



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Bildung, Familie, Sport

Sachbearbeitung:

Erath, Clemens
Reichert, Andreas

Datum:

25.06.2010

VORL.NR. 249/10

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	14.07.2010	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	15.07.2010	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	21.07.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: Sanierung Gebäude Alleenstraße 17/21 (Pestalozzischule)
1. Raumprogramm
2. Grundsatzbeschluss
3. Vergabe von Planungsleistungen

Bezug: Vorlage Nr. 209/08

Anlagen: 1. Raumprogramm / Vergleich Modellraumprogramm
2. Grundrisse / Ansicht
3. Bauablauf gemäß Schulentwicklungsplan
4. Kostenschätzung nach DIN 276
5. Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Raumprogramm

Dem Raumprogramm für die Sanierung der Gebäude Alleenstraße 17 und 21, ehemals Pestalozzischule, wird gemäß den Anlagen 1 - 5 auf der Grundlage der Raumkonzeption des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft zugestimmt.

2. Grundsatzbeschluss

Der Sanierung des Alt- und Neubaus der Gebäude Alleenstrasse 17 und 21, zukünftig Justinus-Kerner-Schule mit Gesamtkosten in Höhe von 5.000.000,-- EUR inklusive 19 % MwSt. (Baukosten KG 200 - 700 brutto) wird zugestimmt.

3. Vergabe von Planungsleistungen

3.1 Architekturplanung

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphase 6 - 8 sowie der Dokumentation in LPH 9 an das Büro Architektur 109, Hohnerstraße 23, 70469 Stuttgart auf Grundlage des Angebotes vom 17.06.2010 mit einem vorläufigem Gesamthonorar von 225.000,-- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

3.2 Planung Heizung/Lüftung/Sanitär

Der Vergabe der Planungsleistungen für Leistungsphase 2 - 8 an das Ingenieurbüro IGP GmbH, Karlsruher Straße 34, 75179 Pforzheim auf der Grundlage des Angebotes vom 18.06.2010 mit einem vorläufigen Gesamthonorar von 95.000,-- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

3.3 Elektroplanung

Der Vergabe der Planungsleistungen für Leistungsphase 2 - 8 an das Ingenieurbüro IGP GmbH, Karlsruher Straße 34, 75179 Pforzheim auf der Grundlage des Angebotes vom 18.06.2010 mit einem vorläufigen Gesamthonorar von 107.000,-- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Zu 1. Raumprogramm

Beschlüsse zur Justinus-Kerner-Schule im Rahmen der Schulentwicklungsplanung

Die Justinus-Kerner-Schule (JKS) wird ab dem kommenden Schuljahr Werkrealschule in der neuen Form. Derzeit (Schuljahr 2009/2010) besuchen die Schule 371 Schülerinnen und Schüler in 18 Hauptschulklassen sowie 45 Schülerinnen und Schüler in 3 Vorbereitungsklassen.

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung hat der Gemeinderat am 28.05.2008 grundlegende Beschlüsse zur künftigen Entwicklung einzelner Schulen gefasst. Dabei ist auch die Zusammenlegung der Justinus-Kerner-Schule und der Uhlandschule beschlossen worden (Vorlage Nr. 209/08, Zi. 4 a) des Beschlussvorschlages). Im Zuge der Schulentwicklungsplanung ist vorgesehen, die Justinus-Kerner-Schule in dem jetzigen Gebäude der Pestalozzischule unterzubringen.

Die Verwaltung beantragte daraufhin bei der Schulaufsicht die Zusammenführung der Uhlandschule und der JKS zur Innenstadt Hauptschule zum Schuljahr 2009/10. Bestandteil des Antrages war auch die Einführung eines 10. Schuljahres (Werkrealschule) (Beschluss des Ausschusses für Bildung, Sport und Soziales am 07.10.2008 entsprechend der Vorlage Nr. 476/08 (Zi. 2). Das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport hat die Aufhebung der Uhlandschule zum Schuljahr 2009/10 genehmigt und die Schüler der Uhlandschule der JKS zugewiesen (Schreiben vom 14.08.2009).

Im Zuge der Umsetzung der Beschlüsse wurde deshalb im Schuljahr 2009/10 ein Teil der Schüler bzw. Klassen der Uhlandschule von der Schulgasse in die JKS bzw. in deren Außenstelle im Schulgebäude der Pestalozzischule verlagert; für einen Teil der Klassen der fusionierten Schulen wurde weiterhin das Uhlandschulgebäude belegt.

Nachdem der alte Fachklassentrakt Friedrich-Schiller-/Mörrike-Gymnasium durch den Rückumzug der Elly-Heuss-Knapp-Realschule frei geworden ist, wird die Justinus-Kerner-Schule wie geplant die Außenstelle Uhlandschule zum Schuljahr 2010/11 nicht mehr belegen und ihre Klassen dann – in Absprache mit dem Fachbereich Bildung, Familie, Sport und dem Fr.-Schiller-Gymnasium – im Hauptgebäude und in der Außenstelle in der Pestalozzischule unterbringen.

