



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Kovac, Judita
Vorlage Nr. 074/2019
Datum 24. April 2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	04.07.2019	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.07.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.07.2019	

Betreff:

Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule - Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansicht

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung für die Erweiterung und den Umbau der Albert-Schweitzer-Schule wird zugestimmt. Die Kostenberechnung des Architekturbüros hotz+architekten aus Freiburg in Höhe von 15,9 Mio € (einschl. Kosten VGV-Verfahren) wird genehmigt.
2. Im Haushalts-/Finanzplan sind für die Erweiterung und den Umbau der Albert-Schweitzer-Schule Gesamtkosten von 17,4 Mio. € zu veranschlagen.

Personelle Auswirkungen:

Die nötigen personellen Ressourcen beim FB Grundstücks- und Gebäudemanagement sind bis Abschluss des Bauvorhabens mit einer halben Architektenstelle vorgesehen und vorhanden.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
I2110 062 3470	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	500.000	1.000.000	5.500.000	6.000.000	4.400.000		17.400.000
davon geplant / bereitg.:	500.000	1.000.000	5.500.000	6.000.000			13.000.000
davon nicht geplant:					4.400.000		4.400.000
Einnahmen insgesamt:			1.150.000	690.000	460.000		1,8-2,3Mio
davon geplant / bereitg.:			1.150.000	690.000	460.000		1,8-2,3Mio
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							15.100.000
davon geplant / bereitg.:							10.700.000
davon nicht geplant :							4.400.000
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Schaffung der Grundlagen für eine zukunftsfähige Schullandschaft in Lörrach.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sorgt für eine bedarfsgerechte Ausstattung, einen regelmäßigen Bauunterhalt und eine kontinuierliche Weiterentwicklung aller Bildungseinrichtungen.
3. Operatives Ziel:
Gemeinderatsbeschlüsse im laufenden Prozess der Schulentwicklungsplanung umsetzen in genehmigte Anträge im Bereich SEK I und SEK II.
4. Leitziel der Verwaltung:
Umsetzung Gemeinderatsbeschlüsse im laufenden Prozess der Schulentwicklungsplanung in genehmigte Anträge im Bereich SEK I und SEK II.
5. Prioritäre Maßnahme:
Erweiterung der Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule zu einer dreizügigen Gemeinschaftsschule im Verbund mit einer Grundschule im Ganztagsbetrieb in Wahlform

Begründung:

1. Allgemeines

Im Ergebnis der im Jahr 2016 durchgeführten Schulentwicklungsplanung wurde mit der Beschlussvorlage 179/2016 für die Albert-Schweitzer-Schule der dreizügige Ausbau beschlossen. Dementsprechend wurde das Raumprogramm einer dreizügigen Gemeinschaftsschule mit Ganztagsgrundschule entworfen. Im März 2017 wurde das Raumprogramm durch das Regierungspräsidium Freiburg bestätigt. Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 30.04.2018 zum Raumprogramm für die Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule mit Grundschule mitgeteilt:

„Das Raumprogramm wurde erstellt auf der Grundlage der Annahme des dauerhaften Bestands der Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule und einer langfristigen Zweizügigkeit in der Grundschule sowie einer langfristigen 2 ½ Zügigkeit in der Sekundarstufe I.

Eine Nachförderung von 432-485 qm Programmfläche in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren wird in Aussicht gestellt, wenn bis dahin der Nachweis einer stabilen dauerhaften durchgängigen 3-Zügigkeit in der SEK I erbracht ist.“

