

Vorlage Nr. 2018/015/1

AMT FÜR HOCHBAU UND
GEBÄUDEWIRTSCHAFT

Schn
Balingen, 18.01.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 25.01.2018	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.01.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Schulverbund Frommern, Umbau und Erweiterung

- Baubeschluss**
- Vergabe der Planungsleistungen**

Anlagen: Grundrisse UG, EG, 1.OG (Bestandteile des Förderantrags)

Beschlussantrag:

1. Der Umsetzung der im Sachverhalt unter Punkt I und IV aufgeführten Maßnahmen im dargestellten Zeitrahmen mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.250.000 € wird, unter Verzicht auf eine zweigeschossige Erstellung des Neubaus zwischen Mittelbau und Grundschule, zugestimmt.
2. Der neu zu erstellende, eingeschossige Anbau wird für eine langfristig mögliche Aufstockung ertüchtigt. Dafür werden zusätzliche Kosten von ca. 45.000 € genehmigt.
3. Der Beauftragung des Büro Schairer + Partner Architekten aus Balingen gemäß den Vorgaben der HOAI wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben des Vermögenshaushalts

Einmalig: 1.295.000 €

Veranschlagung der Mittel im Haushaltsplanentwurf:

Laufendes Haushaltsjahr

2018	planmäßig	645.000 €	- Finanzposition 2.2250.9409.000
2018 VE	planmäßig	650.000 €	- Finanzposition 2.2250.9409.000

Sachverhalt:

Die Grund – und Werkrealschule Frommern und die Realschule Frommern wurden zum Schuljahr 2015/2016 zu einem Schulverbund zusammengelegt. Die Gremien der Stadt Balingen haben den dadurch notwendigen baulichen Maßnahmen sowie der pädagogisch notwendigen Neuordnung und Verbesserung der naturwissenschaftlichen und technischen Bereiche grundsätzlich zugestimmt (Vgl. VL Nr. 2017/209).

I. Bauliche Umsetzung des Raumprogramms:

Die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Sanierungen umfassen in Abstimmung mit der Schulleitung im Wesentlichen:

- Die Herstellung eines gemeinsamen Lehrerbereichs im 1.OG des Mittelbaus, inkl. Instandsetzung der abgehängten Decke.
- Die Einrichtung einer gemeinsamen Verwaltung im EG des Mittelbaus anstelle der „Verlässlichen Grundschule“, inkl. Vergrößerung der Bruttogrundfläche und Höhenausgleich des Estrichs.
- Die Verlegung von spezifischen Raumnutzungen wie z.B. der „Verlässlichen Grundschule“ oder des Computerraums.
- Die Herstellung diverser Verbindungstüren zur verbesserten Raumnutzung.
- Den Einbau von zusätzlichen Lehrertoiletten.
- Den Umbau der ehemaligen Verwaltungs- und Lehrerbereiche in fünf Klassenzimmer, einen Vorbereitungsraum, Gruppen- und Besprechungsräume sowie Büros für die Schulsozialarbeit.
- Neuordnung der naturwissenschaftlichen und technischen Bereiche.
- Vergrößerung der Bio- und Chemie-Räume.
- Die Schaffung einer Überdachung zwischen der Realschule und dem Mittelbau.
- Neubau eines eingeschossigen Aufenthaltsbereichs zwischen der Grundschule und dem Mittelbau.

Durch die Umsetzung dieses Raumprogramms werden ca. 166 m² zusätzliche Programmfläche geschaffen. Sofern der Neubau zwischen der Grundschule und dem Mittelbau zweigeschossig ausgeführt würde, erhöhte sich die Programmfläche auf ca. 244 m².

II. Schulbauförderantrag

Die zusätzlich geschaffenen Programmflächen sowie die grundrissverändernden und pädagogisch sinnvollen Umbauten wurden in den bereits eingereichten Schulbauförderantrag aufgenommen. Die Bereiche, bei denen die förderfähigen Bauarbeiten umgesetzt werden, sind in den Antragsplänen (siehe Anlagen) mit blauen Füllflächen für Umbauarbeiten und grün für Neubauten hinterlegt. Im Förderantrag ist der Anbau noch als zweigeschossiges Bauwerk berücksichtigt, um bei einer entsprechenden Entscheidung der Gremien ohne weitere Anpassung der Unterlagen die maximale Fördersumme zu erhalten. Die Maßnahmen wurden als förderfähig anerkannt. Von den Vertretern des Regierungspräsidiums wurde unverbindlich die voraussichtliche Fördersumme von ca. 470.000 € in Aussicht gestellt.

Nicht gefördert werden dagegen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten ohne Grundrissveränderung, Garten- und Landschaftsbauarbeiten (KG 500), sowie die Beschaffung von loser Möblierung, wie z.B. Tische und Stühle. (KG 600).

III. Neubau zwischen Mittelbau und Grundschule

Die Mehrkosten für ein im Zuge der o.g. Maßnahmen erstelltes zusätzliches Geschoss liegen bei ca. 150.000 €. Die damit verbundene Erhöhung der Programmfläche wird voraussichtlich mit ca. 54.000 € gefördert.

Sofern der bisher bewilligte eingeschossige Neubau für eine deutlich zeitversetzte Geschossaufstockung ertüchtigt werden würde, ist mit Zusatzkosten von ca. 45.000 € für statisch und brandschutztechnisch höher belastete Tragwerke und aufwändigere Umbauten im Bestand erforderlich. Diese Maßnahmen sind nicht förderfähig.

Eine deutlich zeitversetzte Aufstockung des Aufenthaltsraums kostet insgesamt ca. 190.000 €. Dies liegt an den umfangreichen, notwendigen Rückbau- und Entsorgungskosten sowie erneuten Anpassungsarbeiten am Bestand. Die Kosten dieser Maßnahmen fallen nach den Schulbauförderrichtlinien unter die Bagatellgrenze und werden deshalb voraussichtlich ebenfalls nicht gefördert.

Da im Zuge der baulichen Umsetzung des Schulverbunds zudem bereits 166 m² zusätzliche Programmfläche geschaffen werden und damit die gesamte Programmfläche des Schulverbunds nur noch ca. 5 % unter der Maximalprogrammfläche liegt, sieht die Verwaltung im Hinblick auf die prognostizierte Schülerzahlentwicklung und die bereits entstehenden finanziellen Auswirkungen durch die anstehenden Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen keinen weiteren Bedarf oder finanziellen Spielraum zur Schaffung eines zusätzlichen, aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlichen Raums.

IV. Möblierung:

Im Zuge der weiteren Planungen wurde auch der voraussichtliche Bedarf der erforderlichen losen Möblierung eruiert. Nach vorläufiger Klärung des Umfangs ist von Kosten in Höhe von mindestens 50.000 € auszugehen.

V. Finanzielle Situation:

Der aktuelle Kostenrahmen der Kostengruppen 300 bis 700 stellt sich wie folgt dar:

Bauliche Umsetzung des Raumprogramms mit eingeschossigem Neubau	ca.	1.200.000 €
Vorbereitung spätere Aufstockung	ca.	45.000 €
Lose Möblierung	ca.	50.000 €
Voraussichtliche Gesamtbaukosten eingeschossig		1.295.000 €
Abzgl. voraussichtliche Schulbauförderung	ca.	- 416.000 €
Von der Stadt Balingen zu tragenden Kosten:		879.000 €

VI. Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss der Gremien wird das Baugesuch eingereicht sowie die Werk- und Detailplanung erarbeitet. Das Vergabeverfahren der Bauleistungen wird so gestaltet, dass die wesentlichen Leistungen im Juni 2018 vergeben sind.

Der Bauablauf wurde zwischenzeitlich detailliert mit der Schulleitung festgelegt. Es ist vorgesehen, dass die Arbeiten noch vor Beginn der Sommerpause 2018 mit der Verlegung des Computerraums zu beginnen.

In den Sommerferien und den Monaten danach werden:

- der Neubau für den Aufenthaltsbereich umgesetzt,
- die überdachte Wegeverbindung zwischen Realschule und Mittelbau hergestellt,
- die „Verlässliche Grundschule“ im Untergeschoss eingerichtet,
- der neue Verwaltungsbereich umgebaut und erweitert.

Im Spätherbst 2018 werden der ehemalige Verwaltungsbereich der Realschule in 4 Klassenzimmer und ein Vorbereitungsraum umgewandelt.

Der gemeinsame Lehrerbereich im 1. OG des Mittelbereichs wird Anfang des Jahres 2019 geschaffen.

Im Anschluss kann das Lehrerzimmer in der Grundschule in einen weiteren Schulraum umgenutzt werden.

In den Osterferien 2019 wird nach Ausbau des Schräggestühls der Bio-/Chemiesaal in einen Technikraum umgebaut.

Aufgrund der erheblichen Lärm- und Staubemissionen, z.B. der Abbruch- und Rohbauarbeiten wird der Umbau der Technikräume in Bio- und Chemieräume im Mittelbau im Wesentlichen in den Sommerferien 2019 durchgeführt. Nach Fertigstellung dieser Arbeiten ist die Baumaßnahme abgeschlossen.

VII. Vergabe Planungsleistungen:

Zur weiteren Umsetzung des Projekts empfiehlt das Fachamt die Beauftragung des Büro Schairer +Partner Architekten aus Balingen. Das Architekturbüro hat neben den IZBB-Maßnahmen bereits die energetische Sanierung eines Unterrichtsgebäudes im Schulzentrum Frommern erfolgreich durchgeführt und hat sich dabei als kompetenter und leistungsfähiger Partner ausgezeichnet.

Die Architekten werden gemäß der Objekteinstufung der HOAI mit den Leistungsphasen 5 – 9 und Teilleistungen aus Leistungsphase 3 beauftragt.

Frieder Theurer