

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 150/2023/1

Amt für Bauen und Service

13.11.2023

**Betrifft: Sachstandsbericht Kirchgrabenschule - Beschlussfassung zur weiteren Vorgehensweise**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	14.11.2023	N	Vorberatung	getrennte Beschlussfassung
Gemeinderat	30.11.2023	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

1. Die Kirchgrabenschule wird für die kommenden Jahre weiter erhalten und betrieben. Die notwendigen baulichen Maßnahmen für einen sicheren Schulbetrieb werden umgesetzt.
2. Die Mensa wird wie in der Drucksache beschrieben (Variante 2) in das Untergeschoss der Kirchgrabenschule verlagert. Der Eingang wird aus Kostengründen nicht verlegt und der Beschluss vom 30.03.2023 aus der Drucksache 034/2023 wird insoweit aufgehoben.
3. Die Clusterbildung im Bereich der Schullandschaft in der Innenstadt/Hohenzollernstraße wird unter Einbeziehung der Alternativvorschläge aus der Gemeinderatssitzung vom 09.11.2023 a.) Errichtung eines eingeschossigen Neubaus auf dem Baufeld der abgebrochenen Schloßberghalle mit Option zur Aufstockung und b.) Errichtung einer Schule in Container-Bauweise) weiter untersucht und vorangetrieben.

**FINANZIERUNGSÜBERSICHT**

zur Drucksache	150-1/2023		66 Amtskennziffer
	konsumentiver Vorgang / investive Maßnahme		Budget
investive_Maßnahme	7.211005 Kirchgrabenschule		661 GEB.MANAGEMENT
weitere Erläuterungen zum Vorgang / zur Maßnahme:	Brandschutztechnische Sanierung KGS		
<b>Gesamtmaßnahme (2023 - 2026)</b>			
Einnahmen	1.575.144 €		
Ausgaben	9.267.196 €		
<b>laufendes Haushaltsjahr</b>			
	Planansatz	voraussichtliche Ein-/Auszahlungen lt. Drucksache	
Einnahmen	- €	393.786 €	3.075.000 €
Ausgaben	300.000 €	324.760 €	15.762.900 €
<b>Verpflichtungsermächtigungen gesamt</b>	345.000 €		
Über- / außerplanmäßige Ausgaben			- 882.245,76 €
Über- / außerplanmäßige VE			
<b>Haushaltsmittel/Mittelabfluss</b>	300.000 €	324.760 €	14.880.654 €
davon bereits abgeflossen	532.418 €		13.862.085 €
darüberhinaus bereits beauftragt/reserviert	900.000 €		4.906.854 €
<b>Haushaltsmittel/Mittelabfluss</b>	<b>-1.132.418 €</b>	324.760 €	<b>-3.888.284 €</b>
<b>Haushaltsmittel:</b>			
stehen zur Verfügung			<b>nein</b>
<b>Deckungsvorschlag:</b>			
Mehrerträge / Einzahlungen		393.786 €	
Verwendung aus Budget	661 GEB.MANAGEMENT	0 €	
Einsparungen im Ämterbudget	661	0 €	

## Sachverhalt

### I. Szenario 1 – Sanierung der Kirchgrabenschule

#### 1. Ausgangslage und Ist-Zustand Baumaßnahme

In der Drs. Nr. 034/2023 wurde am 30.03.2023 der Sanierung der Kirchgrabenschule in Bauabschnitten über die Jahr 2023 – 2026 zur Beseitigung der in der DRS dargestellten statischen und brandschutztechnischen Mängel zugestimmt.

Diese Mängel und deren dringliche Behebung wurde ausführlich dargelegt. Untenstehend werden die vorhandenen Mängel nochmals kurz aufgelistet.

##### 1. Statik

Sanierung Treppenpodeste

Instandsetzung der Decke über EG – Einbau Trägerrost + Spritzmörtel

Dauerhaftigkeitsarbeiten an den Decken über UG, 1. und 2. OG

##### 2. Brandschutz

Außenliegender Fluchttreppenturm und interne Erschließung zur Sicherstellung des gesetzlich geforderten 2. baulichen Flucht- und Rettungsweges

Ausbildung von Brandabschnitten

Einbau Brandwarnanlage zur frühzeitigen Alarmierung

##### 3. Haustechnische Installationen Elektro-, Heizung- und Sanitärarbeiten

Gebäudeinstallation auf den Stand der Technik bringen

Ansprüche an die Digitalisierung und an den Medienentwicklungsplan – Stichwort Fördermittel

Erneuerung der Anlagen- und Heizungstechnik

##### 4. Architektonische Umbauten

Reaktivierung „Alter Eingang“

##### 5. Darstellung der Bauzeitenpläne und Finanzierung

Ebenso wurden, wie in der Drs. 034/2023 beschlossen, die Fachplanerleistungen beauftragt.

Mit den Maßnahmen, d.h. mit dem ersten Bauabschnitt zur Entkernung und Betonsanierung (Südflügel UG, EG und 1. OG) wurde bereits begonnen. Entsprechende Schutzeinrichtungen wurden vorgesehen und die Baustelle wurde eingerichtet. Der Südflügel wurde entkernt und in den Rohbauzustand versetzt. Alle alten Leitungen und Installationen sowie die Deckenverkleidungen wurden entfernt. Die Sanitärbereiche im EG und 1. OG wurden rückgebaut bzw. entkernt. Ein Provisorium der Leitungsführung sowie die Sanitärcontainer im Innenhof wurden aufgebaut.

Der Auftrag für die Betonsanierungsarbeiten wurde an die Firma Karrié vergeben.

Die Klassenzimmer, die aufgrund der Sanierung der unteren Geschosse momentan nicht genutzt werden können sowie die Ganztagesbetreuung und das Rektorat mit Sekretariat wurden in das Dachgeschoss verlagert. Momentan wird auf engstem Raum unterrichtet. Teilweise wurden Klassen in die Hohenbergschule sowie in das Hölzle ausgelagert. Die Grupperäume im Dachgeschoss werden als Klassenzimmer verwendet. Diese Einschränkungen werden im Moment von den am Bau Beteiligten und der Schulleitung in Kauf genommen, um die Sanierung schnellstmöglich innerhalb der angesetzten 3 Jahre umsetzen zu können. Auf eine externe Interimsnutzung wurde aus Standort- und Kostengründen (Vergleichbar Interimsnutzung

Golle-Haug) verzichtet.

## 2. Kostensituation

Die Kosten der Sanierung belaufen sich nach momentanen Kostenschätzungen auf:

Kostenschätzung vom 15.12.2022 Sanierung mit neuem Eingang	8.004.420,32 Euro/brutto
+ Kostenschätzung vom 23.08.2022 Nottreppenturm	528.203,42 Euro/brutto
+ Zusatzkosten Kostenschätzung vom 17.06.2023 HMW Bodenplatte	247.585,82 Euro/brutto
+ Zusatzkosten Kostenschätzung vom 05.09.2023 Mensa im UG	690.429,36 Euro/brutto
Zwischensumme	9.470.638,92 Euro/brutto
- Fördermittel LED/Schulbauförderung	1.575.144,00 Euro/brutto
- <u>Kostenschätzung vom 08.06.2022 für den neuen Eingang</u>	<u>203.470,25 Euro/brutto</u>
Zu finanzieren nach Abzug Fördermittel	7.692.024,67 Euro/brutto

Bewilligte Mittel lt. Drs 034/2023 → 8.635.663,00 €. In diesen Kosten war die Mensa, da zunächst an einem anderen Standort (s.u.) geplant, nicht eingepreist.

Die Kosten für die Mensa im UG sowie die Kosten für die Bodenplatte sind in der Kostenfortschreibung des Hauptprojekts noch nicht enthalten und müssen nach Genehmigung bzw. Entscheidung über die weitere Sanierung mit aufgenommen werden.

Siehe hierzu Anlage 1 Kostenfortschreibung.

### Erläuterung der Kosten für die **Bodenplatte Hausmeisterwohnung**

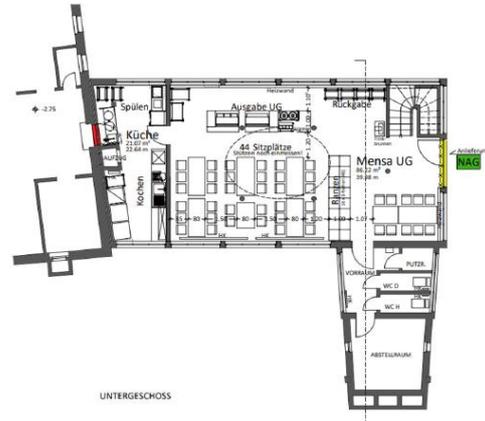
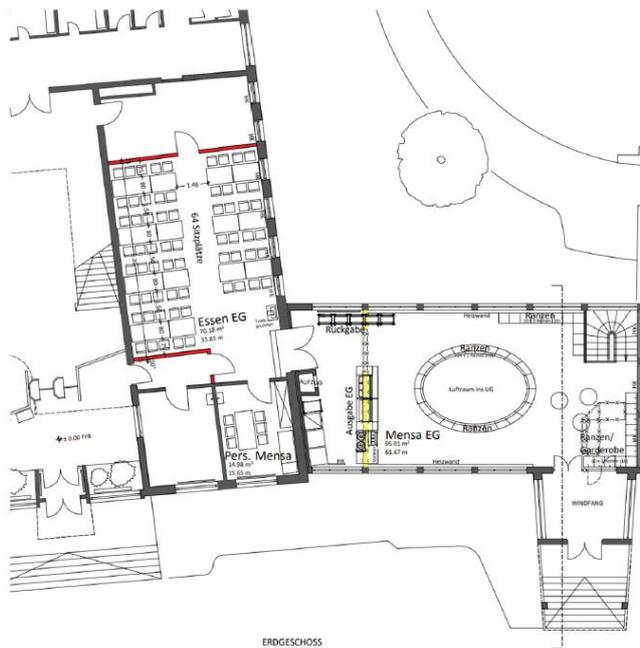
Nach Entkernung der Hausmeisterwohnung als vorbereitende Maßnahme der Betoninstandsetzung hat sich gezeigt, dass im UG im genannten Bereich keine Bodenplatte vorhanden ist. Hier wurde lediglich Schutt bzw. Geröll aufgeschüttet und ein feiner Estrich zwischen einer Lattung eingebracht. Um die Aussteifung des Untergeschosses hinsichtlich der erforderlichen Statik zu ertüchtigen und im selben Zuge die Raumhöhe anpassen zu können, muss hier eine neue Bodenplatte eingebaut werden.

### Erläuterungen der **Zusatzkosten Mensa** im UG der Kirchgrabenschule

Um während des zweiten Bauabschnittes die Räumlichkeiten der Mensa im EG sanieren zu können, muss diese ausgelagert bzw. umverlagert werden.

Der erste Ansatz war, die Mensa während der Bauzeit in ein komplett anderes Gebäude auszulagern. Bei der Suche wurde die ehemalige Kreismedienstelle im Hallenbad Grüngrabenstraße 20 als möglicher Standort ausgewählt. Hier wäre der Vorteil, dass sowohl die Kirchgrabenschule als auch die Hohenbergschule und die Schlossberg Realschule die Mensa nutzen könnten. Somit ist mit einer großen Kosteneinsparung für 2 entfallene Mensen zu rechnen.

Untenstehend die Planungsvariante 1:



Diese **Variante 1** bietet insgesamt Platz für 108 Kinder auf zwei Ebenen verteilt.

Eine Ausgabetheke für Essen müsste sowohl im EG als auch im UG eingerichtet werden. Die Küche befindet sich im UG. Problem hierbei wären die Kreuzungen der Wegeführung des Personals und der Schüler. Die Speisen müssen vom UG in das EG über eine beengte Treppe geführt werden.

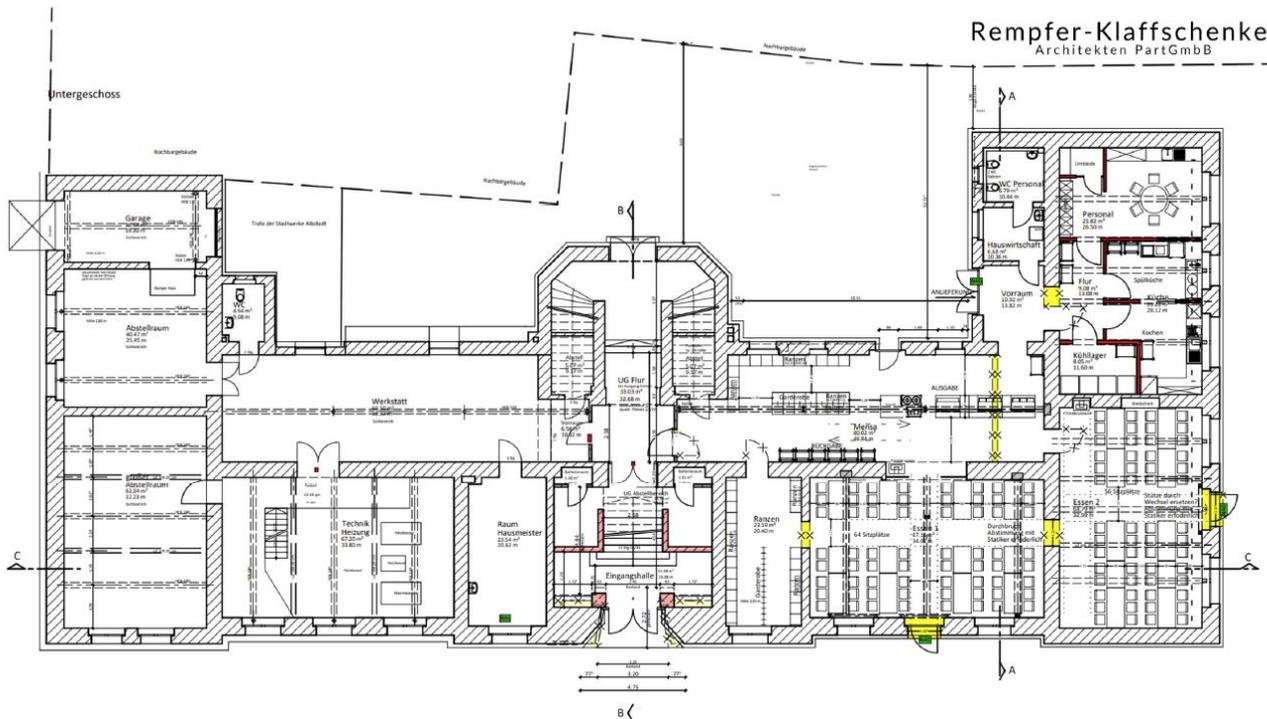
In einer Kostenschätzung Stand 04.07.2023 wurden die Gesamtkosten von ca. 1.028.837,31 Euro durch das Ingenieurbüro Rempfer-Klaffschenkel ermittelt.

Da das Gebäude nicht im Besitz der Stadt Albstadt ist, fallen zusätzliche Mietkosten von 4,- Euro/m<sup>2</sup> an. Bei einer Fläche von ca. 315m<sup>2</sup> wären dies ca. 1.260,- Euro/pro Monat.

Die Gesamtkosten in Höhe von 1.028.837,31 Euro sowie die zusätzlichen Mietkosten haben uns deshalb dazu veranlasst nach weiteren Alternativen bzw. Einsparmöglichkeiten zu suchen.

Weitere Überlegungen haben gezeigt, dass die Mensa ebenfalls im UG der Kirchgrabenschule untergebracht werden könnte.

Siehe hierzu untenstehende **Variante 2**.



Im Vorfeld gab es Gespräche mit den Schulleitern der Kirchgrabenschule, der Hohenbergschule und der Schlossberg Realschule. Auch bei dieser Variante wäre es möglich, dass alle drei Schulen im Schichtbetrieb die Mensa nutzen können.

Die Mensa im UG der Kirchgrabenschule bietet Platz für 120 Kinder. Die Ausgabe der Essen sowie die Anlieferung wären ebenerdig. Der Küchenbereich ist autark und vom Schülerbereich getrennt. Der Schulhof kann als Außenbereich ebenfalls mitgenutzt werden. Verbesserung der jetzigen beengten Mensa und Kochsituation in der Mensa im EG.

Die Kosten für die Umnutzung der alten Hausmeisterwohnung zur Mensa belaufen sich lt. Kostenschätzung vom 20.09.2023 Büro Rempfer-Klaffschenkel auf 690.429,36 Euro. Bei dieser Variante fällt keine Miete für ein Drittobjekt an. Mit dieser Variante können ca. 340.000,00 € eingespart werden.

### 3. Sofortiger Baustopp

Durch den genannten Gemeinderatsbeschluss wurde der Baumaßnahme bzw. der Sanierung der Kirchgrabenschule zugestimmt und die Maßnahmenumsetzung beauftragt.

Die Aufgabenstellung war, nach der Klausurtagung des Gemeinderats vom 30.09.2023 sowie die Haushaltsentwicklungen 2023/2024, einen sofortigen Baustopp der brandschutztechnischen und statischen Sanierungsmaßnahme darzustellen bzw. Einsparpotential zu definieren.

An der Kirchgrabenschule werden derzeit 338 Schülerinnen und Schüler beschult, davon sind ca. 200 Schüler\*innen im Ganztage an 4 Tagen in der Woche an der Schule. Die Betreuungszeiten sind von Montag bis Donnerstag von 8.15 Uhr bis 15:00 Uhr, am Freitag bis 13 Uhr.

In der gebührenpflichtigen Schulkindbetreuung werden derzeit, vor dem Unterricht von 6:45 Uhr bis 8:15 Uhr, 62 Kinder und nach dem Unterricht von 15:00 Uhr bis 17:15 Uhr, 45 Kinder betreut. Die Anmeldezahlen zur gebührenpflichtigen Schulkindbetreuung steigen kontinuierlich an.

Die Kirchgrabenschule ist die einzige Ganztageschule mit solch einem ausweiteten Betreuungsangebot in Albstadt.

Für diese Betreuungsangebote steht derzeit nur ein Betreuungsraum und ein Zwischenflur zur Verfügung. Es ist zwingend erforderlich, dass egal wie die Wetterlage ist, auch der derzeit stark eingeschränkte Pausenhof für die Betreuungszeit genutzt werden kann.

Für die Schüler\*innen gibt es derzeit keine Rückzugsmöglichkeiten, die für Ruhepausen genutzt werden können. Bastel-, Werk- und Spielangebote können derzeit auf Grund des geringen Raumangebotes nicht angeboten werden.

Auch die Maßnahmen, die zu einer Ertüchtigung des Gebäudes im Sinne des Medienentwicklungsplans notwendig sind, stellen keinen Luxus dar, sondern sind Voraussetzung für einen modernen, dem Bildungsplan entsprechenden Unterricht unter Einbeziehung digitaler Medien.

Die Umgestaltung der breiten Flure in Nutzungseinheiten ermöglicht erst die Umsetzung weitreichender Differenzierungsmaßnahmen, wie es der aktuelle Bildungsplan für Grundschulen von 2016 fordert: „Individuelle Förderung setzt an den unterschiedlichen Interessen und Stärken, Potentialen und Talenten, Lernausgangslagen und Unterstützungsbedürfnissen der Schülerinnen und Schüler an.“ (Lehrerbelegheft Bildungsplan 2016, S. 19 Z.15ff).

Es wird angestrebt, pro Flügel eine Klassenstufe unterzubringen und den dazugehörigen Flur als Differenzierungsraum für alle drei Klassenzimmer zu nutzen. Somit wird eine erfolgreiche und zukunftsorientierte Bildungsförderung unterstützt.

Der geplante Einbau der Mensa in der ehemaligen Hausmeisterwohnung, Schulküche und Werkraum bietet nicht nur ausreichend Platz für die Schülerinnen und Schüler der Kirchgrabenschule (ca. 200 Kinder während der Mittagszeit, in zwei Schichten), sondern kann gleichzeitig im Schichtbetrieb von der Hohenbergschule und der Schlossberg Realschule auf längere Sicht in räumlich zumutbarer Entfernung mitgenutzt werden. So wäre allen drei Schulen schnell und effizient geholfen.

Eine komplette Sanierung der Kirchgrabenschule wurde erforderlich, um angemessene Betreuungsräume für die vielen Schüler\*innen zu schaffen damit auch in den Pausenzeiten Erholung, Spiel und Spaß in verschiedenen Bereichen angeboten werden kann und das Mittagessen, egal ob gebuchtes warmes Menü aus der Mensaküche oder mitgebrachtes Vesper von zu Hause, in einer Mensa in der sich die Kinder wohl fühlen eingenommen werden kann.

Am 19.10.2023 fand nach interner Abstimmung bezüglich des Weiteren Vorgehens, ein vor Orttermin mit allen Baubeteiligten, Architekten, Fachingenieuren und der Schulleitung statt. An diesem Termin sollten die vom Gemeinderat gewünschten und in der Klausurtagung definierten Einsparungen bzw. der Baustopp besprochen werden. Das Ergebnis war ernüchternd.

Die statischen Schäden wurden bereits ausführlich in der DRS 034/2023 dargestellt und erläutert. Die Sanierung der Geschossdecken und die weitreichenden brandschutztechnischen Mängel zeigen auf, dass eine Sanierung dringend erforderlich ist.

Es werden keine „Aufhübschungsarbeiten“ bzw. teure Standards umgesetzt. Ziel der Sanierung ist in erster Linie die gesetzlich geltenden Anforderungen sowie Bestimmungen umzusetzen. Die Sanierungskosten beinhalten somit lediglich diese Positionen. Die geplante Sanierung ist in diesem Fall leider kein „nice to have“;

mit großen Spielräumen, sondern vielmehr nur das Notwendigste.

Ein sofortiger Baustopp kann nicht ohne erhebliche Einschränkungen und Missachtung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen der Gewerke Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär, sowie Statik und Brandschutz, vollzogen werden. Einer spürbaren Kostenminimierung stehen im Moment rechtliche Vorgaben entgegen die nicht auszuräumen sind. Im Moment wird eine Schule in Notbetreuung ohne jegliche Sicherheitsstandards betrieben.

Die Standsicherheit und der bauliche Brandschutz müssen auf jeden Fall wiederhergestellt werden. Ein Weiterbetrieb der Schule ist sonst nicht möglich und das Gebäude muss stillgelegt werden.

Siehe hierzu in der Anlage die Stellungnahmen der Architekten und Fachingenieure.

- Statik Ingenieurbüro BWN (Anlage 2)
- Brandschutz Architekturbüro Rempfer-Klaffschenkel (Anlage 3)
- HLS Ingenieurbüro ProjektIng (Anlage 4)
- Elektro Planungsbüro Strehlau (Anlage 5)
- Stellungnahme Baustopp staatl. Schulamt (Anlage 6)

Einsparungen könnten beim Verzicht auf die Verlagerung des neuen Eingangs gemacht werden. Diese Einsparungen belaufen sich hierbei lt. Kostenschätzung vom 08.06.2022 auf 203.470,25 Euro.

### Neuer Haupteingang

Alle Beträge einschl. 19% MwSt.										
DIN		Leistung/Gewerk/Pos.-Text	Me	GP in €	Titel- / Gewerk- summe, netto	MwSt.	GP in € mit MwSt.	Titel- / Gewerk- summe, brutto	Summe KG	Anmerkungen
<b>Zusammenstellung:</b>										
	100	Summe Grundstück	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
	200	Summe Herrichten und Erschließen	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
	300	Summe Bauwerk	G	170.983,40	170.983,40			100,00%	203.470,25 €	
	400	Summe Bauwerk - Technische Anlagen	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
	500	Summe Außenanlagen	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
	600	Summe Ausstattung und Kunstwerke	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
	700	Summe Baunebenkosten	G	0,00	0,00			0,00%	0,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>			G	170.983,40	170.983,40			100,00%	203.470,25 €	

Der Eingang übernimmt eine wichtige Kontrollfunktion, die bei einer Grundschule von großer Bedeutung ist. Da der Eingang weder rechtlich noch gesetzlich gefordert ist, könnte aber aus Kostengründen hierauf verzichtet werden.

Am 30.10.2023 fand eine Begehung des Gemeinderates in der Kirchgrabenschule statt. Ziel dieser Begehung war es die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten vor Ort darzustellen, zu erläutern und Fragen hierzu zu beantworten.

## II. Szenario 2 - Clusterbildung

Hieraus resultierend wurde im Gemeinderat am 09.11.2023 die Thematik Kirchgrabenschule weiter intensiv diskutiert und Alternativen im Hinblick auf das angestrebte Clustering der Schulen in der Innenstadt ermittelt. Als Konsens aus dieser Beratung wurde der Beschlussvorschlag formuliert.

