

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 29.11.2011		
Beratungspunkt	<b>Fürstenberg-Gymnasium / Generalsanierung - 3. Zwischenbericht: Verabschiedung Vorentwurf</b>		
Anlagen	2		
Finanzposition	2.2300.9400.000/0010		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum
	10-019/10	HA-Ö	04.05.2010
	60-070/10	GR-Ö	08.06.2010
	20-044/10	GR-Ö	16.11.2010
	60-125/10	GR-Ö	30.11.2010
	60-001/11	TA-Ö	08.02.2011
	4-054/11	TA-Ö	24.05.2011
	4-070/11	GR-Ö	05.07.2011

### Erläuterungen:

#### 1. Sachstand

Obwohl in den vergangenen Jahren vielfältige Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, ist im Fürstenberg-Gymnasium Bedarf für Erneuerungen und für Anpassungen der Räumlichkeiten an die geänderten pädagogischen und sonstigen Anforderungen des schulischen Alltags entstanden. Der Gemeinderat hat daher die Verwaltung beauftragt, eine Sanierungsplanung zu erstellen. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurden Planungsmittel in Höhe von 150.000,-- € in den Haushalt 2011 eingestellt.

Bereits am 05.07.2011 haben die beauftragten Architekten dem Gemeinderat in einer Studie ein Sanierungskonzept vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion hat der Gemeinderat entschieden:

1. „ ..... das vom Fürstenberg-Gymnasium vorgelegte Pädagogische Konzept soll als Planungsgrundlage für die in den kommenden Jahren anstehenden Baumaßnahmen dienen.
2. Grundlage für die energetische Sanierung des Fürstenberg-Gymnasiums soll die Variante 1 des Fraunhofer-Instituts sein. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit unter ökonomischen Gesichtspunkten die Installation einer mechanischen Lüftungsanlage in Teilen des Gebäudes und in verschiedenen Räumen sukzessive umgesetzt werden kann.
3. Der Sanierung und Erweiterung des Fürstenberg-Gymnasiums auf der Basis der vom Büro Hotz + Architekten vorgelegten Studie wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Maßnahme so vorzubereiten, dass:
  - Die Neubaumaßnahmen im Jahr 2012 realisiert werden können.
  - Die Neuordnung und Sanierung des Bestandes in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 durchgeführt werden kann.“

## 2. Was wurde seit Juli 2011 erledigt?

Stadtbauamt und die beauftragten Ingenieurbüros haben seit dem Beschluss vom 05.07.2011 das Konzept intensiv bearbeitet und konkretisiert. Die einzelnen Punkte wurden jeweils mit der Schule abgestimmt. Folgende Untersuchungen wurden bereits durchgeführt:

- Das Büro Stahl + Weiss, Büro für Sonnenenergie, Freiburg, hat in mehreren Klassenräumen Messungen zur Raumakustik vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Norm knapp eingehalten wird. Die Messungen in der Aula zeigen, dass bei einer Nutzung als Pausenhalle weitere Absorptionsflächen vorzusehen sind. Bei musikalischen Aufführungen und Vorträgen sind die akustischen Bedingungen gut.
- Das Büro Eurofins Institut Dr. Jäger in Tübingen hat ein Umweltgutachten erstellt: Es wurden keine Schadstoffe im Gebäude ermittelt. Bei notwendigen Demontage- und Entsorgungsarbeiten müssen jedoch in Teilbereichen Schutzvorkehrungen getroffen werden.
- Die natürliche Belichtung der Flure wurde beispielhaft für einen Bereich simuliert, um die Auswirkungen der Wiederöffnung der Oberlichter und der Einrichtungen von Nischen auf die natürliche Belichtung zu prüfen.
- Die Stellungnahme des Brandschutzgutachters wurde in den Entwurf eingearbeitet: Das Gebäude wurde in Brandabschnitte unterteilt. Die notwendigen Nachrüstungen der Türen und Wände, um ausreichend Rettungswege zur Verfügung zu stellen, wurden definiert.