Im Zuge der Einführung der Werkrealschulen ab dem Schuljahr 2010/11 hat die Verwaltung beim Kultusministerium die Einrichtung einer Werkrealschule ab dem Schuljahr 2010/11 u. a. an der Justinus-Kerner-Schule unter Weiterführung des bisherigen Ganztagesangebotes beantragt (Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2009, Vorlage Nr. 437/09).

Das Regierungspräsidium Stuttgart stimmte der Aufhebung der Hauptschule an der Justinus-Kerner-Schule und der Einrichtung einer Werkrealschule zwischenzeitlich zu.

Weitere bauliche Umsetzung:

Nach der derzeitigen Zeitplanung ist vorgesehen, dass nach dem Auszug der Pestalozzischule aus dem Schulgebäude Alleenstraße und dessen Sanierung, die JKS im August 2013 zum Schuljahr 2013/2014 in die Alleenstraße 17/21 einzieht.

Nachdem es sich bei der Justinus-Kerner-Schule um eine Werkrealschule (ab dem Schuljahr 2010/11) mit einem Ganztagesbetrieb handelt, die Pestalozzischule jedoch eine Grundschule ist, müssen die für eine Werkrealschule nach dem Modellraumschema des Landes erforderlichen Räume, insbesondere im Fachraumbereich z. B. für Physik-, Biologieraum, Technikräume, Textiler Werkraum, Computerraum, Fachraum Bildende Kunst jeweils einschließlich der erforderlichen Nebenräume durch teilweise Umbaumaßnahmen, geschaffen werden. An der JKS ist eine Schulsozialarbeit (Träger sind der CVJM und das DRK) eingerichtet; die Schule arbeitet unter erschwerten sozialen und pädagogischen Bedingungen.

Die JKS führt im laufenden Schuljahr 18 Hauptschulklassen (371 Schüler) und 3 Vorbereitungsklassen (45 Schüler), insgesamt 21 Klassen/416 Schüler.

Nach der Schulentwicklungsplanung wird die JKS in den nächsten Jahren jeweils 3 Eingangsklassen bilden und im Schuljahr 2012/13 16 (Regel-)Klassen haben. Im kommenden Schuljahr wird sie nach dem derzeitigen Anmeldestand drei 5.Klassen mit 69 Schülern haben.

Bei der Raumplanung bzw. Raumprogramm wurde deshalb das Schema für eine 3-zügige Werkrealschule zugrunde gelegt. Die Anforderungen nach dem Schema können im Schulgebäude Alleenstraße 17/21 für die JKS erfüllt werden. Im Klassenzimmerbereich wurden über das Modellraumschema (15 Räume) hinaus, noch 3 weitere Räume berücksichtigt, um eine 10. Klasse, 1 Kooperationsklasse mit der Berufsschule, die im Schulentwicklungsplan genannte 16. Klasse und die Vorbereitungsklasse(n) unterbringen zu können.

Da die JKS ein musikalisches Profil besitzt, wurden auch entsprechende räumliche Voraussetzungen geschaffen. Der Zuschnitt der vorhandenen Aula wird nicht verändert, um Mehrfachnutzungen zu ermöglichen. Wegen deren Größe (+ 141 m² gegenüber dem Schema) wurde das Schema flächenmäßig überschritten. Um den zeitgemäßen Anforderungen einer Werkrealschule künftig Rechnung tragen zu können, aber auch weil die Räume als solche vorhanden waren, wurde vom Raumschema abgewichen, indem ein weiterer Computerraum oder durch den Ganztagesbetrieb erforderliche Lehrerarbeitsplätze eingeplant wurden.

Für den vorhandenen Ganztagesbetrieb der JKS wurden in der bisherigen Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss entsprechende Räume z. B. für Spielen, Stillarbeiten, Lesen, Vespers und eine Teeküche eingeplant.

Um auf Veränderungen im Rahmen der Inklusion vorbereitet zu sein, wird in der JKS ein Aufzug eingerichtet. Ziel ist es, für jeweils eine Schulart behindertengerechte Einrichtungen zu schaffen (bisher im Realschulbereich: Elly-Heuss-Knapp-Realschule; geplant im Gymnasialbereich: Goethe-Gymnasium).

Zu 2. Grundsatzbeschluss

Der Grundsatzbeschluss für den Schulentwicklungsplan wurde am 28.05.2008 vom Gemeinderat gefasst (Vorlage Nr. 209/08). Darin enthalten ist der Umzug der Justinus-Kerner-Schule in das Gebäude Alleenstraße 17/21, ehemals Pestalozzischule.

Der Schulentwicklungsplan sieht vor, im August 2011 mit der Sanierung des Gebäudes Alleenstraße 17 (Baujahr 1965) zu beginnen. In diesem Zuge werden die notwendigen

Brandschutzmaßnahmen umgesetzt.

Im August 2012 wird mit der Sanierung des Altbaus (Baujahr 1935) begonnen. Im August 2013 wird die Baumaßnahme abgeschlossen.

Während der Sanierung des Neubaus werden die Klassen der Justinus-Kerner-Schule im alten Fachklassentrakt untergebracht. Nach Fertigstellung des Neubaus werden Klassen der Justinus-Kerner-Schule vom Goethe-Gymnasium (Seestraße) die neuen Räume beziehen.

Nach Einzug der Pestalozzischule am neuen Standort an der Schulgasse im Sommer 2012 wird mit der Sanierung des Altbaus Allenstraße 21 begonnen.

An den Gebäudeteilen der zukünftigen Justinus-Kerner-Schule wurden in den letzten Jahrzehnten nur die notwendigsten Bauunterhaltsmaßnahmen durchgeführt. Die geplante Maßnahme umfasst für den Neubau alle Maßnahmen einer Generalsanierung.

Im Zuge der Nutzungsänderung werden auch räumliche Änderungen vorgenommen. Um die spezifischen Anforderungen der Justinus-Kerner-Schule zu erfüllen, sind weitere Abbruch- und Rohbaumaßnahmen erforderlich.

Die Gebäude werden energetisch saniert, die technische Infrastruktur neu aufgebaut und nahezu alle Oberflächen erneuert.

Für den sogenannten Neubau aus dem Jahre 1965 ist die Erneuerung aller Fenster samt Sonnenschutz, der Flachdächer und das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes vorgesehen, um die Außenhaut energetisch zu ertüchtigen. Beim Altbau aus dem Jahre 1935 ist ein Austausch aller Fenster vorgesehen. Die Fassade erhält einen neuen Anstrich. Das Dach muss nicht erneuert werden. Die beheizten Räume werden gegenüber dem unbeheizten Dachraum sowie der unbeheizten Räume im Untergeschoss gedämmt.

Der Innenbereich beider Gebäude wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen ertüchtigt. Die notwendigen Treppenträume werden durch Brandschutztüren abgetrennt und eine Brandmeldeanlage installiert. Sämtliche Decken werden im Zusammenhang mit dem Brandschutz auch in Bezug auf den Schallschutz ertüchtigt. Die Unterrichtsräume und Flure erhalten Akustikdecken. Weiterhin werden Linoleumbeläge ausgetauscht und vorhandene Stein- und Parkettbeläge überarbeitet. Sämtliche Türelemente werden erneuert. Die Innenwände erhalten einen neuen Anstrich.

Die gemäß Modellraumprogramm erforderlichen Fachräume für Biologie, Chemie etc. werden entsprechend fachspezifischen Vorgaben technisch versorgt sowie mit Einbaumöbeln ausgestattet.

Die Sanitäranlagen werden komplett erneuert und weitestgehend zentralisiert.

Die Haustechnik wird gänzlich überarbeitet und neu aufgebaut. Heizungs- und sanitärseitig werden sämtliche alten Rohrleitungen demontiert und ersetzt. Ebenfalls erneuert werden Heizkörper sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände. Es ist vorgesehen, die kompletten Elektroanlagen (Kabel, Verteiler, Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung usw.) nach aktuellem Stand der Technik neu zu installieren. Ebenso werden die Fernmelde- und Informationstechnischen Anlagen (Telefon, EDV, ELA) neu strukturiert. Die notwendigen lufttechnischen Anlagen werden an die neuen baulichen Gegebenheiten angepasst bzw. erneuert. Die Mess-, Steuer-, und Regeltechnik wird komplett erneuert.

Für beide Gebäudeteile betragen die derzeitigen Heizkosten (Fernwärmeversorgung) rund 40.000,-- EUR pro Jahr.

Durch die energetische Sanierung des Neubauteils (Baujahr 1965) mit Vollwärmeschutz und Wärmeschutzverglasung wird eine Heizkosteneinsparung von 25 % geschätzt. Bei einem Heizbedarf von rund 26.000,-- EUR pro Jahr ergeben sich für den Neubauteil Einsparungen von ca. 6.500,-- EUR.

Im Zuge der Sanierung werden Maßnahmen zur Amokprävention umgesetzt. Die Schule wird mit einer Amokalarmsignalanlage ausgestattet. Sämtliche Türen erhalten Verschlusssysteme. Die geschätzten Kosten zum Amokschutz in Höhe von ca. 60.000,-- EUR sind in den Gesamtkosten enthalten.

Um die behindertengerechte Erreichbarkeit aller Ebenen zu gewährleisten, wird ein Aufzug neu in das Gebäude integriert. Zur Anbindung aller Gebäudeebenen ergibt sich die optimale Position der Aufzugsanlage an der Nahtstelle zwischen den beiden Bauteilen. Der Höhenunterschied der Erd- und Untergeschossebenen beider Gebäude macht den Einbau einer Aufzugsanlage mit 2 Ausgängen (über Eck) erforderlich. Zur Herstellung des Aufzugsschachtes in das vorhandene Bauwerk sind Abbruchmaßnahmen an den Geschossdecken sowie die Anarbeitung an den massiven Schacht erforderlich. Im Erdgeschoss- und Untergeschoss sind zusätzlich Änderungen an den vorhandenen Differenzstufenanlagen vorzunehmen. Die Gesamtkosten für die Aufzugsanlage zuzüglich der vorgenannten baulichen Maßnahmen werden auf ca. 225.000,-- EUR brutto geschätzt.

Termine:

Die Entwurfsplanung soll bis Herbst 2010 erfolgen. Das Baugesuch wird ca. November 2010 zur Genehmigung eingereicht. Werkplanung und Ausschreibungen werden in der ersten Jahreshälfte 2011 erarbeitet. Um die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts bis August 2012 einhalten zu können, muss der Baubeschluss vor der Sommerpause 2011 erfolgen.

Zuschüsse:

Analog zu den Generalsanierungen der Elly-Heuss-Knapp-Realschule sowie der Gebäude an der Schulgasse wird auch für die Sanierung der zukünftigen Justinus-Kerner-Schule ein Förderantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Das Regierungspräsidium fördert Generalsanierungen von Schulen unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die Denkmalbehörde hat mit einem Schreiben vom 24.03.2009 das Gebäude aus dem Jahr 1935 als erhaltenswert eingestuft. Die Förderfähigkeit ist damit gegeben.
2. Es muss eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, bei denen viele verschiedene Gewerke beteiligt sind.
3. Eine vom Regierungspräsidium vorgegebene Mindestsumme für Bauwerks-, Technik- und Honorarkosten, bezogen auf die zu sanierende Nutzfläche der Schule muss erreicht werden. Nach Hochrechnung durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft beträgt die Mindestsumme für die Justinus-Kerner-Schule ca. 3,05 Mio. EUR. Bis zu einem Drittel dieser Summe ist förderfähig. Die veranschlagten Baukosten von 5,0 Mio. EUR liegen höher als die förderfähigen Beträge.

3.1 Finanzierung

Für die beschriebene Sanierungsmaßnahme sind bisher im Haushaltsplan 2010 – 2013 ff Gesamtkosten von 4.280.000,-- EUR unter der Finanzposition 2.2110.9410.000-0112 vorgesehen.

Gemäß aktueller Kostenschätzung nach DIN 276 vom 31.05.2010 betragen die Gesamtkosten für die Generalsanierungsmaßnahmen 5.000.000,-- EUR (Baukosten KG 200-700 brutto).

Die Gesamtsumme wird im Haushaltsplan 2011 angepasst.

Die veranschlagten Mittel für das Jahr 2010 in Höhe von 50.000,-- EUR sind auskömmlich.

3.2. Fördermittel

Für die Generalsanierung der Justinus-Kerner-Schule wird beim Regierungspräsidium Stuttgart der Förderantrag gestellt. Die maximale Fördersumme beträgt nach Hochrechnung ca. 1 Mio. EUR.

Zu 3. Vergabe Planungsleistungen

3.1 Planung Architektur

Die Leistungsphasen 1 - 5 der Architektenleistung werden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Für die Leistungsphasen 5 - 8 sowie der Dokumentation (Anteil LPH 9) wird das Büro Architektur 109 aus Stuttgart zur Beauftragung vorgeschlagen. Es wurden drei Büros aus Ludwigsburg und Stuttgart angefragt. Das Büro Architektur 109 hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und verfügt über gute Referenzen sowie Erfahrung bei der Abwicklung von Baumaßnahmen im Bestand.

3.2 Planung Heizung / Lüftung / Sanitär:

Die Leistungsphase 1 wird durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Für die Planung Heizung / Lüftung / Sanitär liegen ebenfalls 4 Angebote vor. Das Ingenieurbüro IGP GmbH aus Pforzheim hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird daher zur Vergabe vorgeschlagen.

3.3 Elektroplanung:

Die Leistungsphase 1 wird durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Für die Elektroplanung liegen insgesamt 4 Angebote vor. Das Ingenieurbüro IGP GmbH aus Pforzheim wurde von der Stadt bereits bei vergleichbaren Baumaßnahmen beauftragt und ist daher als kompetenter und zuverlässiger Partner bekannt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Wolfgang Fröhlich

Verteiler:

FB 14, FB 20, FB 48, FB 67