

Sitzungsvorlage DS 2009/305

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **23.06.2009**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei
Metzger + Welte Architekten

Aktenzeichen: 020-01_08-15

Gemeinderat

öffentlich am 29.06.2009

**Spohngebäude - Erweiterung und energieeffiziente Sanierung des Pavillons
Geänderte Planung
- Erweiterung des Pavillons um 6 Klassenzimmer, Umstrukturierung des
Musikbereichs und energetische Sanierung des Pavillons
- Sachbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Änderung der Entscheidung vom 23.03.2009

Der Pavillon am Spohngebäude wird abweichend von der Entscheidung vom 23.03.2009 wie folgt erweitert und energieeffizient saniert.

1. Der **Erweiterung des Pavillons** um sechs weitere Klassenzimmer gemäß beigefügter Planung wird zugestimmt.
2. Der **Umgestaltung/ Umstrukturierung der Musikräume** im Erdgeschoß gemäß beigefügter Planung wird zugestimmt.
3. Die neuen Gesamtkosten belaufen sich auf **1.8 Mio. €** einschl. Baunebenkosten. Die im Nachtragsplan bereitgestellten Mittel reichen für die erwartete Kassenrate 2009 aus. Die voraussichtlichen Mehrkosten von 200.000 € werden über den Deckungskreis der Gesamtmaßnahme 2.2990/1030 aufgefangen.

1. Beschlusslage GR am 23.03.2009

- der Aufstockung des Pavillons um ein Geschöß, mit der Maßgabe sechs neue Klassenzimmer zu schaffen, wird zugestimmt.
- der Umgestaltung/ Umstrukturierung der Musikräume und Nebenraumflächen im Erdgeschoß wie dargestellt wird zugestimmt.
- die Verwaltung wird beauftragt, für **zusätzliche Maßnahmen zur Energetischen Sanierung** des Pavillons **Fördermittel im Rahmen des Konjunkturpakets II** zu beantragen. Der Antrag umfasst die Kompletterneuerung der Klimahülle nach den Anforderungen der Förderrichtlinien, mindestens jedoch die Einhaltung der ENEV 2009.
- der Abwicklung von vorbereitenden **baulichen Maßnahmen in zwei naturwissenschaftlichen Fachräumen** im Rahmen der zukünftigen Sanierung des naturwissenschaftlichen Bereichs im Hauptgebäude wird zugestimmt.
- die **Zustimmung** erfolgt **vorbehaltlich** der Erlangung der **dargestellten Fördermittel** aus dem Konjunkturprogramm II des Bundes bzw. aus Mitteln der Schulbauförderung des Landes.
- der **Sperrvermerk** wird auf der Grundlage der Förderunschädlichkeits-erklärung aufgehoben.
- die Verwaltung wird ermächtigt, **Aufträge in der Zuständigkeit des Gremiums** an die jeweils wirtschaftlichsten Bieter nach Prüfung und Wertung zu vergeben.
- der Kostenansatz in Höhe von 200.000 € für den Umbau der naturwissenschaftlichen Räume im Spohngymnasium (*Fipo 2.2990.9410.000.1030*) wird den Baumaßnahmen am Pavillon zugeordnet (*Fipo 2.2990.9400.000.1030*). Nach Zusammenfassung der Finanzpositionen sind im laufenden HH-Jahr 1 Mio. € finanziert.

2. Projektplanung

Mit Beschluss vom 23.03.2009 hat der Gemeinderat einem Maßnahmenpaket zur Erweiterung und energetischen Sanierung des AEG-Pavillons zugestimmt.

Der Planungsauftrag dafür wurde im Jahr 2008 mit der Maßgabe erteilt, den Pavillon für die Schaffung von sechs zusätzlichen Klassenzimmern zu erweitern. Nach Bekanntwerden der Förderoptionen aus dem Konjunkturprogramm II des Bundes folgte eine Erweiterung der Planungsaufgabe um die energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Fassadensanierung führte in der Folge zu einer sehr wirtschaftlichen Möglichkeit, durch einen Umbau im Erdgeschoß Missstände im Bereich der Musikraumlanschaft zu beheben.

Im Rahmen der Entwurfsplanung hat das Architekturbüros Metzger + Welte mehrere Varianten erarbeitet, die funktional und wirtschaftlich geprüft und bewertet wurden. Dabei wurde neben der Option einer Gebäudeaufstockung auch eine Verlängerung des Bestands in Betracht gezogen. Die Entscheidung zugunsten der Aufstockung fiel letztendlich aus wirtschaftlicher Erwägung - aber auch in Abstimmung mit den Schulen selbst, die die Geschoßerhöhung zugunsten eines Hartplatzerhalts auf der Nordseite bevorzugten.

3. Neue Erkenntnisse im Genehmigungslauf

Nach Abschluss eines intensiven und sehr gut vorbereiteten Entscheidungsprozesses wurde der Sachbeschluss im Gemeinderat erwirkt. Der Beschlussvorschlag erfolgte sowohl unter Beteiligung und in Abstimmung mit den Planenden als auch den Nutzern, die im Rahmen einer Projektgruppenarbeit durchgängig eingebunden waren.

Der Zustimmung zum Sachbeschluss folgte die Bauantragsstellung, verknüpft mit einem Antrag auf bautechnische Prüfung. In Vorgesprächen mit dem Architekten hat das Bauordnungsamt die Eckpunkte für eine Genehmigungsfähigkeit klar formuliert. Diese war generell nie in Frage gestellt sondern nur mit der Erfüllung zusätzlicher Aufwendungen zum Brand- und Erdbebenschutz verbunden.

Mit der bautechnischen Prüfung im Genehmigungsverfahren wurden weitergehende Forderungen zur Bewertung des Bestandes erhoben. Die geforderte Nachprüfung ergab, dass die bestehende Tragkonstruktion - entgegen der planerischen Annahme - den geforderten Brandschutzwert von F30 nicht erfüllt. Ein Bestandsschutz kann nicht herangezogen werden. Weiter wurde die baurechtliche Vorgabe missachtet, die neuen Tragstützen zum Erdbebenschutz nicht mit dem Bestand zu verklammern. Aufgrund der Ergebnisse der bautechnischen Prüfung ist das Projekt in der beantragten Fassung nicht genehmigungsfähig!

4. Neue Bewertung der Entwurfsvarianten

Nach der baurechtlichen Aussage zur Genehmigungsfähigkeit musste eine Neubetrachtung aller Möglichkeiten und Konditionen durchgeführt werden. Grundsätzlich bleibt die bereits beschlossene und freigegebene Planung ausführbar. Allerdings erhöhen sich die Baukosten durch zusätzliche Maßnahmen zum Brand- und Erdbebenschutz erheblich.

In der Folge wurden die Entwurfsvarianten nochmals gegenübergestellt und unter den neuen Rahmenbedingungen gerechnet. Die Neubewertung ergibt folgendes Ergebnis (jeweils inkl. energetische Sanierung und Umbau Musikbereich):

	Varianten	geschätzte Baukosten
1.	Aufstockung gemäß Beschlusslage	2.00 Mio. €
2.	Abbruch über EG, aufgesetzter Neubau	3.20 Mio. €
3.	Verlängerung anstelle Aufstockung	1.80 Mio. €

Unter Berücksichtigung der notwendigen zusätzlichen Ertüchtigungsmaßnahmen zum Brand- und Erdbebenschutz für den Bestand ergibt sich eine völlig neue Bewertung. In der Gegenüberstellung der Entwürfe stellt sich eine Verlängerung des Baukörpers als wirtschaftlichste Variante dar. Die Verschiebung ergibt sich, da durch den Wegfall der Aufstockung der Status eines 'Gebäudes geringer Höhe' erhalten bleibt. Dies führt zu reduzierten Anforderungen an den Brandschutz. Aufgrund der geringeren Höhe reduzieren sich außerdem die Maßnahmen zum Erdbebenschutz.

Die Entwurfsvariante 3. sieht die Verlängerung des AEG-Pavillons um einen selbst gegründeten Baukörper vor, der über die neue energetische Hülle an den Altbau angeschlossen wird. Das additive Hinzufügen eines neuen Gebäudeteils ist von Vorteil, da die Herstellung teilweise bei laufendem Betrieb möglich ist. Durch die Gebäudeverlängerung vergrößert sich zudem der Musikbereich um einen weiteren Raum. Nachteilig ist zu werten, dass der anschließende Sport-/ Freizeitplatz verkleinert werden muss.

Nach der Landesbauordnung (LBO) ist im Rahmen der Erweiterung eine Barrierefreiheit für den neu geschaffenen Teil herzustellen. Die Verwaltung schlägt vor, die Ausführung eines Aufzugs im Rahmen der Maßnahme baulich vorzubereiten. Die Realisierung erfolgt zeitversetzt im Zuge mit der geplanten Generalsanierung im Hauptbaus. Nur mit der gemeinsamen Bereitstellung jeweils eines Aufzugs im Haupt- und Anbau lässt sich eine weitgehende Barrierefreiheit erzeugen. Ein geeigneter Standort ist unter Abwägung von Kosten und Nutzen im Detail noch festzulegen.