## 3. In welchen Punkten weicht der Vorentwurf von der im Gemeinderat am 05.07.2011 vorgestellten Studie ab?

Die Pläne des Vorentwurfs liegen dieser Vorlage als **Anlage 1** bei. Die Ziele, die bereits mit der vom Gemeinderat beschlossenen Studie verfolgt wurden, sind unverändert:

- Der Eingangsbereich der Schule wird zukünftig keine Büros und Aufenthaltsräume mehr beinhalten. Durch diesen großzügig verglasten Eingangsbereich soll Licht in die Aula fallen. Gegenüber dem Eingangsbereich wird ebenfalls ein verglaster Bereich entstehen, der Lichteinfall auch von dieser Seite ermöglicht. Hausmeisterraum und Treppenabgang (zu den Technikräumen im Keller) werden verlagert. Die Oberlichter der Aula werden zu Rauchabzugsöffnungen umgebaut.
- Ebenfalls bereits in der Studie war das Ziel formuliert worden, den Verwaltungsbereich zu verlagern. Durch diese Verlagerung wird es möglich, das Lehrerzimmer zu vergrößern und neu zu strukturieren. Damit wird der gestiegenen Lehrerzahl und den längeren Verweildauern der Lehrer in der Schule Rechnung getragen. Die in der Schule vorhandenen Bibliotheken werden im Erdgeschoss zusammengefasst und räumlich neu geordnet.

Folgende Änderungen hat es gegenüber der im Gemeinderat vorgestellten Studie gegeben:

- Im Untergeschoss wurden die Flächen für den Kunstunterricht noch einmal neu angeordnet. Damit entsteht die Möglichkeit, nach Änderungen in der Heizzentrale weitere Nebenflächen zu gewinnen.
- Die Lage des neu geplanten Aufzuges wurde geändert. Eine Treppenanlage kann wegfallen. Im Ergebnis kann mit diesen Maßnahmen der EDV Bereich im Untergeschoss optimiert werden.
- In der Studie als Flur ausgewiesene Flächen wurden dem Fachbereich Musik und der Verwaltung zugeschlagen.
- Die Fachräume waren in der Studie noch einzelnen Fachbereichen zugeordnet. Zukünftig werden sie allgemein als naturwissenschaftliche Räume einheitlich ausgestattet. Dies wird eine größere Flexibilität innerhalb des Unterrichts ermöglichen.

Es hat sich bei den weiteren Untersuchungen heraus gestellt, dass das Trinkwasser-, Heizungsleitungs- und Gasinstallationsnetz erneuert bzw. teilerneuert werden muss. Die Beleuchtung der Klassenzimmer kann erhalten werden. In den Fluren und Fachräumen muss die Beleuchtung erneuert werden. Im Rahmen der Renovierung der Klassenzimmer müssen zusätzliche Türen zur Schaffung eines 2. Rettungsweges eingebaut werden. Die Fassade der Schule soll neu gestrichen werden. Weitere Fassadenmaßnahmen sind entsprechend den Beschlüssen zum energetischen Konzept vom 05.07.2011 nicht geplant.

#### **4. Wie sieht die zum Vorentwurf gehörende Kostenschätzung aus?**

Auch die Kostenschätzung des Büros Hotz + Architekten ist dieser Vorlage beigelegt (**Anlage 2**). Die Gesamtkosten für Sanierung und Erweiterung des Fürstenberg-Gymnasiums liegen bei **9,5 Mio. €**. Die Kosten setzen sich zusammen aus: 2 Mio. € für die Neubauten und 7,6 Mio. € für die Sanierung im Bestand.

Während der 3jährigen Bauzeit wurden die Gesamtkosten mit 3 % fortgeschrieben. Klar ist, dass wegen der hohen Kosten der Vorentwurf nur umgesetzt werden kann, wenn entsprechend hohe Landeszuschüsse erreicht werden können. Sollte dies nicht gelingen, wird es Abstriche an den Maßnahmen geben müssen.

#### **5. Wie wird das Bauprojekt organisiert?**

Mit dem Architekturbüro Hotz hat der Gemeinderat ein in Schulbauten erfahrenes Büro gewählt. Auch das Stadtbauamt hat Erfahrungen im Schulbau. Daher soll auf die Einschaltung eines Projektsteuerers verzichtet werden.

Folgende Fachbüros werden beauftragt:

- Eurofins Institut Dr. Jäger, Tübingen, zur Untersuchung auf vorhandene Schadstoffe (erledigt).
- Fraunhofer-Institut für Bauphysik, Stuttgart, zur Erstellung eines Energiegutachtens (erledigt).

- Büro für Sonnenenergie Stahl + Weiss, Freiburg, zur Erstellung einer Lichtsimulation und eines Schallgutachtens (erledigt).
- Büro Rumpf, Rottweil, für die Erstellung des Brandschutzgutachtens (erledigt).
- Ingenieurgruppe Freiburg zur Erstellung der Fachplanung Heizung, Lüftung, Sanitär
- Planungsgruppe Burgert, Freiburg, zur Erstellung der Elektroplanung.
- Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, wird bei Bedarf zur Baugrunduntersuchung eingeschaltet.
- Ingenieurbüro Greiner, Donaueschingen, zur Erstellung der Statik.
- Vermessungsbüro Teufel, Donaueschingen, zur Erstellung der Vermessung.

Mit allen Planungsbeteiligten wird in Ergänzung der HOAI-Regelungen eine Projektvereinbarung abgeschlossen, die die Zuständigkeiten und Bauabläufe detailliert festlegt. So werden die Submissionsergebnisse wie auch die eingehenden Abschlagszahlungen ständig durch den Architekten mit den Grundlagen des Kostenanschlages verglichen. Eventuelle Abweichungen sind dem Bauherren unmittelbar mitzuteilen. Einmal im Monat erfolgt ein Abgleich mit den beim Bauherren über die SAP-Module geführte Baukostenkontrolle.

Bei Budgetüberschreitungen und sonstigen außergewöhnlichen Veränderungen erfolgt Bericht an den Dezernenten.

## 6. Wie geht es weiter?

Nachdem nun der Vorentwurf und die zugehörige Kostenschätzung vorliegen, können die Zuschussmöglichkeiten geprüft werden. Infrage kommt ein Zuschuss aus dem Ausgleichsstock oder eine Bezuschussung aus der Schulbauförderung des Landes Baden-Württemberg. Leider ist derzeit noch nicht absehbar, wann und in welcher Form die Schulbauförderung des Landes Baden-Württemberg umgestellt wird. Je nach Ergebnis der Verhandlungen zu den Förderungsmöglichkeiten wird sich die Bauabfolge gestalten. Der Gemeinderat wird über Änderungen kurzfristig informiert.

Derzeit sind folgende Arbeitsschritte in den Jahren 2012 bis 2014 vorgesehen:

- Noch zum Jahreswechsel wird ein Musterklassenzimmer hergerichtet. Mit dieser Maßnahme soll der Standard der Sanierung der Klassenzimmer verdeutlicht werden.
- Hotz + Architekten werden nach der Verabschiedung des Vorentwurfs durch den Gemeinderat den **Entwurf** erstellen und anschließend das notwendige **Baugesuch** erarbeiten. Das Baugesuch wird dann im Frühjahr 2012 im Gemeinderat vorgestellt. Zu diesem Zeitpunkt ist auch der **Baubeschluss** geplant.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand umfasst der im Jahr **2012** vorgesehene 1. Bauabschnitt den westlichen Flügel des Fürstenberg-Gymnasiums: 24 Klassenzimmer und die Schüler-WC-Anlage werden saniert, der in diesem Bereich vorgesehene Aufzug wird eingebaut. Durch Optimierung der Klassenzimmerbelegung kann diese Bau-

maßnahme im laufenden Betrieb erfolgen. Es werden jeweils fünf Klassenzimmer im Konvoi saniert. Die WC-Anlage wird in den Sommerferien saniert.

- In den Jahren **2013 und 2014** werden sich die Neubaumaßnahmen (Verwaltungsbe- reich, Lehrerzimmer, Bibliothek, Schüleraufenthaltsbereich) und die Sanierung der Fachklassenräume anschließen.

1
5
6
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf (Planung und Kostenschätzung) zur Sanierung und Erweiterung des Fürstenberg-Gymnasiums zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Zu- schussmöglichkeiten zur Reduzierung des Eigenan- teils der Stadt zu klären und den 1. Bauabschnitt für 2012 im Rahmen der veranschlagten Haushaltsmittel vorzubereiten.
3. Wiedervorlage mit Baugesuch und Baubeschluss im Frühjahr 2012 spätestens jedoch, wenn die Zu- schussmöglichkeiten geklärt sind.

Beratung: