabenbeschreibung, Raumprogramm, Baufeld, Auswahlkriterien.
- Auftragsvergabe an einen Preisträger (Architekt) und Fachplaner (Planungsbeschluss LP1-4) und die Projektsteuerung (Kostenschätzung).
- Baubeschluss und Beauftragung LP 5-9 (Kostenberechnung)

zusammengestellt: Markus Gärtner