Die Verwaltung empfiehlt trotz der Prognose des Regierungspräsidiums den dreizügigen Ausbau: als Ergebnis der durch den Rat beschlossenen Schulentwicklungsplanung und als Chance, die nichtgymnasiale Säule zu stärken. Schule und Stadt wollen mit einem attraktiven Gebäude und Schulbetrieb die Schüler anziehen. Die Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung erkennt in ihren Flächenvorgaben die andere Lehr- und Lernform einer Gemeinschaftsschule an. Diese ist laut Schulgesetz per Definition immer eine verpflichtende Ganztagschule in allen Klassenstufen (5-10) und arbeitet inklusiv. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf an Räumen für den Ganzttag in der Grundschule wie auch in der Gemeinschaftsschule, sowohl für die Schülerinnen und Schüler, als auch für die Lehrerschaft im Hinblick auf Lehrerarbeitsplätze. Für die Lehr- und Unterrichtsform werden sogenannte Lernateliers eingerichtet, in dem jedes Kind einer Jahrgangsstufe seinen eigenen personalisierten Arbeitsplatz hat. In diesen Ateliers arbeiten die Lernenden ruhig an ihren Aufgaben. Daneben gibt es sogenannte Input-Räume, in denen die Lehrkraft einzelne Lerngruppen in ein neues Thema einführt (klassischer Frontalunterricht). Zudem gibt es Differenzierungsräume für die Inklusionskinder und für Arbeiten in Gruppen. Ein wesentliches Merkmal der Gemeinschaftsschule ist die Pflege der Schulgemeinschaft im Rahmen einer monatlichen Vollversammlung, an der alle Schülerinnen und Schüler sowie alle Lehrkräfte teilnehmen. All diese Anforderungen wurden mit dem Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen des Förderantrags für den Schulbau einvernehmlich abgestimmt.

2. Entwurfsplanung

Neubau Erweiterung

Im November 2017 erfolgte eine europaweite Ausschreibung für die Vergabe der Planungsleistungen. Nach einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb und einem anschließenden Wettbewerb wurde der Entwurf des Büros hotz+architekten aus Freiburg zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Die Entscheidung hierzu fiel final mit der

Beschlussvorlage 087/2018 durch den Gemeinderat am 28.06.2018. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung liegt mittlerweile vor.

Der Leitgedanke „Zentrales Herzstück“ für die Albert-Schweitzer-Schule wird durch die Idee eines kompakten, viergeschossigen Baukörpers an zentraler Stelle des Haupteingangs entwickelt. Dieser Baukörper bildet das Zentrum des bisherigen Schulensembles. Er fügt sämtliche Bauteile aus allen Jahrzehnten an der Schnittstelle von Alt und Neu zusammen. Der Haupteingang verbleibt an der bisherigen Stelle zwischen den denkmalgeschützten Pavillons und dem Anbau aus den 90er-Jahren. Die Schüler, Lehrer und Besucher werden im neuen Foyer angemessen empfangen.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind die Baukörper durch das Foyer miteinander verbunden. Es entsteht ein marktplatzähnlicher multifunktionaler Bereich. Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich die Mensa mit Küchenbereich und einem Aufzug. In den drei Obergeschossen werden großflächige Lernateliers - insgesamt 6 Stück - und deren Zusatzräume ausgewiesen.

Durch die kompakte Bauweise können die Bäume an der Promenadenallee erhalten werden. Vor der Eingangshalle werden weitere Bäume für eine ausreichende Beschattung der Pausenfläche gepflanzt.

Der viergeschossige Baukörper erhält eine Fassade aus hellrotem Klinker. Die Fassade zitiert die Innenwände des denkmalgeschützten Bestands. Die großzügigen Fensterelemente aus weißen Metallprofilen nehmen sämtliche funktionalen Anforderungen an Lüftung, Belichtung und Sonnenschutz auf.

Die Kompaktheit des Baukörpers reduziert Investitionskosten und schafft Voraussetzungen für eine sehr gute Energieeffizienz. Das Gebäude entspricht den Energiestandards der Stadt Lörrach. Auf einen darüber hinaus gehenden Standard wurde aus Kostengründen bewusst verzichtet. Die Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule ist bereits an das Fernwärmenetz Wärmeverbund Nordstadt angeschlossen, das zu 100 % aus regenerativer Energie gespeist wird. Da der Neubau zukünftig deutlich weniger Heizbedarf hat als der Altbau, kann die Heizung des Neubaus mit dessen Heizungsrücklauf versorgt werden. Außerdem wird regenerative Energie durch die Installation von Photovoltaik auf dem Gebäudedach genutzt sowie Grundwasser für die Kühlung, die an dieser Stelle problemlos umgesetzt werden kann. Für das Kunstlicht wird eine LED-Beleuchtung mit tageslichtabhängiger Steuerung und Präsenzmeldern geplant.