5. Neue Empfehlung zum Sachbeschluss

Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Schulraumbedarfs wurde im Ausschuss für Bildung und Schule detailliert dargestellt, diskutiert und bestätigt. Der Gemeinderat ist der Sachdarstellung gefolgt. Das AGM wurde beauftragt, die wirtschaftlichste Lösung zu erarbeiten und dem Gremium zur Beschlussfassung vorzutragen.

Unter Abwägung der neuen Kosten- und Sachaspekte schlägt die Verwaltung eine Beschlussänderung zugunsten einer Gebäudeverlängerung des AEG-Pavillons vor (siehe beigefügte Planung). Seitens der Schulleitungen liegt eine klare Befürwortung dazu vor. Die Schule profitiert insbesondere von der Optimierung der Musiklandschaft im Erdgeschoß. Die weiteren Beschlüsse der

Vorlage 2009/079-1 behalten Ihre Gültigkeit und werden von den Entwurfsänderungen nicht tangiert.

6. Bauausführung

Bedingt durch das notwendige Anhalten im Projekt konnten die vorbereitenden Maßnahmen nicht in den Pfingstferien 2009 ausgeführt werden. Die Neuordnung der Bauzeiten sieht folgende Umsetzungsschritte vor:

- Baubeginn mit den Sommerferien im Bereich Musik bzw. Außenwände EG
- Beginn Rohbauarbeiten des Anbaus 09/2009
- Wiederbenützung des Musikbereiches vorauss. ab 11/2009
- Benützung des Anbaus vorauss. ab 06/2010

- Arbeiten zum Brandschutz im Bestand geschossweise in Ferienabschnitten
- Erneuerung der Fassade am Bestand weitgehend in Ferienabschnitten

Geplant ist eine Gesamtfertigstellung zum Schuljahresbeginn 2010/11.

7. Baukosten/ Förderungen

Die Baukosten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Maßnahmenteile (Kosten gerundet):

1. Seitlicher Anbau (Förderung Schulraumerweiterung): 1.100.000 €
2. Finanzierungsanteil im Rahmen Konjunkturpaket II:
 - a. Energ. Sanierung Fassade 340.000 €
 - b. Umbau Musikbereich 120.000 €
 - c. Ertüchtigung Brandschutz 200.000 €
 - d. Ertüchtigung Erdbebensich. 40.000 €zus: 700.000 €
1.800.000 €

8. Finanzierung

Im Nachtragsplan 2009 sind für die Gesamtmaßnahmen am Spohngebäude kassenwirksam (ohne die getrennte Planungsrate für den Umbau der naturwissenschaftlichen Räume) im Deckungskreis 2.2990/1030 insgesamt

1.6 Mio. € finanziert:

- Anteil Konjunkturpaket 2
 - Zuschuss 460.000 €
 - Bauausgaben 615.000 €
 - Anteil Stadt (netto) 155.000 €

(Sachbeschluss am 06.04.2009 im Ausschuss für Bildung und Schule mit Sozialausschuss, DS 2009/164)

- weitere Sanierung-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen
 - Zuschuss 350.000 €
 - Aufstockung/Anbau 655.000 €
 - Bestandsrenovierung 170.000 €
 - Musikbereich 160.000 €
 - Anteil Stadt (netto) 635.000 €

(Sachbeschluss am 23.03.2009 im Gemeinderat, DS 2009/079-2)

- Gesamteinnahmen 810.000 €
- Gesamtausgaben **1.600.000 €**
- Anteil Stadt (netto) 790.000 €

(umgesetzt im Nachtragsplan 2009 – Gemeinderat 27.04.2009, DS 2009/175)

Die Maßnahmen werden überwiegend im Jahr 2010 kassenwirksam (Fertigstellung geplant bis September 2010). Es wird versucht, die voraussichtlichen Mehrkosten von **200.000 €** im Deckungskreis 2.2990/1030 aufzufangen. Gegebenenfalls hat der Gemeinderat im Zuge der Verabschiedung des Haushaltsplanes 2010 neu zu beraten.

Die konzeptionellen Änderungen sind förderantragsunschädlich. Im Rahmen der Verhandlungen zur Anpassung der Förderanträge wird versucht, durch eine neue Zuordnung der Baukosten zusätzliche Mittel zu generieren.