

Sitzungsvorlage



Gremium: Gemeinderat
Sitzungscharakter: öffentlich
Sitzungsdatum: 30.01.2020
Amt/ Sachbearbeiter(in): Bürgermeister/Spanberger, Jens
Vorlage- Nr. 06/2020

Tagesordnungspunkt: 6

Bezeichnung: Aktuelle Schulsituation (Sachstandsberichte)

6.1 Grundschule Tairnbach

6.2 Sanierung der Grundschule Mühlhausen

6.3 Erweiterung der Kraichgauschule Mühlhausen

Sachverhalt:

6.1 Grundschule Tairnbach:

Hinsichtlich den baulichen Begebenheiten der Tairnbacher Grundschule hat sich der Gemeinderat, wie auch der Ausschuss für Umwelt und Technik sowie der Ortschaftsrat Tairnbach in den verschiedenen Sitzungen bereits mehrfach über die angespannte räumliche Situation informiert.

Als erste Maßnahme wurde zum Schuljahresbeginn 2019/2020 eine modulare Systemlösung zur Schaffung von Räumlichkeiten für die Kernzeitbetreuung beschafft und errichtet.

Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist es jedoch erforderlich, dass zum Schuljahresbeginn 2020/2021 zwei weitere Räume für den regulären Schulunterricht zur Verfügung gestellt werden müssen.

Des Weiteren wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe ein zusätzlicher Raumbedarf von 114 qm bis 184 qm für eine 1-zügige Grundschule festgestellt. Weitere Räumlichkeiten für die Kernzeitbetreuung bzw. eine erweiterte Nachmittagsbetreuung der Schulkinder kommen zusätzlich hinzu.

Der für das Jahr 2020 angedachte städtebauliche Wettbewerb sollte nach Ansicht der Verwaltung die Varianten Sanierung/Erweiterung sowie Abriss/Neubau näher beleuchten und neben der Auswahl eines geeigneten Architekturbüros eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erbringen. Auch der Schulstandort ist dabei näher zu beleuchten.

Das beauftragte Städteplanungsbüro Sternmann & Glup ist mit der Ausarbeitung des notwendigen Raumprogramms für die Grundschule Tairnbach befasst, welche als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb dienen soll.

Im Zuge der anstehenden Haushaltsberatungen hat das Städteplanungsbüro Sternmann & Glup einen vorläufigen Kostenrahmen für die Grundschule Tairnbach erhoben.

Ausgehend von der Darstellung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 06.09.2019, in welcher dieses den Raumbedarf mit einer Netto-Nutzfläche von 488 m² angibt und den dazu ergänzenden Gesprächen, rechnet das Büro für das Vorhaben mit einer Gesamt-Netto-Nutzfläche von 920 m².

Diese Zahl beinhaltet ein zusätzliches Klassenzimmer, einen kleinen Mensa- und Veranstaltungsraum, Nachmittagsbetreuung sowie die erforderlichen Sanitär- und Flurflächen.

Nach den uns vorliegenden statistischen Zahlen errechnen sich hieraus folgende Kosten, welche jeweils natürlich sehr stark abhängig sind von dem letztendlich hieraus entwickelten Gesamt-Entwurf:

- für die Kostengruppen 300/400 rechnen wir, unter Berücksichtigung eines Zuschlages für den Rhein-Neckar-Kreis, derzeit mit Kosten von
920 m² à 3.210,00 € = 2.953.000,00 €
 - Kostengruppe 200 (vorbereitende Maßnahmen)
2.500 m² à 20,00 € = 50.000,00 €
 - Kostengruppe 500 (Außenanlage)
1.600 m² à 115,00 € = 184.000,00 €
 - Kosten für überdachte Fahrradständer
= 100.000,00 €
- Zwischensumme = 3.287.000,00 €*
- Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)
22 % aus 3.287.000,00 € = 723.140,00 €
- Gesamtsumme = gerundet ca. 4.000.000,00 €**

In dem Preis nicht enthalten sind die Kosten für den Grunderwerb sowie die Kosten der Kostengruppe 600 für die Möblierung und Ausstattung des Schulgebäudes.

Diese sind stark abhängig von dem gewählten Standard und dem Umfang der aus dem Altbestand ggf. noch zu übernehmenden Einrichtungsgegenstände.

Das Büro empfiehlt hier einen Wert von 70,00 € je m² Brutto-Geschossfläche = 75.000,00 € zu veranschlagen.

Alle genannten Kostenansätze verstehen sich incl. der derzeit gültigen Mehrwertsteuer.

Des Weiteren rechnet die Verwaltung mit weiteren Kosten für den Grunderwerb sowie für die vorläufige Erweiterung des Schulgebäudes mittels modularer Lösung.

Aufgrund dieser Kostenerhebung schätzt die Verwaltung die Investitionskosten für die Grundschule Tairnbach auf ca. **4,72 Mio. Euro**.

Die nächste Vorberatung zum Schulraumbedarf findet im Rahmen der Schulbaukommission „Grundschule Tairnbach“ am 04.02.2020 statt. Anschließend können der Ortschaftsrat Tairnbach sowie der Gemeinderat die nächsten Beratungen führen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Grundschule Tairnbach zur Kenntnis. Eine formelle Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

6.2 Sanierung der Grundschule Mühlhausen

Die Grundschule Mühlhausen stammt aus den 80´er Jahren und weist zwischenzeitlich baulichen Mängel auf. Des Weiteren ist das Gebäude für eine 2-zügige Grundschule ausgelegt. Folglich stößt das Gebäude an seine Raumkapazität, insbesondere was die Nachmittagsbetreuung betrifft.

Die baulichen Mängel sind insbesondere der fehlende Sonnenschutz, Wärmedämmung sowie eine fehlende Raumbelüftung. Des Weiteren entstehen immer häufiger Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Niederschlagswasser oder Kapillarfeuchtigkeit. Auch die vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser) sowie generell die Haustechnik sind über 30 Jahre alt.

In der Klausurtagung des Gemeinderates am 15.11.2019 wurde deshalb über eine grundlegende Sanierung des Grundschulgebäudes informiert.

Zwischenzeitlich wurden durch das Architekturbüro Fuchs und die Fachplaner Rekowski und Partner mbB, Weinheim und MBP Ingenieure, Mühlhausen u.a. der Wärmeschutz sowie die Haustechnik näher untersucht.

Die dazu erstellten Kostenschätzungen wurden der Schulbaukommission Kraichgauschule Mühlhausen am 14.01.2020 erläutert. Dabei wurde die Empfehlung ausgesprochen, den derzeitigen Planungsstand dem Gemeinderat mitzuteilen und über die weitere Vorgehensweise beraten zu lassen.

Für eine grundlegende Gebäudesanierung entstehen nach heutigem Stand folgende Kosten:

Kostenschätzung nach DIN 276 (brutto):

Erneuerung der Holzfensterelemente in den Klassenzimmern	177.000 €
Erneuerung der Metallfensterelemente (Pfosten-Riegelkonstruktion)	201.000 €
Sanierung der Dachflächen (Pulldach)	146.000 €
Sanierung Dachflächen (Flachdach)	58.000 €
Fassadensanierung	36.500 €
Erneuerung Bodenbeläge	85.000 €
Innenputzarbeiten und Wandflächen	111.000 €
Gesamtsumme brutto:	814.500 €

Haustechnik:

Sanitäranlage	130.000 €
Wärmeversorgungsanlagen	10.000 €
Raumlufttechnische Anlagen (Be- und Entlüftung Foyer und WC)	110.000 €
Elektrotechnische Anlagen	360.000 €
Gebäudeautomation	60.000 €
Sonstiges	10.000 €
Gesamtsumme brutto:	680.000 €

Für Baunebenkosten rechnet die Verwaltung mit 30 % der Kostengruppen (ca. 450.000 €).

Die Bauzeit für die vollständige Gebäudesanierung wird derzeit von den Planern auf ca. 12 Monate veranschlagt.

Des Weiteren wurde in der Vorberatung deutlich, dass eine Gebäudesanierung nur möglich ist, wenn der Schulunterricht vollständig ausgelagert wird. Eine Sanierung bei gleichzeitigem Schulbetrieb ist nicht zu empfehlen, besonders da keine Garantie der Schulaufsicht gegeben wird und die Unfallgefahr der Schüler sowie des Lehrpersonals zu hoch eingestuft wird.

Folglich entstehen für die Auslagerung des Schulbetriebs während der Bauphase weitere Kosten. Bei einer vollständigen Auslagerung des Schulbetriebs geht aktuell die Verwaltung von einer jährlichen Mietsumme von ca. 500.000 € aus.

Die Gesamtinvestitionssumme für eine Generalsanierung der Grundschule Mühlhausen veranschlagt die Verwaltung mit ca. **2,5 Mio. €**.

Dagegen könnten Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von ca. 30 % (ca. 750.000 €) erzielt werden.

Zur Darstellung des Sachverhalts werden u.a. die Schulleitung sowie die Architekturbüros Fuchs aus Mühlhausen sowie das Fachplanungsbüro MBP an der Sitzung teilnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Eine formelle Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

6.3 Erweiterung der Kraichgauschule Mühlhausen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 eine Entscheidung über die Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen (GMS) verfasst.

In der Folge fand am 18.07.2019 eine Sitzung der gegründeten Schulbaukommission statt. Hierbei wurde u.a. empfohlen, ein weiteres externes Büro mit der Ausarbeitung einer Schulbaukonzeption für die GMS Mühlhausen zu beauftragen.

In der Folge wurden mit dem Architekturbüro Michel + Wolf aus Stuttgart erste Gespräche zur Erstellung einer Schulbaukonzeption geführt. Dieses Büro wurde der Verwaltung von der Stadt Walldorf empfohlen, die derzeit im Schulhausbau für diese tätig sind. Siehe Link <http://www.michelwolfarchitekten.de>.

Zum Schuljahresbeginn 2019/2020 wurde im Obergeschoss des Hauptgebäudes der bisherige IR-Raum und EDV-Raum zu Klassenräumen umgewandelt. Hier werden aktuell die Klassenstufen 9a und 9b unterrichtet.

Zum Schuljahresbeginn 2020/2021 sind jedoch weitere Unterrichtsräume für die 10. Klassenstufe erforderlich. Wie in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2019 dargestellt, ist es für die Schule möglich, den bestehenden Musikraum mit Nebenraum ab dem Schuljahr 2020/2021 als Klassenzimmer auszuweisen. Damit kann vorübergehend auf eine provisorische Auslagerung verzichtet werden.

Dennoch bedarf es weiterer Räume an der Gemeinschaftsschule. Zudem sind für die Gewährleistung des bundesweit angedachten Rechtsanspruchs auf Ganztagesesschulbetreuung/Ganztagesesschule an den Grundschulen weitere Räume für die Grundschule erforderlich.

Wie in der Sitzung am 28.03.2019 sowie in der Klausurtagung am 15.11.2019 bereits dargelegt, gibt es für die Erweiterung der Schulräume 3 verschiedene Varianten.

Nach Vorlage der Schulkonzeption durch das Architekturbüro Michel + Wolf hat die Schulbaukommission am 14.01.2020 die Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen, die Variante 3 vom Architekturbüro Michel + Wolf als Standort für die Erweiterung der Kraichgauschule Mühlhausen weiter zu verfolgen (siehe Anlage).

Demnach könnte mit einem Neubau auf dem heutigen Gelände des Schulhofes der Raumbedarf für die Grundschule als auch für die Gemeinschaftsschule abgedeckt werden. Zudem ergeben sich bei diesem Standort kurze Wege auf dem Schulgelände.

Für den Neubau hat das Architekturbüro Michel + Wolf folgenden Kostenrahmen ermittelt:

KG	Beschreibung	BFG	EP	GP (brutto)
100	Grundstück	0,00	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	1.638,00	30,00 €	49.140,00 €
300	Baukonstruktion - Neubau	1.638,00	1.784,30 €	2.922.683,40 €
400	Technische Anlagen	1.638,00	764,70 €	1.252.578,60 €
500	Außenanlagen	1.200,00	95,20 €	114.240,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00 €	0,00 €
700	Baunebenkosten	30%	auf KGR 200-600	1.301.592,60 €
= Gesamtsumme, brutto:				5.640.234,60 €

Das Architekturbüro Michel + Wolf wird an der Sitzung teilnehmen und dem Gemeinderat die Standortvarianten sowie die Kosten nochmals näher vorstellen und erläutern.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Erweiterung der Kraichgauschule Mühlhausen zur Kenntnis und stimmt dem Standort, Variante 3 (Neubau auf dem Schulhofgelände) zu.

Auswirkungen auf die strategischen Ziele:

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den 21.01.2020 _____

Bürgermeister: Mühlhausen, den 21.01.2020 _____



Kostenrahmen

Stand: 14.01.2020

KG Bezeichnung	Gesamtkosten
----------------	--------------

Summe, brutto **5.640.234,60 €**

		BGF	EP	GP
100	Grundstück	0,00	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	1.638,00	30,00 €	49.140,00 €
300	Baukonstruktion - Neubau	1.638,00	1.784,30 €	2.922.683,40 €
400	Technische Anlagen	1.638,00	764,70 €	1.252.578,60 €
500	Außenanlagen	1.200,00	95,20 €	114.240,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00 €	0,00 €
700	Baunebenkosten	30%	auf KGR 200-600	1.301.592,60 €
800	Finanzierung	0,00	0,00 €	0,00 €



Kraichgauschule Mühlhausen

Sitzung der Schulbaukommission
Dienstag, 14.01.2020



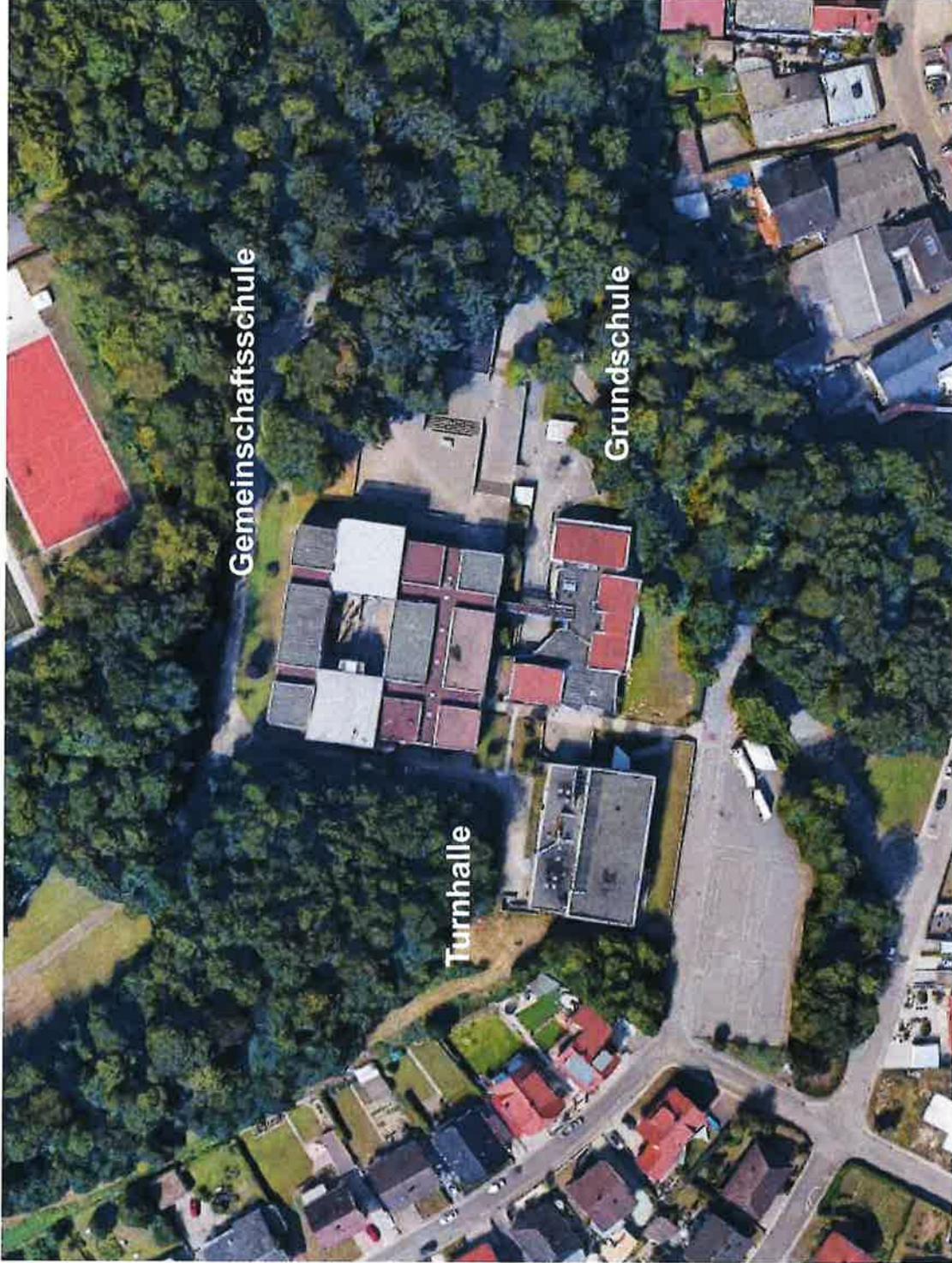
Kraichgauschule Mühlhausen

Aufgabestellung

Variante 1 - Anbau

Variante 2 - Mitte

Variante 3 - Pavillon



Luftbild
Kraichgauschule Mühlhausen

Michel + Wolf Architekten



Kraichgauschule Mühlhausen

Raumprogramm

Gemeinschaftsschule



- 4 Klassenzimmer
- Lerninsel
- Differenzierungsräume
- Fachspez. Räume
- Lehrer + Verw.bereich
- Gemeinschaftsbereich
(Bib., Mensa, Küche...)

Grundschule



- 3 gleich große
Gruppenräume



ANBAU



Variante 1
Fuchs Architekten
Lageplan | Grundriss | Modellfoto

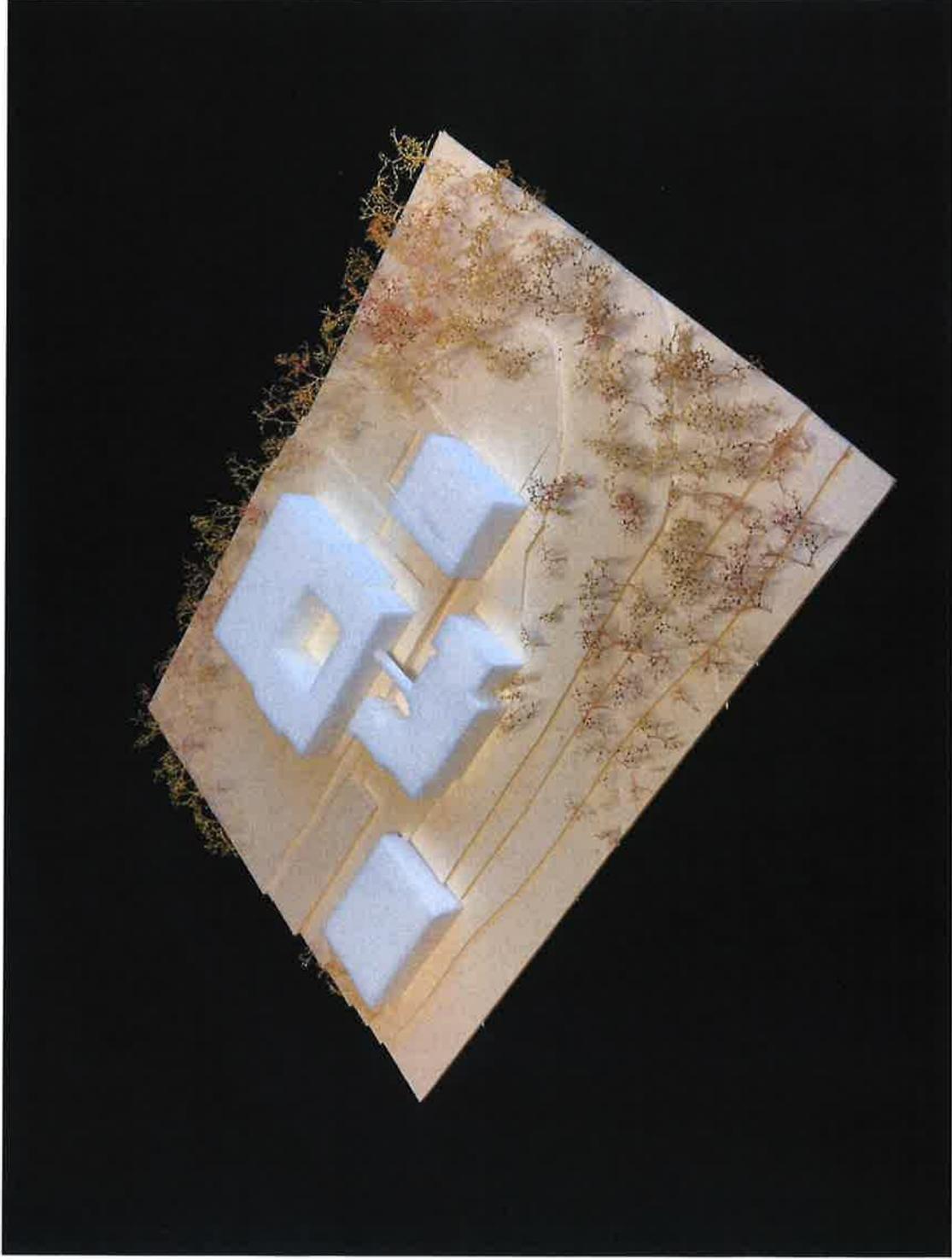


MITTE

Variante 2
Fuchs Architekten
Lageplan | Grundriss | Modellfoto

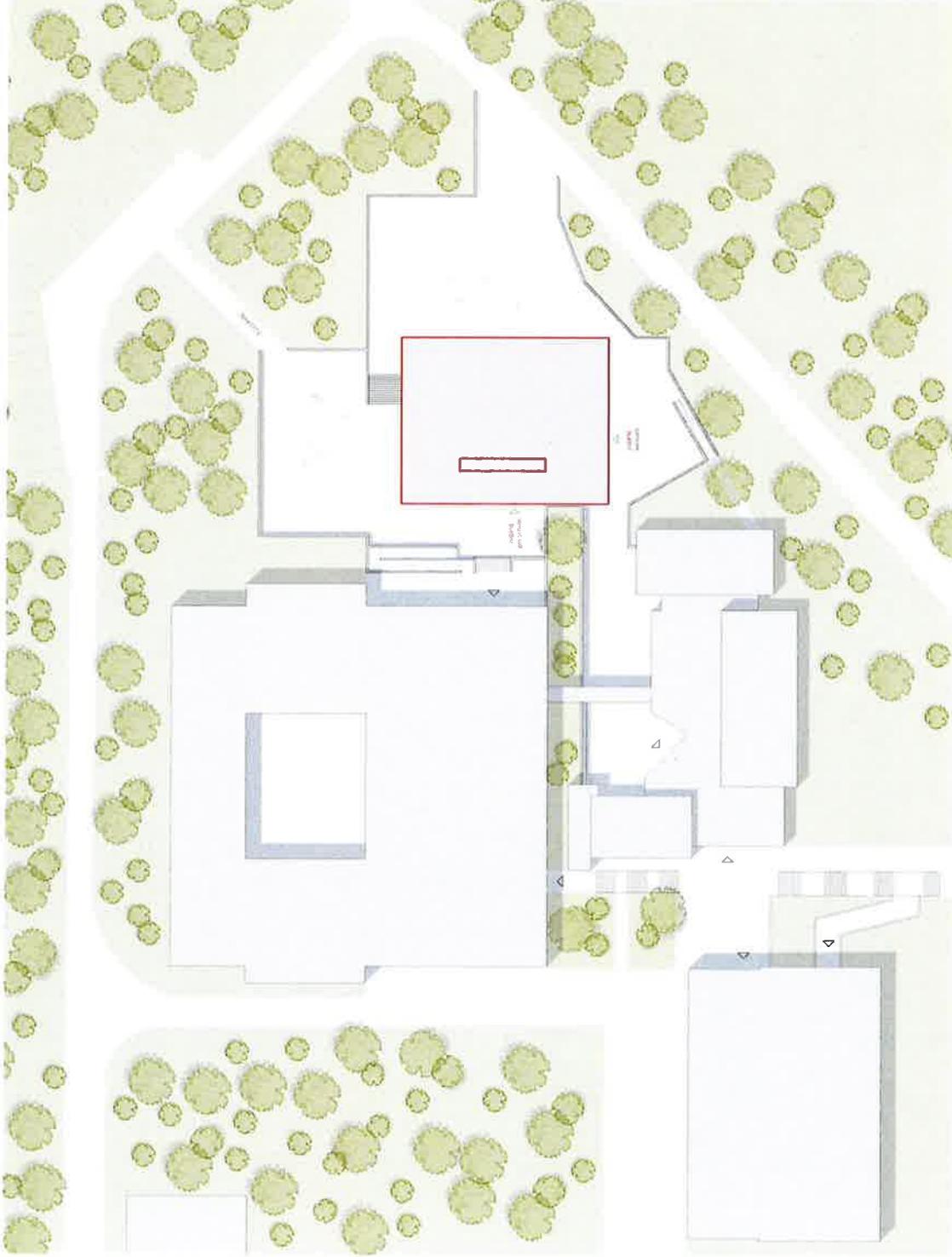


PAVILLON



Variante 1
Modellfoto

Miche + Wolf Architekten



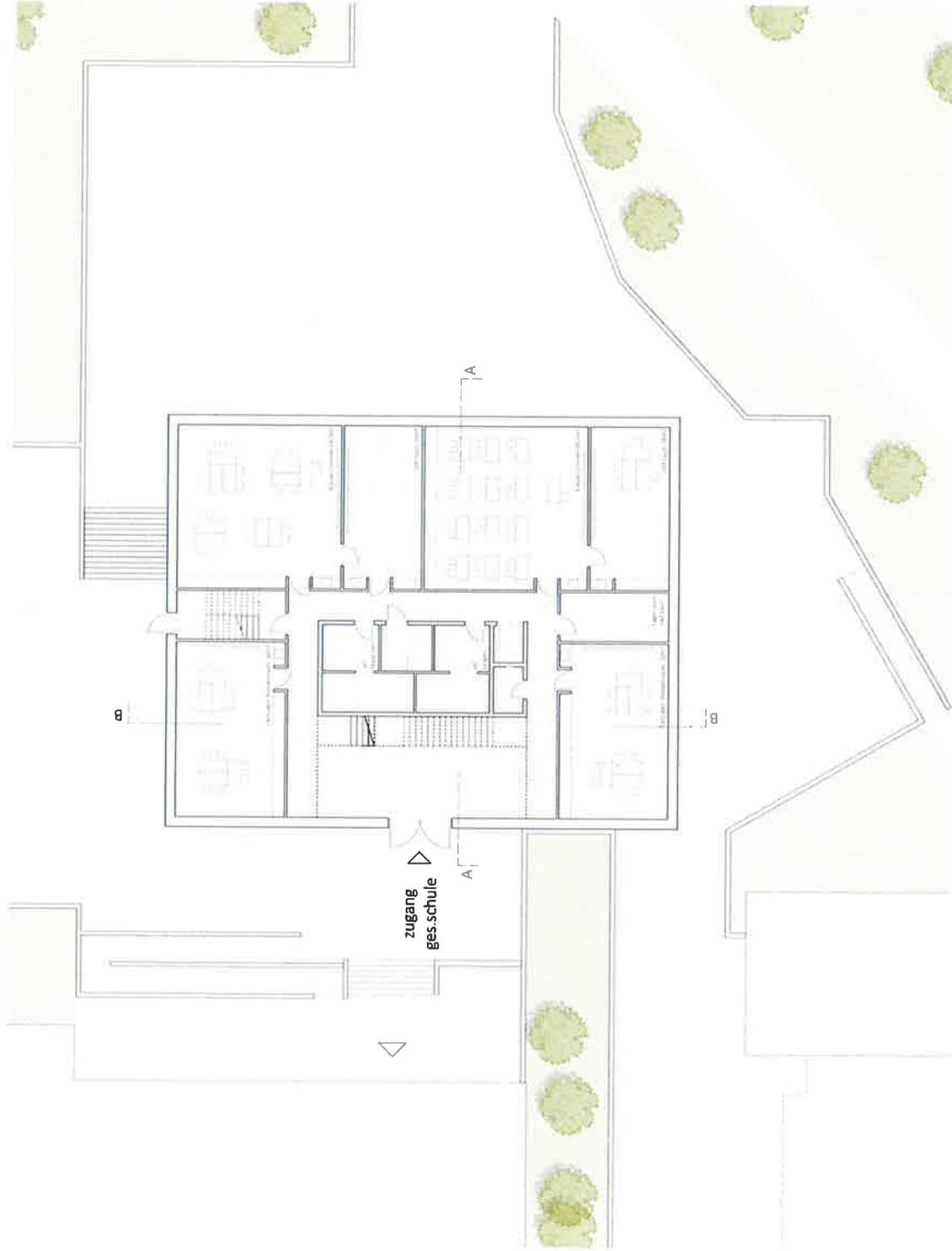
Variante 1
Lageplan



Erdgeschoss | Kernzeit
BGF - 546m²

Gruppenraum 1		69m ²
Gruppenraum 2		69m ²
Gruppenraum 3		69m ²
Räume (Lager,...)		78m ²
Lehrzimmer		25m ²
Aufenthalt		62m ²

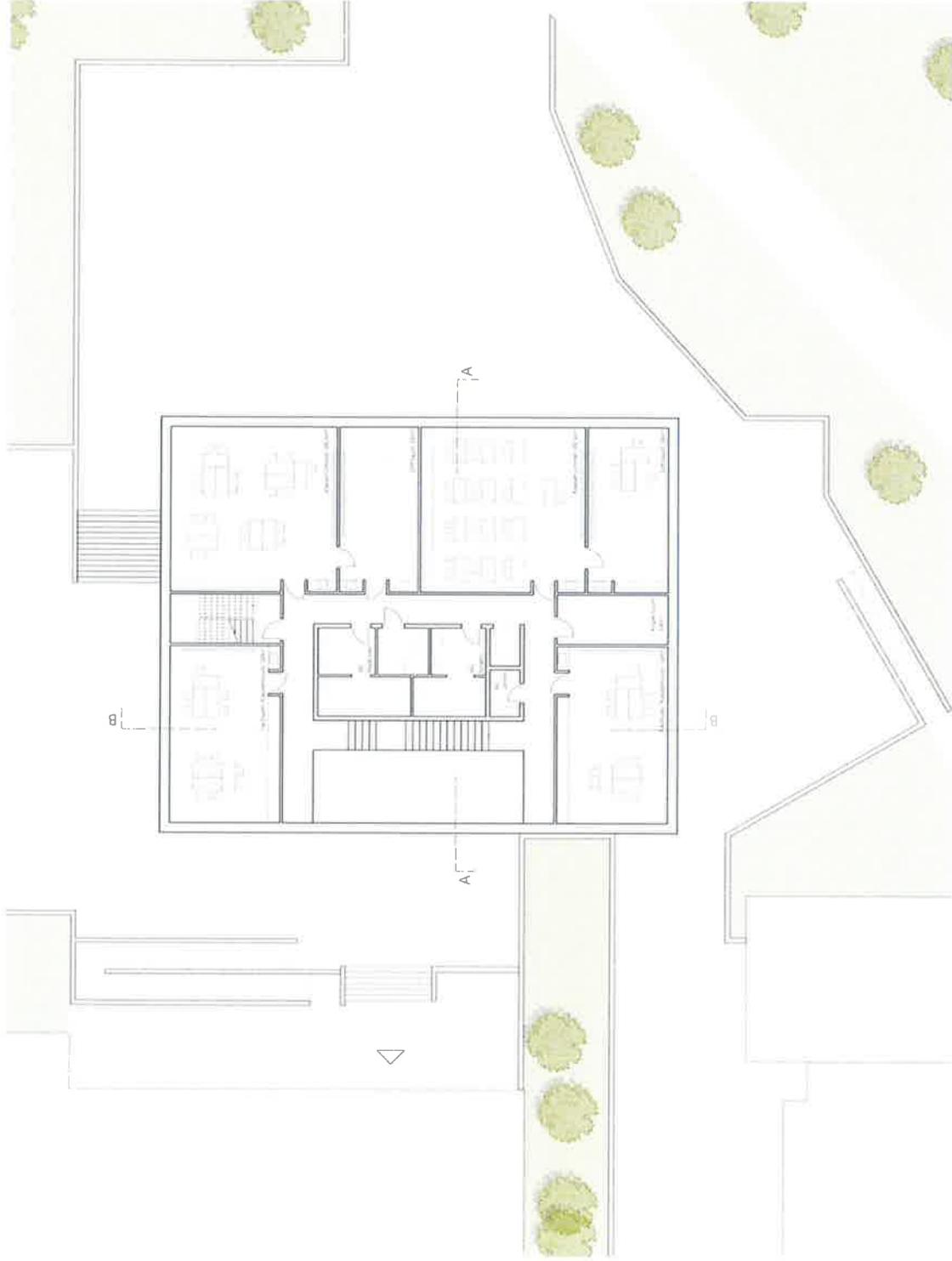
NUF Gesamt | 372m²



1. Obergeschoss | Ges.schule
BGF - 546m²

Klassenzimmer 1		69,5m ²
Diff.raum 1		33,5m ²
Klassenzimmer 2		69,5m ²
Diff.raum 2		33,5m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Lagerraum HM		14m ²

NUF Gesamt | 320m²

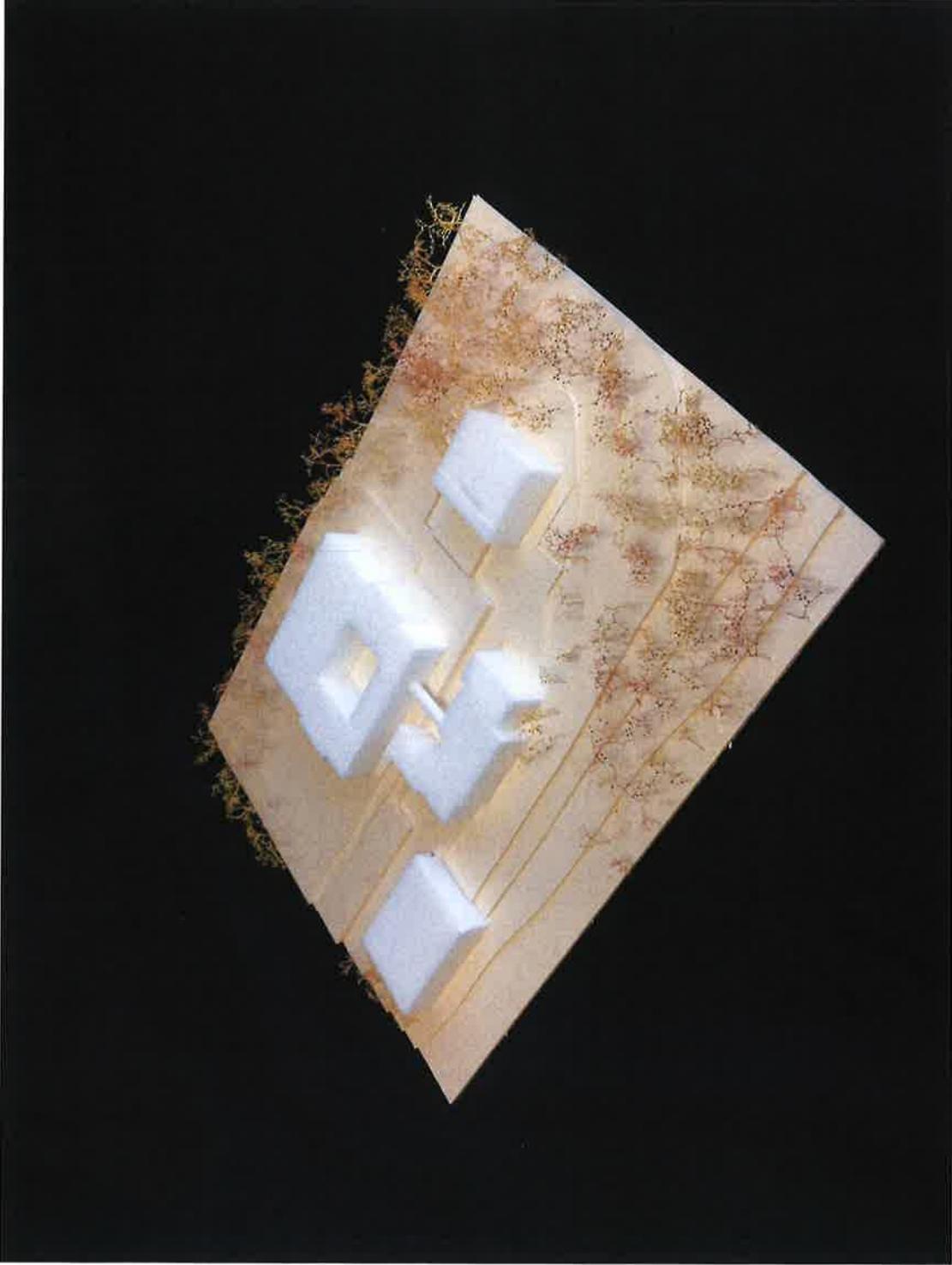


2.Obergeschoss | Ges.schule
BGF - 546m²

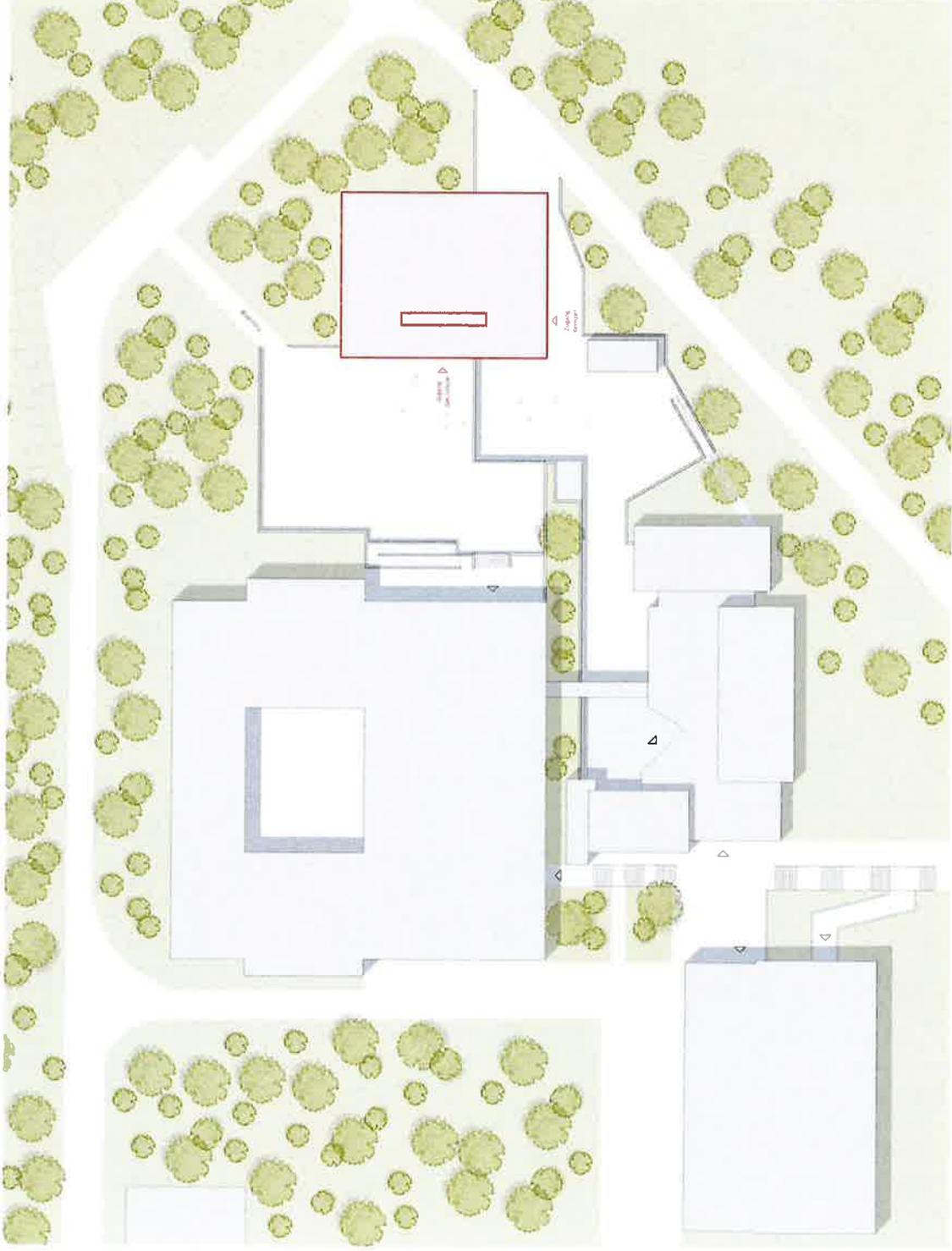
Klassenzimmer 1		69,5m ²
Diff.raum 1		33,5m ²
Klassenzimmer 2		69,5m ²
Diff.raum 2		33,5m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Kopiererraum		14m ²

NUF Gesamt | 320m²

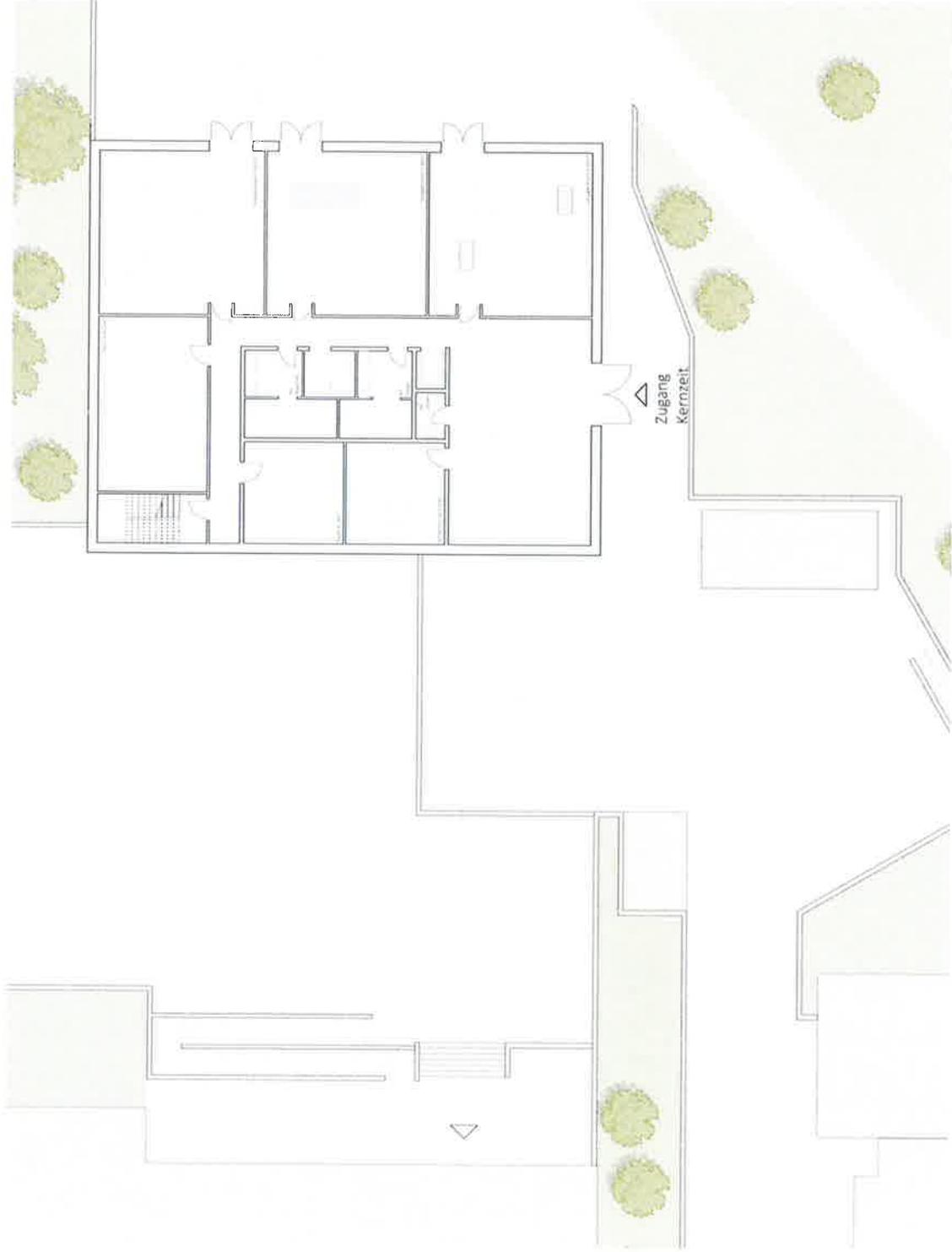
Michel + Wolf Architekten



Variante 2
Modellfoto



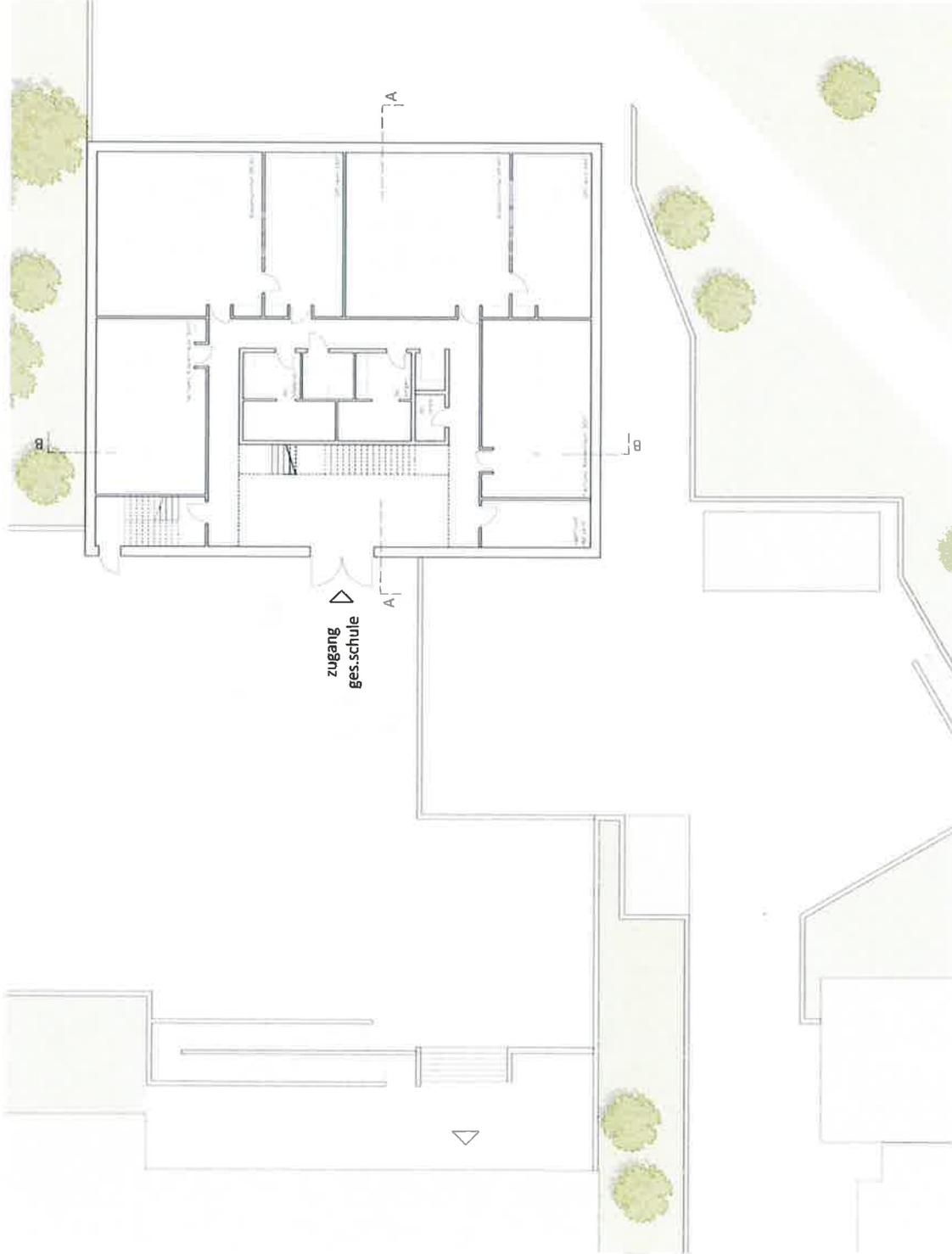
Variante 2
Lageplan



Erdgeschoss | Kernzeit
BGF - 546m²

NUF	
Gruppenraum 1	69m ²
Gruppenraum 2	69m ²
Gruppenraum 3	69m ²
Räume (Lager,...)	103m ²
Aufenthalt	62m ²

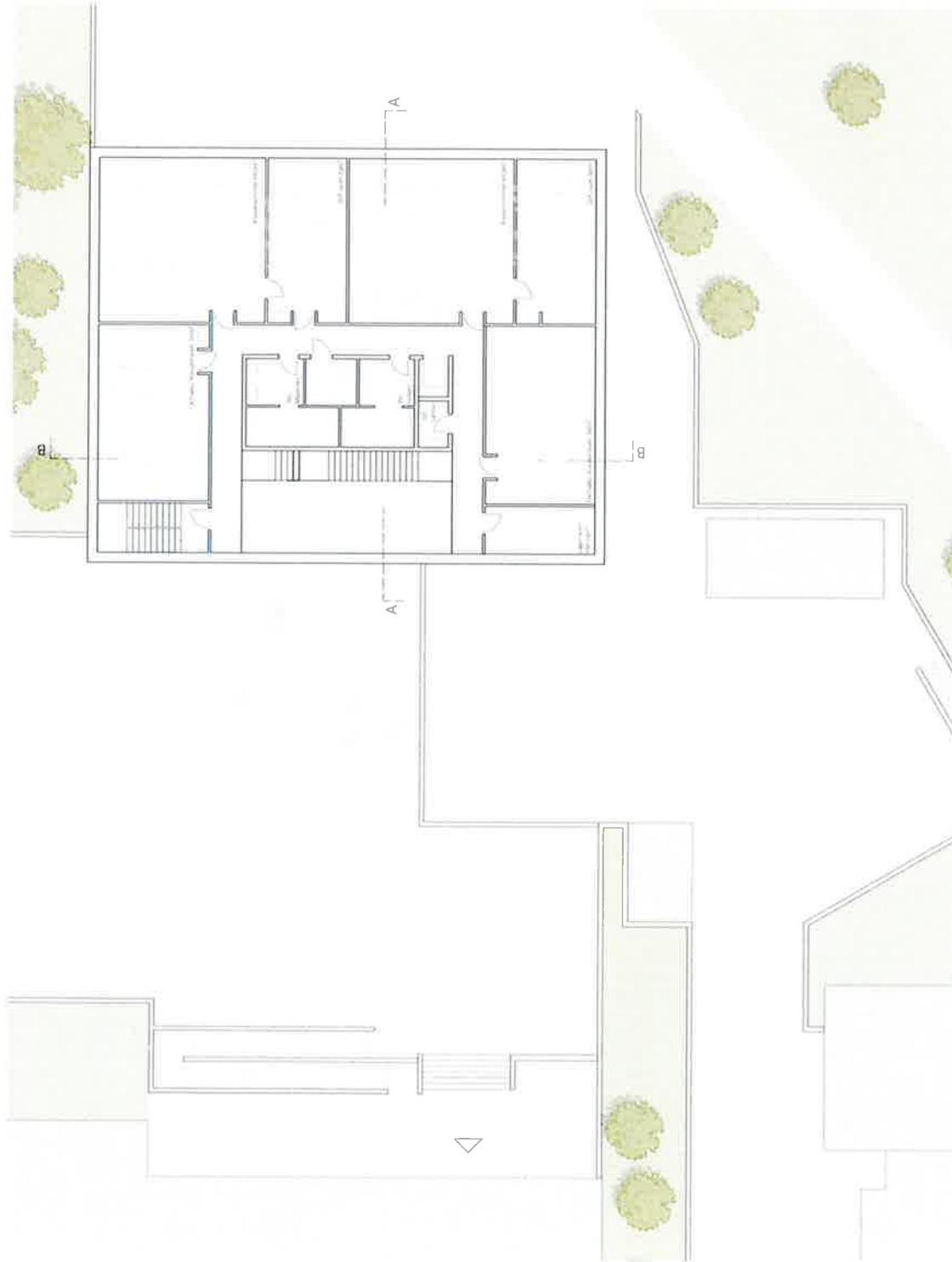
NUF Gesamt | 372m²



1.Obergeschoss | Ges.schule
BGF - 546m²

Klassenzimmer 1		69,5m ²
Diff.raum 1		33,5m ²
Klassenzimmer 2		69,5m ²
Diff.raum 2		33,5m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Lagerraum HM		14m ²

NUF Gesamt | 320m²

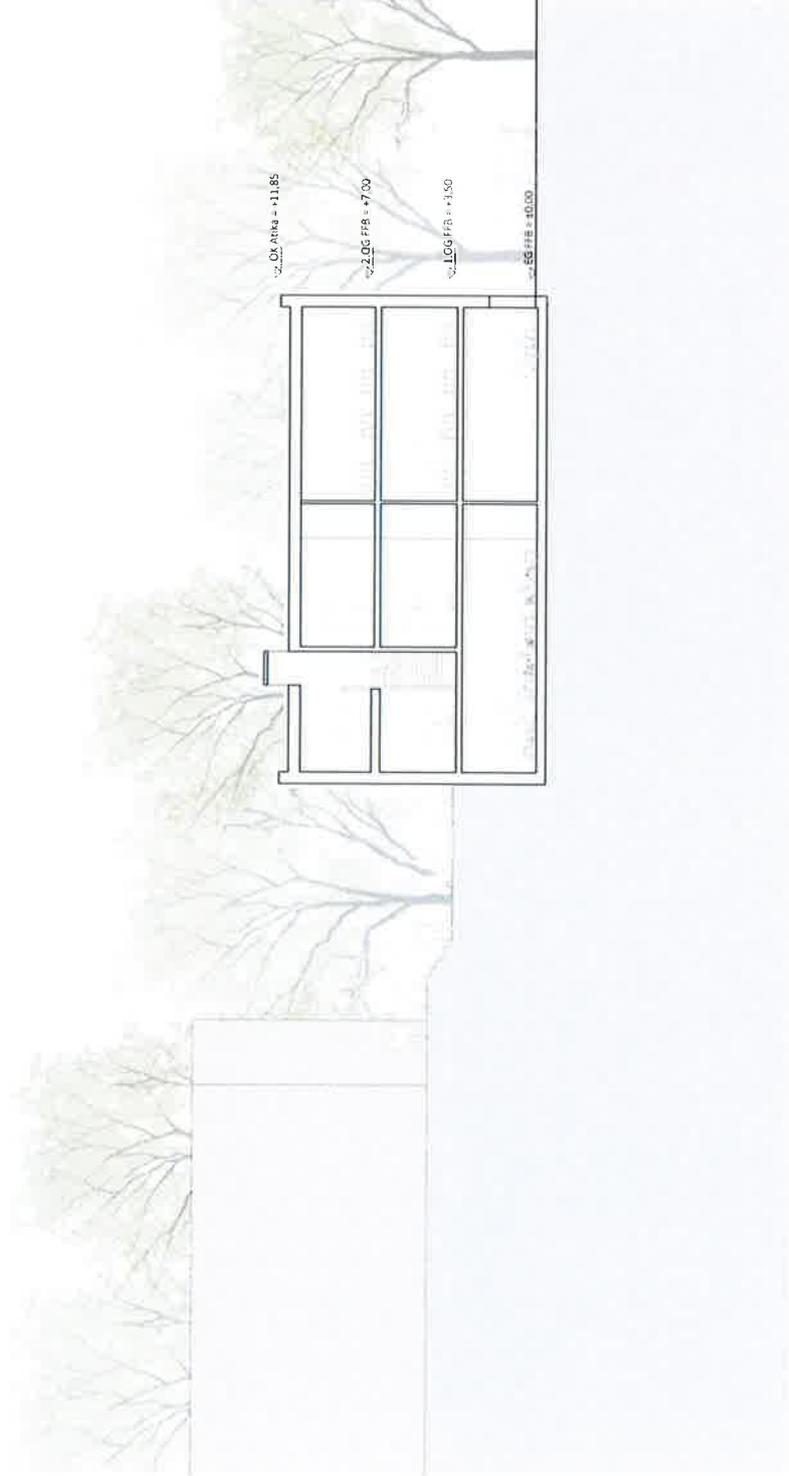


2. Obergeschoss | Ges.schule

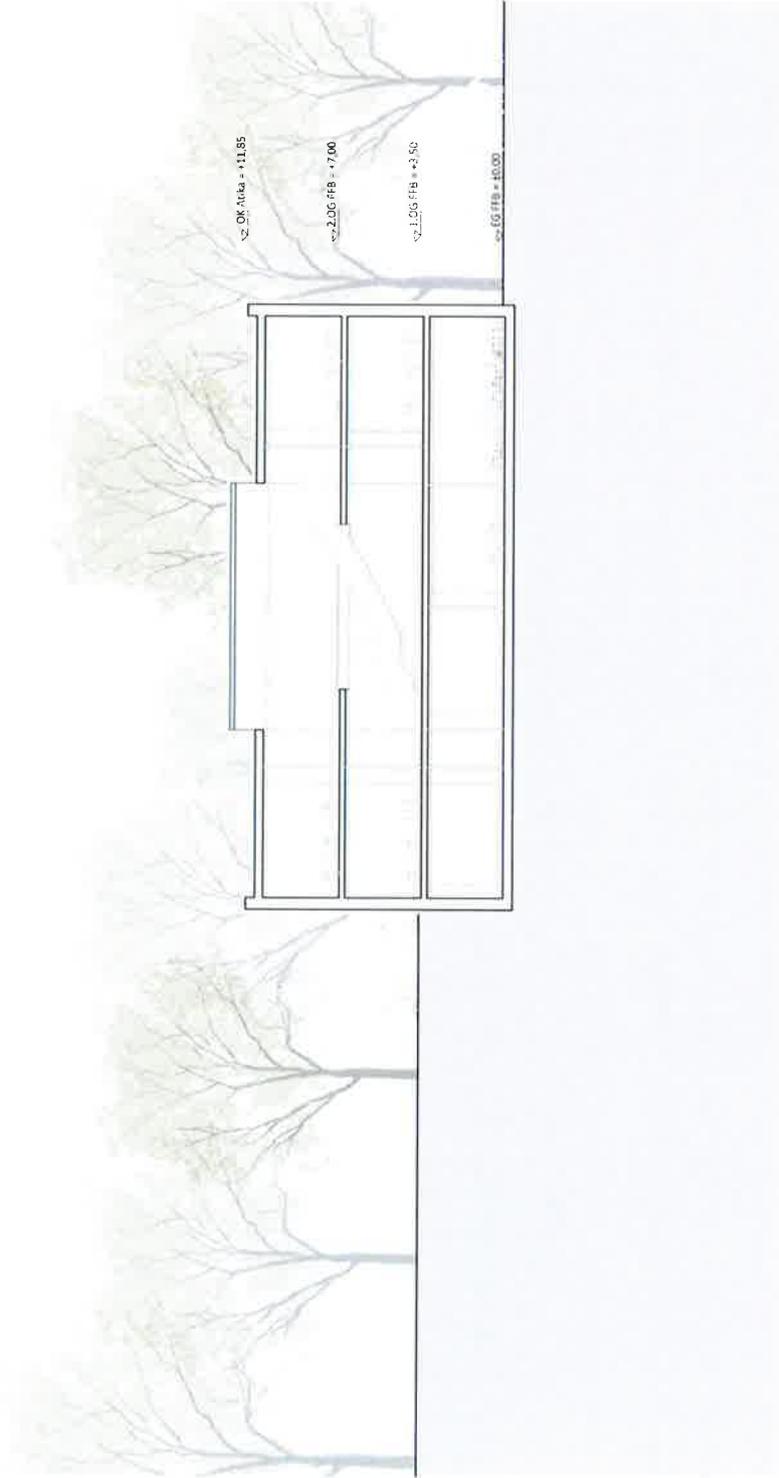
BGF - 546m²

Klassenzimmer 1		69,5m ²
Diff.raum 1		33,5m ²
Klassenzimmer 2		69,5m ²
Diff.raum 2		33,5m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Fachspez. Raum		50m ²
Kopiererraum		14m ²

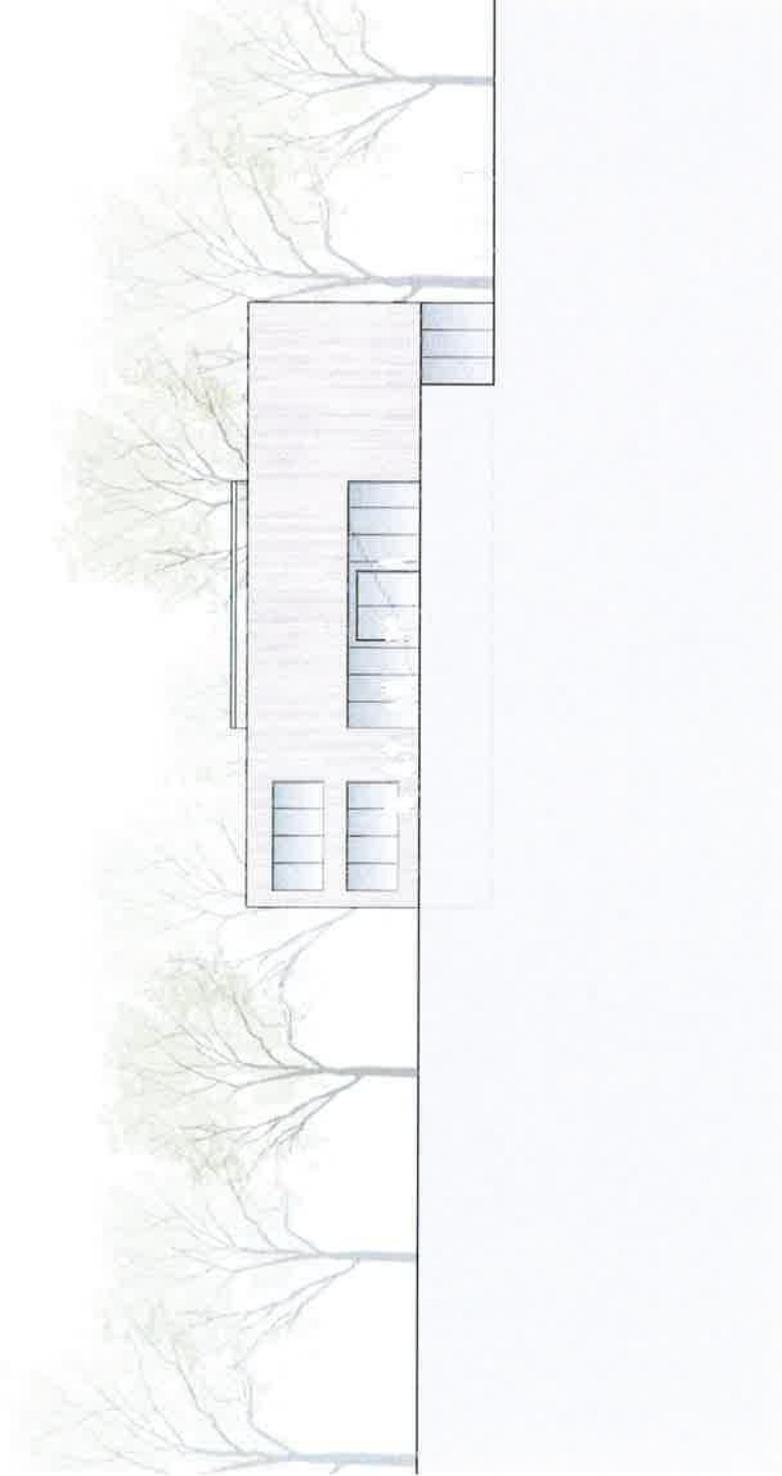
NUF Gesamt | 320m²



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht

Michei + Wolf Architekten