



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/128

13.07.2016

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Grundschule Hailfingen - Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zum Neubau einer Grundschule am Standort Dorfmitte

Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.07.2016	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

15.12.2015	GR 2015/229 Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2016
23.03.2016	Klausurtagung OR - Vorbereitung Bürgerforum
16.04.2016	Bürgerforum Hailfingen
28.04.2016	OR nö Vorberatung Varianten
23.06.2016	OR Beschluss Aufgabe altes Schulhaus und Neubauplanung in der Dorfmitte
14.07.2016	Bericht zum Projektstand im Sozialausschuss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für den Neubau einer Grundschule in der Dorfmitte.

Anlagen:

1. Machbarkeitsstudie bestehend aus:
 - Variante 1: Bestandsoptimierung
 - Variante 2+3: Bestandsoptimierung plus Erweiterungen
 - Variante 4: Neubau bei der Mehrzweckhalle
 - Variante 5: Neubau in der Dorfmitte
2. Luftbilder mit Schulwegen
3. Städtebauliche Ideenskizze Dorfmitte

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*		Planansatz
	2.2115.9400.000.0009	2016	100.000
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Die Sophie-Scholl-Grundschule Hailfingen ist in dem Gebäude Hadolfinger Straße 2 untergebracht, das in der Zeit um 1900 erbaut wurde,. Es haben in den letzten Jahrzehnten immer wieder Umbauten stattgefunden, um die Nutzung als Grundschule in diesem Gebäude aufrecht zu erhalten.

Mittlerweile stehen im Gebäudeinneren (insbesondere Haustechnik), sowie an der Außenhaut (Dach/Fassade) des Gebäudes umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an.

Die damit verbundenen und anstehenden Ausgaben wurde zum Anlass genommen, das Gebäude insgesamt zu überprüfen, und zwar hinsichtlich:

- aller notwendigen Sanierungsarbeiten,
- eines Programmflächenabgleich Soll/Ist,
- der funktionaler Mängel.

Das Architekturbüro Hippmann und Hardegger in Arbeitsgemeinschaft mit dem Architekturbüro Rempfer wurde mit dieser Überprüfung beauftragt.

Der Auftrag enthält fünf Teilaufgaben, Entwurf und Kostenermittlung:

1. zur Sanierung und Optimierung des bestehenden Schulgebäudes,
2. wie 1, jedoch zusätzlicher Anbau in unmittelbarer Nähe,
3. wie 1, jedoch zusätzlicher Neubau auf dem Schulhofgrundstück an der Oberndorfer Straße,
4. für einen Neubau an der Mehrzweckhalle sowie
5. für einen Neubau in der Dorfmitte.

Bei der Untersuchung des Gebäudebestandes wurde folgendes berücksichtigt:

- Rettungswege, insbesondere aus dem Dachgeschoss;
- Dach, Fassade, Fenster Rückbau und neuer Einbau;
- Innenausbau auf Rückbau Rohbau und neuer Einbau;
- Ertüchtigung der Haustechnik Elektrik, Beleuchtung, Heizung, Heizverteilung auf den aktuellen Standard;
- räumliche Mängel (Mehrzweckraum), Raumhöhe.

Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen wurden vollständig berechnet mit dem Ziel, nach der Sanierung ein mit einem Neubau vergleichbares Gebäude zu haben.

Machbarkeitsstudien - Fünf Varianten

Die Untersuchungen haben zusammengefasst folgendes ergeben:

zu Variante 1.)

Die Generalsanierung mit Raumoptimierungen und Bau einer neuen Außentreppe kostet ca. 1,79 Mio. EUR.

Die Defizite der fehlenden Programmflächen und Barrierefreiheit können nicht behoben werden.

zu Variante 2.)

wie Variante 1, jedoch mit einer zusätzlichen Erweiterung, unmittelbar angrenzend an der Giebelseite, kostet ca. 2,18 Mio. EUR.

Das Defizit der fehlenden Barrierefreiheit im Schulgebäude kann nicht behoben werden.

Durch den Anbau wird die Belichtung eines Klassenraumes stark eingeschränkt. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist eher unwahrscheinlich.

zu Variante 3.)

wie Variante 1, jedoch mit einem zusätzlichen eingeschossigen Schulneubau auf dem Schulhofgelände an der Oberndorfer Straße kostet 2,24 Mio. EUR.

Das Defizit fehlende Barrierefreiheit im Schulgebäude kann nicht behoben werden.

Die Verteilung des Grundschulbetriebes auf zwei Gebäude erweist sich im Schulalltag als unpraktikabel.

zu Variante 4.)

Neubau einer Grundschule an der Mehrzweckhalle, kostet ca. 2,31 Mio. EUR.

Die Doppelnutzung der Hallenküche und des Hallenfoyers können zu Konflikten führen.

zu Variante 5.)

Neubau einer Grundschule in der Dorfmitte, kostet ca. 2,77 Mio. EUR.

Der Standort Dorfmitte beinhaltet die Chance den Dorfmittelpunkt auch durch weitere Maßnahmen städtebaulich (in der Kostenaussage nicht enthalten) aufzuwerten.

Bürgerforum

Das Bürgerforum fand am 16.04.2016 statt. In fünf Arbeitsgruppen wurden die fünf Varianten diskutiert.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- 1) die Umbaumaßnahmen oder der Neubau auf dem Schulhof wurde von allen abgelehnt
- 2) die Standorte in der Dorfmitte und an der Halle wurden weiter diskutiert
- 3) die Arbeitsgruppen haben vor allem die Themen pädagogisches Konzept, Erreichbarkeit, Verkehr(sbelastung) i.V. mit den beiden Standorten diskutiert

Standort Dorfmitte:

- positiv: - zentrale Lage im Dorf (alle Wege zu den Wohngebieten sind annähernd gleich lang)
- soziale Kontrolle gegeben
 - Möglichkeit der Gestaltung Dorfmitte zum Dorfplatz für Feste
 - „öffentliche“ Einrichtungen / Dienstleistungen gebündelt (Dorfladen, Metzgerei, Arztpraxis, kath. Bibliothek, Verwaltungsstelle)
 - Verlagerung Bushaltestelle
- negativ: - Verkehrsbelastung vs. sicherer Schulweg/Pausenhof
- Parkplätze in zu geringer Anzahl
 - Weg zur Sporthalle wird länger/zeitintensiver

Standort Halle:

- positiv: - Vorraum und Küche der Halle kann mit genutzt werden
- Sportanlagen
 - viel Freifläche; keine Nachbarn, daher kaum Störpotential
 - kaum Verkehrsbelastung (zumindest auf dem letzten Stück Schulweg)
 - viele Parkplätze an der Halle vorhanden
- negativ: - dezentrale Lage
- Elterntaxi (zumindest in der dunklen Jahreszeit)
 - einsamer Standort, keine soziale Kontrolle

Ortschaftsrat

In der nicht öffentlichen Sitzung hat der Ortschaftsrat am 28.04.2016 über die Ergebnisse des Bürgerforums beraten und sich in der öffentlichen Sitzung am 23.06.2016 für die Empfehlung eines Neubaus in der Dorfmitte an den Gemeinderat ausgesprochen.

Architektensuchverfahren

Durch einen Wettbewerb, hier die Mehrfachbeauftragung sollen sechs Architekturbüros aufgefordert werden ein städtebauliches und architektonisches (Entwurfs-) Konzept zu erarbeiten. Das Auswahlverfahren wird vom Büro SchreiberPlan, ein von der Architektenkammer empfohlenes Büro, begleitet. Durch die Beurteilungskommission sollen die Arbeiten begutachtet, bewertet werden.

Die Beurteilungskommission wird sich aus drei externen und zwei städtischen Fachgutachtern (und zwei stellv. Fachgutachtern) sowie vier Sachpreisgutachtern (und zwei stellv. Sachpreisgutachtern) zusammensetzen. Als Berater der Kommission sind Elternvertretung und das Ordnungsamt vorgesehen.

Das Verfahren soll durch die Freigabe des Ortschaftsrates am 06.10.2016 und des Gemeinderates am 18.10.2016 beginnen und mit der Sitzung der Beurteilungskommission am 20.01.2017 enden.

aufgestellt:

Markus Gärtner

