

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 157/2019

Amt für Bauen und Service

Holz, Olaf

03.07.2019

Betrifft: Schulzentrum am Lammerberg

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	16.07.2019	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	18.07.2019	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	25.07.2019	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planungsvariante 3.4 weiter zu verfolgen:
Sanierung PGT/Umnutzung Sporthalle - Abriss und Neubau Realschule – Neubau Sporthalle als 2-Feldhalle.
2. Die Finanzierung erfolgt mittelfristig in den kommenden Haushaltsjahren.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.211020.200

Bezeichnung:

Schulzentrum am Lammerberg

Aufwendung/Auszahlungen:

rd. 49 Mio. € (abzgl. Zuschuss ca. 3,5 Mio. €)

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

700.000 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

0 Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

0 Euro

Haushaltmittel gesamt:

700.000 Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

700.000 Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von 700.000,- Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

HH-Planjahre 2020 ff.

Sachverhalt

I. Sachstand:

1. Die Ausschüsse und der Gemeinderat haben sich auf der Grundlage der Drucksache 076/2018 im Mai 2018 für die Generalsanierung der Realschule und des Progymnasiums, bei gleichzeitigem Ausbau zum Schulzentrum am Lammerberg ausgesprochen. Darin war die zum Hallenkonzept gehörende Sporthalle nicht berücksichtigt.
2017 wurde vom Architekturbüro Haller im Zuge der Bedarfsplanung nach DIN 18205 ein Kostenrahmen von 22,0 Mio. ermittelt. Gleichzeitig wurde beim Verzicht auf die Barrierefreiheit und Lüftungsanlagen ein Einsparungspotential von rund 2,2 Mio. aufgezeigt, sodass die geplanten Maßnahmen mit rund 20 Mio. beschlossen wurden.
2. Die bereits vorab beschlossenen Umbau- und Erweiterungsarbeiten am Bauteil D (Fachklassentrakt) sind inzwischen abgeschlossen. Die naturwissenschaftlichen Räume werden seit den Pfingstferien durch beide Schulen genutzt.
3. Der Umbau des Gebäudes ehemals „Golle-Haug“, Lammerbergstrasse 79, zur Interimsschule erfolgt aktuell unter Hochdruck. Der Umzug des PGT erfolgt in enger Abstimmung mit der Schule in der KW 30/31, sodass das Schuljahr 2019/2020 wie geplant in der Interimsschule starten kann.

II. Wesentliche chronologische Planungsschritte für die Schaffung des Schulzentrums:

- 11.9. 2018 DRS 140/2018 Vergabe EU-weites Planerauswahlverfahren, Beratung, Durchführung durch Drees & Sommer
- 4.12.2018 DR202/2018 Vergabe der Planungsleistungen auf der Grundlage des durchgeführten europaweiten Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen:
 - o Architektur: Kilian + Partner, Stuttgart
 - o HLS: Projekt Ing., Kusterdingen
 - o Elektro: TAG, Tuttlingen
- weitergehende Beauftragungen von:
 - o Tragwerksplanung, Bitzer-Weber-Nolle, Albstadt
 - o Brandschutz: Sinfiro, Balingen
 - o Schadstoffuntersuchungen: Eurofins und Berghoff, Tübingen - Reutlingen
- seit dem 23.1.2019 fortlaufende enge Planungsgespräche in Jour-fixe Terminen mit allen Baubeteiligten, Planern und Nutzern
- April 2019 (Osterferien) tiefgreifende Untersuchungen der Gebäudestruktur zur Prüfung von Tragwerk, Statik und Brandschutz sowie Bauteiluntersuchungen auf Schadstoffe, Prüfung und Aufnahme von Kanalgrundleitungen/Entwässerung sowie sämtlicher technischer Einrichtungen.
- 04.04.2019 Vorstellung 1. Planungsvorentwurf durch Büro Kilian + Partner, Abstimmung der Flächenlayouts innerhalb der Planungsgruppe (PG) (Amt 40, 66, Schulleitungen PGT u. RST sowie Fachplaner)
- 18.04.2019 PG: Vorstellung 2. Planungsentwurf; Notwendigkeit, wegen baulicher Zusammenhänge den Planungsumfang zu erweitern (Sporthalle), Auswirkungen auf die Kostenentwicklung.
- 16.05.2019 PG: Vorstellung des aktuellen Flächenlayouts, Berichte Schadstoffgutachten, Tragwerk, Kanalbefahrung und -untersuchungen von Gebäude + Grundstückentwässerungsleitungen.
- 06.06.2019 PG: Vorstellung Planung + Kostenermittlung nach DIN 276 unter Berücksichtigung der

Berichte Schadstoffe und Berücksichtigung der notwendigen Betonsanierungen. Kosten für Schulzentrum bei rund 40 Mio. € + Sporthalle.

- Auftrag an Kilian + Partner und die Fachplaner, diverse Szenarien zu entwickeln um den Gremien ggf. Alternativlösungen aufzeigen zu können.
- 01.07.2019 PG + Herren Bürgermeister: Vorstellung sämtlicher verpreister Sanierungs- und Umbauvarianten unter Berücksichtigung der inzwischen tieferen Untersuchungsergebnisse.

III. Entscheidungsgrundlagen:

Der intensive Planungsprozess hat unter Mitwirkung und Einbindung der Schulleitungen als Nutzer, dem Amt 40 sowie allen Planungsbeteiligten einen klaren und strukturell sowie schulorganisatorisch nach den neuzeitlichen Erkenntnissen optimierten Grundrissentwurf für das Schulzentrum entwickelt:

- Zusammenrücken der beiden Schulen zu einem Schulzentrum
- schulübergreifende Nutzung von Sonderräumen
- Synergieeffekte bei Ganztagesbetreuung und Mensa
- Gemeinsamer Verwaltungsbereich, Sekretariat und Mensa sind integriert in einem Neubau trakt als Bindeglied mit gemeinschaftlicher Erschließung.
- Brandschutz: baulich gesicherte zweite Flucht- und Rettungswege über die Aussenterrassen, Bildung von Nutzungseinheiten, somit die Umnutzung der bestehenden großflächigen Flure zu flexiblen Lernzonen.
- die Schulen erhalten durch Optimierung der Grundrisse eine größere Flexibilität im Unterricht.
- Der Schulstandort erfährt die notwendige Aufwertung und bleibt zukunftsfähig.
- Die gesetzlich vorgeschriebene Barrierefreiheit kann nicht ausgesetzt werden.
- Die Sporthalle muss zwingend innerhalb der Sanierung / Umbau mitberücksichtigt werden. Ausbau bzw. Prüfung einer 2-Feldhalle, wie in der Hallenkonzeption bereits untersucht.

IV. Untersuchungsergebnisse aus der Bestandsbewertung

Statik:

Progymnasium:

Hier sind die untersuchten Rippendecken praktisch an allen angetroffenen Untersuchungsstellen fehlerhaft. Das heißt konkret, dass die Betondeckung aus den Versäumnissen beim Bau, nicht der damals gültigen Normung entspricht. Dies hat zur Folge, dass für den statischen Verbund diese Decken mittels Betonsanierung zu ertüchtigen sind. Parallel wird hierdurch auch der erforderliche Brandschutz sichergestellt. Des Weiteren sind in Teilen Stützen und Träger ebenfalls zu sanieren.

Sanierungszeit ca. 9 Monate,

Kostenansatz ca. 1,56 Mio. € best-case - 2,42 Mio. € worst-case brutto incl. NK.

Realschule:

Zunächst wurde aufgrund der Untersuchungsergebnisse ein Kostenansatz von rund 0,8 Mio. € best-case - 1,59 Mio. € worst-case für die Betonsanierung angesetzt.

Die Sanierung und Umbau ist aber inzwischen aufgrund von fehlendem Erdbebennachweis und unzureichenden Lastreserven in den Decken praktisch unmöglich!

(Weitere Erläuterungen erfolgen durch Kilian + Partner in der Sitzung)

Schadstoffe:

Progymnasium:

Hier wurden neben den bereits bekannten und vermuteten Schadstoffen: KMF (künstliche Mineralfasern) in Decken und Rohrdämmungen, asbesthaltige Fassade, Dichtungen etc. zusätzlich asbesthaltiger Bodenkleber und PCB-haltige Anstriche gefunden. Der Fund des asbesthaltigen Bodenklebers führt zum komplett notwendigen Rückbau der Estriche, da die Schadstoffentfernung incl. der Estrichsanierung kostenneutral zum Komplettausbau und Neubau des Estrichs ist.

Realschule:

Neben dem bereits bekannten Schadstoff KMF wurde auch hier durch die tiefgreifende Untersuchung weitere Schadstoffe gefunden: Asbest in Bodenbelägen/Klebern, PAK in Parkettklebern sowie PCB-haltige Anstriche

Der notwendige Ausbau, bzw. die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben beim Ausbau, Bearbeitung von schadstoffbelasteten Material führt zu einer Kostensteigerung.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Nahwärmeversorgung:

Die Kamerabefahrung und Untersuchung der bestehenden Kanalgrundleitungen hat im Hangbereich ein großes Schadensbild offenbart. Hier sind größere Instandsetzungen bzw. Neuverlegungen im Zuge der weiteren Planung und Baumaßnahmen vorgesehen.

Durch die energetische Sanierung in Verbindung mit den Überlegungen, die Realschule und eine 2-feldrige Sporthalle neu zu bauen, wird das bisherige Energieversorgungskonzept mittels BHKW im Bereich der bestehenden Sporthalle in Frage gestellt. Das bisherige BHKW ist seiner Leistung zukünftig überdimensioniert, der Standort unterhalb der Bestandsturnhalle zukünftig dezentral bzw. von der Lage her suboptimal. Der bisherige Hausanschlussraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen stark tangiert, sodass bei fortschreitender Planung zusammen mit den Albstadtwerken als Eigentümer und Betreiber des BHKW ein angepasstes Energieversorgungskonzept erarbeitet werden muss.

V. Zwischenstand - Alternativenbetrachtung:

(siehe Präsentation K +H ab Seite 63)

Das Büro Kilian und Partner hat mit den Fachingenieuren mehrere Szenarien entwickelt.

Die angedachten Varianten 1.1 - 1.3 der Sanierung von Progymnasium und Realschule können aufgrund der statischen Probleme der Realschule nicht weiterverfolgt werden.

Die Entwürfe der Varianten 2.4 und 3.4 beinhalten daher den **Abbruch des jetzigen Realschulkomplexes**. Im Anschluss soll dann als Bindeglied direkt am Progymnasium angedockt der **Neubau der Realschule** entstehen.

Das **Progymnasium** ist aufgrund des jüngeren Baualters sanierbar und weist durch die gelungene und prämierte und gestaffelte Einbettung des Baukörpers in die Hanglage eine sehr gute Aufenthaltsqualität auf. In die vorhandene Gebäudestruktur lassen sich die neuen, flexiblen Lehrkonzepte in den Grundrissen sehr gut abbilden. Ein kompletter Rückbau ist nach Prüfung hier sowohl ökonomisch wie auch ökologisch keine Option.

Bei der Variante 3.4 wird die **bisherige 1-feldrige Sporthalle** als Mensa / Küche und Schulräume umgenutzt. Als Ersatz wird eine für den Schul- und Vereinssport notwendige **2-feldrige Sporthalle als**

Neubau in Verlängerung des Realschulneubaus auf der Fläche der abzubrechenden ehem. Grundschule erstellt.

VI. Zuschüsse:

Seit dem 10.04.2019 liegt der Zuwendungsbescheid in Höhe von 3.051.000,- € für die Sanierungsmaßnahmen vor. Der Zuwendungsbescheid gründet auf der ursprünglichen Planung, der die Sanierung beider Schulen beinhaltet. Nach den Förderbestimmungen des Kommunalen Sanierungsfond für die Sanierung von Schulgebäuden (VwV KommSan Schule) muss die Fertigstellung der Sanierungen bis zum 31.12.2022 erfolgen.

Da die Sanierung der Realschule technisch nicht möglich erscheint, erfolgt am 11.7.2019 ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Tübingen. Es soll geklärt werden, inwieweit der Neubau der Realschule mit vorangehendem Abbruch förderfähig ist und mitgetragen wird. Die endgültige Entscheidung der Schulbaukommission, bestehend aus Vertretern des Regierungspräsidiums und des Kultusministeriums, wird dann frühestens in einem ½ Jahr, anfangs 2020 erwartet.

Sofern der Neubau mitgetragen wird, kann hierfür eine Regelförderung nach den Schulbauförderungsrichtlinien beantragt werden, deren Umsetzung nicht zeitkritisch ist.

VII. Mögliche weitere Schritte zur Umsetzung

BA I: 2019-2021 Sanierung PGT

- Umzug des PGT in den Schulferien,
- Start des Schuljahres 2019/2020 in der Interimsschule „Golle-Haug“
- Juli/August 2019 - Vorbereitung Ausschreibungen für Entkernung + Schadstoffsanierung, Betonsanierung
- Oktober 2019: Vergaben Entkernung / Betonsanierung
- Beginn der Entkernung und Schadstoffsanierung, übergreifende Betonsanierung
- Planungsfortschreibung,
- Entwicklung Baugesuch - Werkplanung,
- Ausschreibung sämtlicher Arbeiten „Sanierung“ PGT,
- Umsetzung der Sanierungspläne bis Ende 2021

BA II: 2019- 2020 Neubauplanung RST / Umnutzung Sporthalle / Neubau Sporthalle 2019

- Planung - Neubau „Realschule“ + Sporthalle

BA III: 2020-2025 Umsetzung Neubauten

VIII. Anlage:

Präsentation Büro Kilian + Partner