

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 23.09.2014		
Beratungspunkt	Realschule / Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Vorstellung Ergebnisse		
Anlagen	4		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-124/13 1-070/13 4-148/13	Sitzung TA-Ö GR-Ö TA-Ö	Datum 10.09.2013 01.10.2013 04.02.2014

Erläuterungen:

1. Sanierung Schulgebäude

Am 04.02.2014 hat der Technische Ausschuss beschlossen, das Architekturbüro Hölzenbein, Donaueschingen, mit der Erstellung einer Studie über die Möglichkeiten und den Aufwand für eine Sanierung des **Realschulgebäudes** zu beauftragen. Dem Aufwand für die Sanierung sollen die Baukosten für einen vergleichbaren Schulneubau gegenübergestellt werden.

Diese Studie wird heute vorgestellt. An der Studie waren folgende Fachplaner beteiligt:

- Technikplanung Heizung-Lüftung-Sanitär: Ingenieurbüro ecoplan, Blumberg
- Technikplanung Elektro: ME Plus, Donaueschingen
- Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Sättele, Löffingen-Unadingen
- Brandschutzgutachter: Ingenieurbüro Riesener, Balingen

Das Ergebnis dieser Studie kann der (**Anlage 1**) entnommen werden. Das Büro Hölzenbein wird in der Sitzung anwesend sein und die Ergebnisse erläutern.

Wesentliche Defizite finden sich im Realschulgebäude in folgenden Bereichen:

- Brandschutz – Flucht- und Rettungswege
- Energetische Situation
- Tragwerk
- Heizung und Sanitäre Anlagen
- Elektro-Installation
- Barrierefreiheit
- Räumliche Strukturen und Flexibilität:

Mit dem mittlerweile von der Realschule vorgelegten pädagogischen Konzept (**Anlage 2**) wird von der Schulleitung zusätzlicher Raumbedarf angemeldet. Dieser Bedarf ist unterteilt nach Lehrerbereiche, Aufenthaltsbereiche, Ganztagesbereiche, zusätzlichen Räume für die Naturwissenschaften, Lernnischen und für die Bibliothek / Mediathek. Die hierzu notwendige Bruttogeschoßfläche von ca. 2.000 m² wird in der Studie des Büros Hölzenbein (**Anlage 1**) als zusätzlicher Flächenbedarf berücksichtigt. Die Kosten hierfür wurden aus Vergleichsgebäuden auf Grundlage des Baukosteninformationsdienstes ermittelt.

Auf ein Ergebnis der Studie des Büro Hölzenbein muss noch einmal besonders eingegangen werden: Das bestehende Realschulgebäude kann aufgrund der statischen Gegebenheiten die besonders wichtig gewordene räumliche Flexibilität zur Umsetzung des pädagogischen Konzeptes nur sehr eingeschränkt leisten. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Realschulgebäude sind sehr viel eingeschränkter als im Fürstenberg-Gymnasium.

2. Sanierung Turnhallen

Ergänzend zur Untersuchung des Realschulgebäudes werden die **Turnhallen** in die Betrachtung miteinbezogen. Die voraussichtlichen Sanierungskosten wurden ebenfalls vom Architekturbüro Hölzenbein erarbeitet und dem Technischen Ausschuss am 10.09.2013 vorgestellt:

- Sanierung Einfeld Halle 1954: 850.000,-- €
- Sanierung Zweifeld Halle 1978: 1.250.000,-- €

Dem gegenübergestellt werden die Kosten für den Neubau einer Dreifeld-Sporthalle mit ca. 6.000.000,-- € (Baukosteninformationsdienst, Beispiel: Dreifeldhalle Lorch, Ostalbkreis, ohne Grunderwerbskosten)

3. Sanierung Schulgebäude und Turnhalle – Vergleich mit Neubau

Insgesamt ergeben sich somit folgende voraussichtliche Kosten:

Variante 1 - Sanierung Realschule und beiden Turnhallen

Generalsanierung Schulgebäude (inkl. Lüftungsanlage)	12.900.000,-- €
Zusätzlicher Flächenbedarf 2.000 m ² ca.	5.000.000,-- €
Sanierung beider Turnhallen	<u>2.100.000,-- €</u>
Summe Sanierungskosten ca.	20.000.000,-- €

In diesen Kosten ist die Auslagerung der Realschule während der Baumaßnahme noch nicht berücksichtigt. Anders als bei den Baumaßnahmen am Fürstenberg-Gymnasium würde eine abschnittsweise Sanierung während des laufenden Schulbetriebes nicht funktionieren. Die Auslagerung könnte über Container bzw. temporären Umzug in andere Gebäude organisiert werden.

Variante 2 - Neubau der Realschule

Neubau in Größe der bestehenden Realschule	19.600.000,-- €
Zusätzlicher Flächenbedarf 2.000 m ² ca.	5.000.000,-- €
Neubau einer Dreifeld-Sporthalle	<u>6.000.000,-- €</u>
Summe Neubau ca.	30.600.000,-- €

Variante 3 – Umbau und Erweiterung Collège Robert Schuman

Am 11.09.2014 wurde das Gebäude des Collège Robert Schuman gemeinsam von Oberbürgermeister Pauly, Bürgermeister Kaiser, Herrn Romer / Bildung und Soziales, Herrn Unkel / Stadtbauamt, Herrn Mosbacher / Fürstenberg-Gymnasium, Herrn

Lauffer / Realschule, Herrn Möllen / Eichendorffschule und Herrn Sauter / Heinrich-Feurstein-Schule besichtigt. Einige Fotos (**Anlage 3**) und ein Lageplan (**Anlage 4**) sind beigefügt.

Das Gebäude des Collège Robert Schuman wurde 1935 erbaut, 1996 renoviert und steht nicht unter Denkmalschutz. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.700 m², verteilt auf insgesamt sechs Stockwerke (zwei Untergeschosse, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss). Nach Angaben der französischen Schulleitung waren dort maximal 300 Schüler untergebracht. Augenscheinlich hat das Gebäude aufgrund der massiven Bausubstanz einen guten Eindruck hinterlassen. Es verfügt über zwei Treppenhäuser und eine außenliegende Fluchttreppe. Die Fluchtwege sind mit Rauchschutztüren abgeteilt, die Wände sind ungedämmt. Die haustechnische Installation ist, wie die nicht einsehbaren Bereiche der Konstruktion, zu überprüfen. Das gleiche gilt für die Untersuchung auf eventuell vorhandene Schadstoffe. Die meisten der vorhandenen Räumlichkeiten in den drei Hauptetagen können als Klassenräume genutzt werden. Alle anderen Räumlichkeiten müssten in einem Neubau untergebracht werden (zusätzliche Klassenräume, sämtliche Fachräume Naturwissenschaften, Kunst- und Musikräume, Ganztagesbereiche, Schülerbereich, Mensa und Lehrerbereich). Die Schulleitung der Realschule würde diesen Standort unterstützen und das Gebäude des Collège Robert Schuman in die Neubauvariante mit einbeziehen. Bezüglich der Turnhallen hat die Schulleitung der Realschule folgenden Vorschlag geäußert: Bei einem neuen Standort der Realschule mit Umbau und Erweiterung am Collège Robert Schuman könnten die bestehenden Turnhallen am jetzigen Standort weiter genutzt werden.

Generell ist zu beachten, dass das Kostenrisiko bei der Variante Sanierung höher ist als bei der Variante Neubau.

4. Schulbauförderung und Kommunale Sportstättenbauförderung

Bezüglich der möglichen **Schulbauförderung** wurde durch die Kämmerei Kontakt mit dem Regierungspräsidium Freiburg aufgenommen:

Das Regierungspräsidium Freiburg erklärt, dass Sanierungen von Schulgebäuden nicht förderfähig sind. Eine Schulbauförderung für einen Umbau ist nur im Zuge einer notwendigen baulichen Erweiterung möglich (wie Fürstenberg-Gymnasium). Hier sind Förderungen für den zusätzlichen Flächenbedarf auf Basis des Pädagogischen Konzepts möglich, sowohl als Erweiterung im Sanierungsfall als auch bei einem Neubau.

Die Förderung eines Schulneubaus ist nur möglich, wenn es nicht bereits Schulräume für diese Schule gibt. Ausnahmen sind möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine wirtschaftliche Sanierung des Schulgebäudes nicht möglich ist. Die Schulbaukommission des Landes Baden-Württemberg muss dann entscheiden, dass das Gebäude abbruchreif ist.

Durch die Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums zur **Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen** könnte die Sanierung der beiden Turnhallen der Realschule mit ca. 400.000,- € gefördert werden. Für den

Neubau einer Dreifeld-Sporthalle wären Zuwendungen von bis zu 600.000,-- € möglich.

Stellungnahme der Schulleiter der Donaueschinger Schulen:

- Die Schulleiter sprechen sich für die Dreigliedrigkeit der Sekundarstufe aus. Offen bleibt, welche Entscheidung die Politik treffen wird.
- Es soll auf jeden Fall am Bestand Werkrealschule (Eichendorffschule) festgehalten werden.
- Sollte sich die Entscheidung Richtung Neubau bewegen, so raten die Schulleiter davon ab, den Standort Fürstenberg-Gymnasium zu wählen. Die Praxiserfahrungen großer Schulzentren sind negativ. Deshalb wird angeregt, im Falle eines Neubaus den Standort Collège Robert Schuman ins Auge zu fassen.

5. Weiteres Vorgehen

Der Kostenvergleich Sanierung / Neubau zeigt, dass es möglich ist, in das Gebäude der Realschule zu investieren. Die Verwaltung hat für das Haushaltsjahr 2015 in den Haushaltsentwurf 70.000,-- € Planungskosten eingestellt. Mit diesem Geld könnte:

- Ähnlich wie seinerzeit beim Fürstenberg-Gymnasium eine Studie erstellt werden, die die Umsetzungsmöglichkeiten des gewünschten Raumprogramms im Altbau des Realschulgebäudes prüft. Diese zusätzliche Planungsstudie hat sich bei der schwierigen Bauaufgabe „Sanierung des Fürstenberg-Gymnasiums“ bewährt.
- Sollte der Technische Ausschuss sich für einen Schulstandort im Konversionsgebiet entscheiden, könnte das Geld in die Planung eines Umbau- und Erweiterungskonzeptes für das Gebäude des Collège Robert Schuman investiert werden.

Weiterhin offen ist die Entwicklung der Schullandschaft in Baden-Württemberg. Entscheidungen auf dieser Ebene würden die Ausgestaltung der diskutierten Baumaßnahme maßgeblich beeinflussen.

Ähnliches gilt auch für die Baden-Württembergische Schulbauförderung. Änderungen wurden in der Vergangenheit wiederholt angekündigt. Bis heute zeichnet sich jedoch nicht ab, ab wann mit einer Förderung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wie in dem diskutierten Fall, gerechnet werden kann.

1
5
6
7
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss nimmt die Informationen zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Kenntnis.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Umsetzung der Variante

3. Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen der Haushaltsberatungen über die Umsetzung der Maßnahme.

Beratung: