

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2021/4983-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	15.11.2021
		Referent:	Felix Bertram
Generalsanierung der Hugo-von-Trimberg-Schule Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und weiteres Vorgehen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.12.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Die Grund- und Mittelschule Hugo-von-Trimberg-Schule liegt an einer aus städtebaulicher Sicht wichtigen Erschließungsachse und ist für die Stadtteile Wunderburg und Gereuth stadtbildprägend und identitätsstiftend.

Der Schulstandort zeichnet sich durch eine hohe architektonische Qualität des Stadtbaumeisters Hans Rothenburger aus der zweiten Hälfte des 20. Jh. und der gelungenen Einbettung in die Grünzone entlang des Main-Donau-Kanals aus.

Die Schulgebäude aus den Jahren 1957-1970 sind altersbedingt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hinzu kommt der von der Schulleitung gemeldete Mehrbedarf an Flächen.

Daher wurde die Verwaltung beauftragt, eine bauliche Bestandsaufnahme mit Feststellung der wesentlichen Schadensbilder, der Prüfung der Anforderungen des schulaufsichtlichen Raumprogrammes und schließlich des weiteren Umgangs mit dem Schulstandort zu veranlassen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Untersuchung erläutert:

1. Beurteilung des Bestandes

Die bauliche Bestandsaufnahme konstatiert, dass keine signifikanten Mängel an der Gebäudestatik bestehen. Bauzeitlich bedingt bestehen energetische Defizite (Gebäudedämmung, Verglasungselemente etc.), Abnutzungen der Oberflächen, altersbedingte Mängel an verschiedenen Bauteilen (z. B. Fenster, Dächer) sowie eine veraltete Haustechnik.

Des Weiteren fehlen ganzheitliche Konzepte für Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz.

Die bestehenden Mängel sind nach Einschätzung der beteiligten Planer unter Wahrung des Erscheinungsbildes zu beheben.

Hervorzuheben sind neben der städtebaulichen Qualität aber auch die anspruchsvolle Architektur der filigranen Baukörper mit zahlreichen wertigen Details (z. B. Fassadengestaltung, Innentüren, Sonnenschutz u. v. m.), die hohe Aufenthaltsqualität in Fluren und Räumen und die Großzügigkeit des Grundrisses.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zeigt deutlich die hohen Qualitäten der bestehenden Gebäude auf, die eine Generalsanierung der Gebäude rechtfertigen.

2. Bauabwicklung

Ferner wurde geprüft, dass eine abschnittsweise Umsetzung im laufenden Betrieb möglich ist.

Die Machbarkeitsstudie konstatiert aktuell einen Fehlbedarf von rund 480 m² Hauptnutzfläche (6 Klassenräume). Diese werden als 1. Bauabschnitt in einem Erweiterungsbau errichtet. Hierin werden auch die in 2021 als Interimsbauwerk hergestellten Containerklassen verortet.

Daraus ergibt sich während der Bauphase ein zusätzliches Raumangebot von 8 Klassen gegenüber dem heutigen Bestand, das zur Kompensation der von den weiteren Bauabschnitten betroffenen Räume dient.

Eine Auslagerung in Interimscontainer scheint somit nicht notwendig.

3. Kosten

Die Machbarkeitsstudie stellt die Varianten „Generalsanierung mit Erweiterungsbau“ und „Neubau auf dem Grundstück“ bezüglich der zu erwartenden Baukosten gegenüber. Festzuhalten ist, dass diese Kostenermittlung nur nach der BKI-Methode (Hochrechnung anhand von m³-Preisen von Referenzprojekten) erfolgte und nur eine grobe Orientierung ermöglicht.

Generalsanierung:	15,05 Mio. €/brutto
Neubau:	22,20 Mio. €/brutto

In der Machbarkeitsstudie ist nicht enthalten, welche Anforderungen sich aus einem eventuellen Schulverbund mit der Wunderburgschule ergeben werden.

4. Weiteres Vorgehen

- a) Die Anforderungen für und durch einen eventuellen Schulverbund mit der Wunderburgschule sind durch die Verwaltung mit der Regierung von Oberfranken zu klären. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf Erstellung eines abstrakten Raumprogrammes zu stellen.
- b) Da die Schulgebäude eine außerordentliche architektonische Qualität besitzen, ein Neubau die Raumqualitäten und Raumgrößen vermutlich nicht mehr erreichen wird und die erste Einschätzung der Kosten die Sanierung des Bestandes als nachhaltigere Lösung herausstellt, ist die Variante „Generalsanierung mit Erweiterung“ weiter zu verfolgen und nach Vorlage von a) die notwendigen Vergabeverfahren für Planungsleistungen sowie erste Planungsschritte zu veranlassen.

Die notwendigen Mittel in Höhe von rund 360.000,- €/brutto stehen hierfür im aktuellen Haushaltsplan ausreichend zur Verfügung.

Ein exakter Zeitplan ist derzeit noch nicht möglich.

Den Sprechern des Bau- und Werksenats und des Kultursenats wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Machbarkeitsstudie in einer Informationsveranstaltung am 11.11.2021 bereits ausführlich vorgestellt. Sofern gewünscht, können die Inhalte anhand einer Power-Point-Präsentation nochmals vorgestellt werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stimmt dem weiteren Vorgehen zu.
3. Der Antrag der CSU-BA-Fraktion vom 27.09.2021 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 360.000,- €/brutto für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist.
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

keine

Verteiler:

Amt 49 – zur Kenntnis

Amt 23/232 – zur weiteren Verwendung