Bestandsgebäude

In den bestehenden Bauteilen werden so wenige Änderungen wie möglich vorgenommen. Im Zuge des Umbaus werden in den bisherigen Klassenräumen im Untergeschoss zwei neue, größere Werkräume mit für den modernen Unterricht notwendiger Ausstattung eingerichtet. Die Klassenzimmer im Obergeschoss werden für den aktuell unzureichenden Lehrer- und Verwaltungsbereich umgebaut. Im bisherigen Biologieraum wird zukünftig ein naturwissenschaftlicher Raum entstehen und die Schulbibliothek wird in ein größeres Klassenzimmer verlegt. Die bisher als Lagerfläche genutzten Sanitäräume im

Erdgeschoss des denkmalgeschützten Pavillons werden in ihrer ursprünglichen Funktion als Toilettenräume wieder hergestellt.

Die Planung wird in der Sitzung durch den Architekten erläutert.

3. Barrierefreiheit, Brandschutz und Denkmalschutz

Durch die zentrale Anordnung des Aufzugs im Neubau und kleinere Eingriffe im Bestandsgebäude entsteht Barrierefreiheit sowohl im Erweiterungsbau als auch im Altbau.

Um den geforderten Brandschutz zu erreichen, muss ein Teil des Bestandsgebäudes brandschutztechnisch durch den Einbau von Brandschutztüren, einer Brandmeldeanlage sowie der Nachrüstung einiger kleinteiliger Decken- und Wandflächen ertüchtigt werden.

Drei der vier Pavillons der Schule stehen unter Denkmalschutz. Die Schule galt bereits zur Bauzeit mit ihren vorbildlich belichteten und belüfteten Räumen als Vorreiter in der Region. Die Planung wurde mit der höheren Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt.

4. Digitalisierung

Sowohl im Neubau als auch teilweise im Bestand werden bauseits die Voraussetzungen für flächendeckendes WLAN sowie ausreichende stationäre PC-Arbeitsplätze für Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrkräfte vorgesehen. Zum Thema Digitalisierung an Lörracher Schulen wird es im Juni 2019 eine gesonderte Vorlage des Fachbereichs Jugend/Schulen/Sport geben, in der die Hintergründe, Rahmenbedingungen, Fördermöglichkeiten, Konzeption und erforderliche nächste Schritte dargestellt werden. Die geplanten Maßnahmen an der Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule, die im Rahmen der Elektroplanung vorgesehen sind, berücksichtigen grundsätzlich das Digitalisierungskonzept an den Lörracher Schulen.

5. Kosten

Vor Planungsbeginn sind bereits Kosten für das VgV-Verfahren in Höhe von 210.000 € entstanden.

Die Gesamtkosten (Neubau und Umplanungen im Bestand) werden wie folgt zusammengefasst:

VgV-Verfahren	210.000,00 €
Neubau und Umbau*	15.690.000,00 €
Gesamtkosten	15.900.000,00 €

*Neubau Erweiterung	13.570.000,00 €
Umbau im Bestand	2.120.000,00 €

Die Entwurfsplanung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe mit +/- 20 % Kostenunsicherheit erreicht.

Die Gesamtkosten sind gemäß der Kostenberechnung vom 12.03.2019 des Architekturbüros hotz+architekten nach Kostengruppen folgendermaßen unterteilt:

Kostengruppe	
200 – Herrichten u. Erschließen	275.000,00 €
300 – Bauwerk	7.560.000,00 €
400 – Technische Anlagen	3.395.000,00 €
500 – Außenanlagen	360.000,00 €
600 – Ausstattung	1.000.000,00 €
KGR 200 bis 600	12.590.000,00 €
700 – Baunebenkosten	*3.310.000,00 €
Gesamtkosten	*15.900.000,00 €

*einschließlich Kosten VGV-Verfahren

Alle dargestellten Kosten sind einschließlich 19% Mehrwertsteuer.

In der Kostengruppe 500 - Außenanlagen sind hier die Kosten für die Gestaltung der Freianlagen rund um den Neubau berechnet. Im Anschluss an die Baumaßnahme ist auch die Neugestaltung des Schulhofs vorgesehen. Diese Maßnahme erfolgt als separates Landschaftsbauprojekt, für das gesonderte Mittel in Höhe von 1.000.000 € im Finanzplan angemeldet sind.

Die Kostenberechnung der Architekten bezieht sich vorschriftsmäßig auf die aktuellen Submissionsergebnisse und Kostenkennwerte. Ab dem Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Baufertigstellung erfolgt eine Planungs- und Bauzeit für den Neubau und die Sanierung/Umbau von etwa 3 bis 3,5 Jahren. Aufgrund dieser Zeitspanne wird bei diesem Projekt ein Zuschlag von 12 % auf die Kostengruppen 200 bis 600 berechnet, um die zu erwartenden jährlichen Baupreissteigerungen abzubilden.

Somit betragen die im Haushalts-/Finanzplan zu veranschlagenden Kosten für den Neubau des Schulgebäudes insgesamt:

Kostengruppe 200 bis 600	12.590.000,00 €
<u>12% Kostenzuschlag</u>	<u>1.500.000,00 €</u>
	14.090.000,00 €
<u>Baunebenkosten</u>	<u>3.310.000,00 €</u>
Gesamtkosten	17.400.000,00 €

Wie bereits zuvor beschrieben, liegt die abgebildete Kostengenauigkeit bei +/- 20%, so dass sich die Gesamtkosten bis hin zu 20.880.000,-€ entwickeln können.

6. Fördermittel

Nach der geltenden VwV-Schulbauförderung sind für den 2,5-zügigen Ausbau Fördermittel in Höhe von 1,8 Mio € zu erwarten. Eine Nachförderung für den 3-zügigen Ausbau in Höhe von ca. 0,5 Mio € wurde in Aussicht gestellt, wenn bis dahin der Nachweis einer stabilen, dauerhaft durchgängigen 3-Zügigkeit in der SEK I erbracht ist.

Für die Digitalisierung der ASG können Fördergelder von Land und Bund im Rahmen des noch zu beschließenden Digitalisierungskonzepts für Lörracher Schulen zum Einsatz kommen. Hierzu wird eine gesonderte Vorlage nach der Sommerpause zur Beratung vorgelegt.

7. Mittelbereitstellung

Für die Maßnahme wurden bisher insgesamt 1.500.000 € bereitgestellt. Die mittelfristige Finanzplanung sieht 5.500.000 € für 2020 und 6.000.000 € für 2021 vor. Die darüber hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 4.400.000 € sind in den Jahren ab 2021 bereitzustellen.

8. Bauablauf und Termine

Der Bauantrag soll im Sommer 2019 eingereicht werden. Parallel dazu wird mit der Ausführungsplanung begonnen. Der Baubeginn der Neubaumaßnahme ist im Frühjahr 2020 vorgesehen. Die Baumaßnahme soll möglichst wenige Störungen des Schulbetriebs verursachen. Deshalb sind alle für die Inbetriebnahme des Neubaus erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bestand auf die verschiedenen Schulferienzeiten bis Ende 2021 eingeplant. Die Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus ist dann Ende 2021 vorgesehen. Um die Umbaumaßnahmen in den Bestandsgebäuden ausführen zu können, werden die bestehenden Provisorien bis Ende Schuljahr 2021/22 als Ausweichquartiere genutzt. Im September 2022 (Beginn Schuljahr 2022/2023) sollen auch die Umbauarbeiten im Bestand abgeschlossen sein.



Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin