



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/575/2020/2</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.07.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
28.09.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
19.10.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 5      Neubau Grundschule - Vorstellung der 1. Entwurfsplanung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die ersten Beratungen zum Raumbedarf an der Grundschule und Kindergraten erfolgten als Vorberatung im Verwaltungsausschuss am 24.01.2018.</p> <p>Der Raumbedarf und das Raumprogramm an der Grundschule wurde im Gemeinderat in der Sitzung am 26.02.2018 von der Schulleitung vorgestellt und am 15.10.2018 hat der Gemeinderat den Raumbedarf und das Raumprogramm, sowie das Vergabeverfahren mit Begleitung von Architekt Hirthe beschlossen.</p> <p>Das beschlossene Raumprogramm wird als Anlage nochmals beigefügt.</p> <p>Nach einem durchgeführten Bewerbungsverfahren für die Planung des Anbaus gingen 7 Bewerber hervor.</p> <p>Von den 7 Bewerbern wurden 3 Architekturbüros zu einem Verhandlungsverfahren eingeladen, in dem sie sich präsentiert und vorgestellt haben.</p> <p>Am 03.06.2019 hat der Gemeinderat die Architektenleistung an die Arbeitsgemeinschaft Kasten Architekten/Dettmar Innenarchitektur vergeben.</p> <p>Um sich ein besseres und aktuelles Bild der Situation Vorort zu machen, fand eine Begehung aller Gebäudeteile am 07.07.2020 mit dem Gemeinderat, Schulleitung, Planer und der Verwaltung statt.</p> <p>Bei dieser Besichtigung wurde von Seiten der Schulleitung das schulische Konzept und der Raumbedarf nochmals ausführlich erläutert und aufgezeigt, sowie die Problematik der weiteren Verwendung des Bauteils A (1956), dem alten Treppenhaus, im Zusammenhang mit den bevorstehenden Abbrucharbeiten des Bauteils 1928 besprochen.</p> <p>Die 1. Entwurfsplanung wurde am 27.07.2020 und 28.09.2020 jeweils in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vorgestellt.</p> <p><b>Erläuterungsbericht</b> <u>Bestand</u> Die Grundschule ist derzeit in drei Gebäuden zwischen Schulstraße und Schillerstraße untergebracht. Die Bauteile B (Bauteil 1996) und C (Bauteil 2013) sind in Erd- und Obergeschoss über einen Flur verbunden. Der Bauteil A (Bauteil 1956) ist nur über den Freibereich erreichbar. Der alte Bauteil aus dem Jahr 1928 wurde seit dem Jahr 2009 (Entwidmung) nicht mehr genutzt und wurde in den Sommerferien 2020 abgebrochen.</p> <p>Die Grundschule Aulendorf ist zwischenzeitlich in allen vier Jahrgangsstufen vierzünftig. Rund 100 Kinder nutzen das Ganztagesangebot von Montag bis Donnerstag bis 15:45 Uhr. Rund 120 Kinder essen in der Mensa zu Mittag in einem 2 – Schichtbetrieb, jeweils mit steigender Tendenz.</p>			

Die bestehenden Räumlichkeiten sind vor allem für den Ganztages- und den Mensabetrieb nicht mehr ausreichend.

Insbesondere ist zu beachten, dass in den nächsten Jahren ein Rechtsanspruch auf eine Ganztagesbetreuung in Grundschulen eingeführt werden soll.

Im Bereich der Lernräume fehlen Differenzierungs- und Gruppenräume, die Flächen für das Lehrerkollegium sind beengt.

Nach Abbruch des alten Bauteils 1928 soll am bisherigen Standort ein Erweiterungsbau für die Grundschule entstehen.

Der Landkreis Ravensburg benötigt in naher Zukunft Flächen für eine Erweiterung der benachbarten Edith- Stein - Schule. Auf dem Schulgelände ist eine bauliche Erweiterung kaum mehr möglich.

Im Dezember 2019 wurde in einer Planstudie geprüft, ob der Bauteil A (1956) barrierefrei an das Gebäude der Edith- Stein- Schule angebunden werden kann.

Es wurden weiter die Kosten für eine Sanierung und Modernisierung des Bauteils A (1956) ermittelt und eine statische Untersuchung durchgeführt.

Eine Entscheidung, ob der Bauteil A (1956) weiter durch die Grundschule genutzt, oder für eine Erweiterung der Edith- Stein- Schule veräußert wird, steht noch abschließend aus.

Der Bauteil A (1956) wurde durch den Gutachterausschuss der Stadt Aulendorf begutachtet und bewertet.

Die Verhandlungen mit dem Landkreis zur Veräußerung des Bauteils A (1956) mit dem dazugehörigen Grundstück laufen zurzeit.

Auf der Grundlage des am 15.10.2018 vom Gemeinderat beschlossenen Raumprogramm hat das Planungsbüro Kasten in Zusammenarbeit mit Frau Dettmar zwei Planungsvarianten für die Erweiterung der Grundschule entwickelt.

Die Variante 1 geht von einer Veräußerung des Bauteils A (1956) an den Landkreis aus und die Variante 2 sieht vor, dass der Bauteil A (1956) weiterhin von der Grundschule genutzt wird.

### **Variante 1 (bei Veräußerung vom Bauteil A 1956)**

#### Beteiligung

Zur Vorbereitung der Planung wurde ab Sommer 2019 ein Beteiligungsverfahren mit Schulleitung, Kollegium, Personal in der Ganztagesbetreuung und Mensa, sowie den Schülern aller Jahrgangsstufen, den Planern und dem Bauamt der Stadt durchgeführt.

Die Ergebnisse der Gespräche und die Eindrücke aus den Befragungen und den Projekttagen mit den Schülern wurden in die Vorplanung eingearbeitet.

#### Raumkonzept

Das Schulareal weist aufgrund der mehrfachen Erweiterungen sowohl der Grundschule als auch der Edith- Stein- Schule eine sehr heterogene Gebäudestruktur mit sehr unterschiedlichen Baustilen auf.

Der Erweiterungsbau für die Grundschule ist aus diesem Grund als ruhiges, einfaches, langgestrecktes Gebäude mit flachem Satteldach entlang der Schulstraße angeordnet.

#### Eingangsbereich

Der Hauptzugang zur Grundschule ist wieder von der Schulstraße aus geplant. Das Erdgeschoss ist entlang der Schulstraße zurückgesetzt sodass ein großzügiger Eingangsbereich entsteht.

Die offene Eingangshalle wird als Übergang über den unteren Schulhof weitergeführt

und verbindet den geplanten Erweiterungsbau mit den beiden bestehenden Bauteilen B und C im östlichen Schulhof.

Der Übergang ist großzügig ausgebildet, da dieser Bereich auch als Treffpunkt (Aula) für jeweils eine Jahrgangsstufe dienen soll.

#### Ganztagesbetreuung

Im Erdgeschoss liegen, mit direktem Zugang vom Eingangsbereich aus, auf der nördlichen Seite die Räume für die Ganztagesbetreuung, mit offenen Lern- und Spielbereichen, sowie abtrennbaren Einzelräumen.

Ein Innenraum in Form eines Schneckenhauses soll einen geschützten Ruhebereich für die Kinder bieten.

Ruhe, Stille, Rückzug und Entspannung waren von Seiten der Schüler immer wiederkehrende Themen und Wünsche in den Vorbereitungsgesprächen und den bildlichen Darstellungen.

#### Kollegium und Verwaltung

Verwaltung und Kollegium sind derzeit im Erdgeschoss des Bauteils C am südöstlichen Ende des Grundschulareals untergebracht.

Um die Erreichbarkeit der Verwaltung und des Kollegiums für Schüler, Eltern, Referendare und Besucher zu verbessern wird in der Vorplanung vorgeschlagen, die Bereiche Kollegium und Verwaltung in den Neubau, mit Zugang von der zentralen Erschließungshalle aus, zu verlegen.

#### Mensa

Das Hanggeschoss des Erweiterungsbaus ist sowohl über die Treppe und den Aufzug aus der Eingangshalle, als auch über einen ebenerdigen Zugang vom Schulhof aus erreichbar.

Hier werden die Räume für die Mensa mit Küche und Nebenräumen geplant. Die Andienung ist wie bisher von der Herman- von Vicari- Straße aus ebenerdig möglich.

Für die Mensa ist nur in sehr geringem Umfang eine Nutzung als Veranstaltungs- oder Versammlungsraum vorgesehen, da größere Veranstaltungen, wie zum Beispiel die Einschulungsfeiern, in der Stadthalle stattfinden.

Der Speisesaal soll gegliedert und durch Möbelemente unterteilt als familiäres „Esszimmer“ gestaltet werden, um vor allem die Lärmsituation, die im derzeitigen Mensabereich als belastend empfunden wird, zu verbessern.

#### Stadtkapelle

Die Stadtkapelle soll im Zuge des Neubaus einen Probensaal erhalten. Im Hanggeschoss entsteht ein abgeschlossener Bereich mit separatem Zugang, Probensaal, Lagerraum und sanitären Anlagen.

#### Lern- und Fachräume – Ersatz für Bauteil A (1956)

Im Obergeschoss des Erweiterungsbaues werden als Ersatz für die Räume im Bauteil A (1956) auf der nördlichen Seite Klassen- und offene Gruppenräume für eine Jahrgangsstufe angeboten.

Auf der südlichen Seite liegen die Fachräume für Musik und BKTW, jeweils mit Vorbereitungs- und Lagerraum, die Lehrküche, sowie die Schülerbibliothek mit Lesebereich auf der Galerie der Eingangshalle.

#### Bestand Bauteile B und C

Das Gebäude Bauteil C (2013) wird umstrukturiert und im Erdgeschoss teilweise umgebaut. Erd- und Obergeschoss werden jeweils für eine Jahrgangsstufe als Lernbereich genutzt.

Im Erdgeschoss entsteht im bisherigen Küchenbereich ein neues Klassenzimmer, die bisherigen Büroräume werden als Gruppenräume genutzt, im bisherigen Sekretariat entsteht ein Besprechungsraum für Eltern,- Lehrer- und Referendargespräche.

Im bisherigen Mensabereich ist eine Lerninsel mit Ruhebereich für die Schüler der drei Jahrgangsstufen aus Bauteil B (1996) und C (2013) vorgesehen.

Im Obergeschoss verbleiben die bestehenden 4 Klassenräume, zwei Klassenräume werden als Differenzierungs- und Gruppenräume umgestaltet, ein Raum wird für den Förderunterricht genutzt.

Im Bauteil B (1996) sind keine Umbauarbeiten erforderlich.

Die Lernräume werden ebenfalls für eine Jahrgangsstufe und zusätzlich für eine Vorbereitungsklasse genutzt.

### **Flächen nach dem Raumprogramm Variante 1**

<b>Beschlossenes Raumprogramm GR</b> <b>15.10.2018</b>	Netto Raumfläche (NRF)
Fläche im Bestand Bauteile A, B und C	2.786,00 qm
Bedarfsfläche Neubau	1.485,00 qm
<b>Gesamtfläche Schule als Bedarf</b>	<b>4.271,00 qm</b>
Bedarf Stadtkapelle für Probensaal + Sanitär	221,00 qm
<b>Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle</b>	<b>4.492,00 qm</b>
<b>Variante 1</b>	
Bauteil A (1956) geht an Landkreis	- 1.104,10 qm
Bauteil B (1996) Bestand	569,70 qm
Bauteil C (2013) Bestand	1.170,90 qm
<b>Gesamtfläche Bestand Bauteil B und C</b>	<b>1.740,60 qm</b>
Bedarfsfläche Neubau geplant	1.528,40 qm
Ersatzfläche für Bauteil A (1956)	865,50 qm
Bedarf Stadtkapelle	225,50 qm
<b>Gesamtfläche Neubau</b>	<b>2.619,40 qm</b>
<b>Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle Variante 1</b>	<b>4.360,00 qm</b>

Der Bauteil A (1956) hat eine Gesamtraumfläche von 1.104,10 qm. Bei einer Veräußerung an den Landkreis müssen diese Raumflächen im geplanten Neubau neu geschaffen werden.

In der Planung von Variante 1 werden die Ersatzflächen vom Bauteil A (1956) mit einer Gesamtfläche von 865,50 qm neu geschaffen.

Anhand der großflächigen Verkehrswege im Bauteil A (1956) können die Ersatzflächen im Neubau rechnerisch um 238,60 qm verringert werden.

Planerisch bedingt beträgt die Einsparung aber nur 132,00 qm.

### **Variante 2 (bei Weiternutzung vom Bauteil A 1956)**

#### Beteiligung

Zur Vorbereitung der Planung wurde ab Sommer 2019 ein Beteiligungsverfahren mit Schulleitung, Kollegium, Personal in der Ganztagesbetreuung und Mensa, sowie den Schülern aller Jahrgangsstufen, den Planern und dem Bauamt der Stadt durchgeführt.

Die Ergebnisse der Gespräche und die Eindrücke aus den Befragungen und den Projekttagen mit den Schülern wurden in die Vorplanung eingearbeitet.

#### Städtebauliches Konzept

Das Schulareal weist aufgrund der mehrfachen Erweiterungen sowohl der Grundschule als auch der Edith- Stein- Schule eine sehr heterogene Gebäudestruktur mit sehr unterschiedlichen Baustilen auf.

Der Erweiterungsbau für die Grundschule ist auch in der Variante 2 aus diesem Grund als ruhiges, einfaches, langgestecktes Gebäude mit flachem Satteldach entlang der Schulstraße angeordnet.

Die Gebäudelänge wird aufgrund des geringeren Flächenbedarfs gegenüber Variante 1 um rund 13 Meter verkürzt.

Das zweigeschossige Erscheinungsbild zur Schulstraße hin wird beibehalten. Ein direkter

Anbau an den Bauteil A (1956) ist nicht vorgesehen, da der Bauteil A (1956) zur Schulstraße eine zu geringe Traufhöhe aufweist und das bestehende Satteldach mit zwei unterschiedlichen Dachneigungen ausgebildet ist.

Die Anbindung an das Bestandsgebäude Bauteil A (1956) und Bauteil B und C erfolgt jeweils über verglaste Verbindungsflure.

#### Eingangsbereich

Der Hauptzugang zur Grundschule wird auch bei Variante 2 zukünftig wieder von der Schulstraße aus erfolgen. Das Erdgeschoss ist entlang der Schulstraße beidseitig des Haupteingangs zurückgesetzt, sodass ein großzügiger Eingangsbereich entsteht.

Die neue Eingangshalle wird sowohl nach Osten mit den Bauteilen B und C, als auch nach Süden mit dem Bauteil A über verglaste Übergänge verbunden.

Sie ist in Ost- West- Richtung schmaler gehalten, als in der Variante 1, weitet sich aber in Richtung Bauteil A (1956) auf um die Haupttreppe aufzunehmen.

Um auch das Obergeschoss des Bauteils A (1956) barrierefrei mit dem Erweiterungsbau und den anderen Bestandsgebäuden verbinden zu können, ist zu Bauteil A (1956) ein zweigeschossiger Verbindungsflur vorgesehen.

#### Kollegium und Verwaltung

Verwaltung und Kollegium sind derzeit im Erdgeschoss des Bauteils C (2013) am südöstlichen Ende des Grundschulareals untergebracht.

Um die Erreichbarkeit der Verwaltung und des Kollegiums für Schüler, Eltern, Referendare und Besucher zu verbessern, wird in der Vorplanung auch in Variante 2 vorgeschlagen, die Bereiche Kollegium und Verwaltung in den Neubau, mit Zugang von der zentralen Eingangshalle aus zu verlegen.

Der Bereich für Kollegium und Verwaltung wird in Variante 2 von der Raumfolge ähnlich ausgebildet, jedoch, um Störungen durch die Erschließung von Bauteil A (1956) zu vermeiden, auf der nördlichen Seite der Eingangshalle angeordnet.

#### Ganztagesbetreuung

Die Räume für die Ganztagesbetreuung werden in einem Bereich zusammengefasst („Haus im Haus“). Dies erleichtert zum einen die Aufsichtssituation, zum anderen ermöglicht es Kindern, die den Tag von 6:45 Uhr bis 15:30 Uhr in der Schule verbringen, nach dem Unterricht in eine mehr familiäre Umgebung zu wechseln.

In Variante 2 wird der Ganztagesbereich mit offenen Lern- und Spielbereichen und geschützter Ruhezone im Obergeschoss angeordnet, und ist vom Haupteingang aus über die Treppe direkt erreichbar.

Angegliedert an den Ganztagesbereich liegen im Obergeschoss die Schülerbibliothek und ein Raum für Bewegungsspiele, Tanz- oder Theaterwerkstatt.

#### Mensa

Das Hanggeschoss des Erweiterungsbaus ist sowohl über die Treppe und den Aufzug aus der Eingangshalle, als auch über einen ebenerdigen Zugang vom Schulhof aus erreichbar.

Hier werden die Räume für die Mensa mit Küche und Nebenräumen angeordnet. Die Andienung ist wie bisher von der Hermann- von Vicari- Straße aus ebenerdig möglich.

Für die Mensa ist nur in sehr geringem Umfang eine Nutzung als Veranstaltungs- oder Versammlungsraum vorgesehen, da größere Veranstaltungen wie zum Beispiel die Einschulungsfeiern, in der benachbarten Stadthalle stattfinden.

Der Speisesaal soll daher gegliedert und durch Möbelemente unterteilt als familiäres

„Esszimmer“ gestaltet werden, um vor allem die Lärmsituation, die im derzeitigen Mensabereich als belastend empfunden wird, zu verbessern.

#### Fachräume

Die Fachräume für Musik, Kunst- Technik- Werken und die Lehrküche befinden sich derzeit im Hanggeschoss beziehungsweise im Erdgeschoss des Bauteils A (1956).

Um die Fachräume auf kurzen Wegen an die 4 Bauteile der Grundschule anzubinden wird vorgeschlagen, Musiksaal, BKTW- Raum mit Materiallager und Vorbereitungsraum, sowie die Lehrküche jeweils zentral an der Eingangshalle anzuordnen.

Der Musiksaal im Erdgeschoss kann zur Eingangshalle hin geöffnet und zusammen mit den Flurbereichen und dem Treppenraum als Aula und Treffpunkt für eine Jahrgangsstufe genutzt werden.

Der BKTW- Raum im Obergeschoss kann außerhalb der Unterrichtszeiten für die Ganztagesbetreuung mitgenutzt werden. Die Lehrküche ist räumlich dem Mensabereich zugeordnet.

#### Bestand Bauteil A (1956)

Die bestehenden Schulräume im Bauteil A (1956) werden für im Erd- und Obergeschoss als Klassenräume für eine Jahrgangsstufe genutzt. Der jeweils mittlere Klassenraum wird als Lernwerkstatt beziehungsweise Differenzierungs- und Gruppenraum umgenutzt.

Im Bauteil A (1956) stehen bisher nur im Hanggeschoss Sanitärräume zur Verfügung. In den Beteiligungsgesprächen wurde sowohl von Seiten des Kollegiums, als auch von den Schülern mehrfach angesprochen, dass dies nicht ausreichend ist und die Toiletten zu weit entfernt liegen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, im Flurbereich und im Bereich der bisherigen Büroräume im Erd- und Obergeschoss neue Sanitärräume einzubauen.

Das bestehende Treppenhaus gehört baulich zum Bauteil 1928 und ist derzeit bereits zusätzlich abgestützt. Das Treppenhaus wird abgebrochen und neu errichtet.

Dachform und Dachneigung werden dem Bestand vom Bauteil A (1956) angepasst.

#### Stadtkapelle

Die Stadtkapelle soll im Zuge des Um- und Erweiterungsbaues im Grundschulareal einen eigenen Probensaal erhalten. In der Variante 2 mit Weiternutzung der Schulräume im Bauteil A (1956), entstehen im Hanggeschoss des Erweiterungsbaues keine ausreichend großen Flächen.

Die Räume für die Stadtkapelle sollen zudem nicht zwischen den schulisch genutzten Bereichen liegen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, das Hanggeschoss des Bauteils A (1956) als Probensaal für die Stadtkapelle umzugestalten.

Hier steht bereits ein separater Zugang mit Garderoben- und Sanitärbereich und ein Lagerraum zur Verfügung.

Musiksaal und der BKTW- Raum können durch den Abbruch der Trennwand und Einbau eines Unterzuges zu einem größeren Probensaal verbunden werden.

Die Trennwand zum Flur wird in gleicher Weise wie im bestehenden Musiksaal großzügig geöffnet.

Eine Flurverbindung zum Erweiterungsbau der Grundschule im Hanggeschoss ist damit nicht erforderlich.

Bestand Bauteil B (1996) und C (2013)

Das Gebäude C (2013) wird umstrukturiert und im Erdgeschoss teilweise umgebaut. Erd- und Obergeschoss werden jeweils für eine Jahrgangsstufe als Lernbereich genutzt.

Im Erdgeschoss entsteht im bisherigen Küchenbereich ein neues Klassenzimmer, die bisherigen Büroräume werden als Gruppenraum, beziehungsweise offene Lernwerkstatt und als Besprechungsraum für Eltern-, Lehrer- und Referendargespräche genutzt.

Im bisherigen Mensabereich ist eine Lerninsel mit Ruhebereich für die Schüler der drei Jahrgangsstufen aus Bauteil B (1996) und C (2013) vorgesehen.

Im Obergeschoss verbleiben die bestehenden 4 Klassenräume, zwei Klassenräume werden als offene Lernwerkstatt beziehungsweise als Gruppenräume umgestaltet, ein Raum wird für den Förderunterricht genutzt.

Im Bauteil B (1996) werden keine Umbaumaßnahmen erforderlich. Die Lernräume werden ebenfalls für eine Jahrgangsstufe und zusätzlich für eine Vorbereitungsklasse genutzt.

Flächen

Wie aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich, entstehen bei Weiternutzung des Bauteils A (1956) durch die Grundschule vier räumlich getrennte Einheiten, die durch Flure verbunden werden müssen.

Die Wegstrecke von einem der südlichen Klassenräume im Bauteil A (1956) zum Haupteingang beträgt rund 70 Meter, zu einem der südlichen Klassenräume im Bauteil C (2013) rund 119 Meter.

Entsprechend hoch liegt in der Flächenbilanz der Anteil an Verkehrsflächen.

In der Variante 2 beträgt das Verhältnis von Nutzflächen zu Verkehrsflächen für den Erweiterungsbau 70 % zu 30 %.

In der Variante 1 ohne Weiternutzung des Bauteils A (1956) und kompakterem Baukörper des Erweiterungsbauwerks beträgt das Verhältnis 75 % zu 25 %.

In der Flächenaufstellung des Raumprogramms, das dem Vergabeverfahren zugrunde lag, wurde für den Erweiterungsbau mit einem pauschalen Anteil der Verkehrs- und Technikflächen von 25 % der Nettoraumfläche gerechnet.

In der Variante 2 sind im geplanten Erweiterungsbau für die Grundschule rund 2.036 qm Nettoraumfläche vorgesehen.

Für die Stadtkapelle ergeben sich durch den Umbau des Hanggeschosses im Bauteil A (1956) rund 280 qm Nettoraumfläche.

Die Gesamtsumme der bestehenden und geplanten Nettoraumflächen von Bauteil A, Bauteil B, Bauteil C und Erweiterungsbau beträgt in der Variante 2 rund 4.881 qm.

Im Raumprogramm, das dem Vergabeverfahren zugrunde lag, waren 4.492 qm vorgegeben.

**Flächen nach dem Raumprogramm Variante 2**

<b>Beschlossenes Raumprogramm GR</b>	<b>15.10.2018</b>	<b>Netto Raumfläche (NRF)</b>
Fläche im Bestand Bauteile A, B und C		2.786,00 qm
Bedarfsfläche Neubau		1.485,00 qm
<b>Gesamtfläche Schule als Bedarf</b>		<b>4.271,00 qm</b>
Bedarf Stadtkapelle für Probensaal + Sanitär		221,00 qm
<b>Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle</b>		<b>4.492,00 qm</b>
<b>Variante 2</b>		
Bauteil A (1956) Bestand		1.104,10 qm

Bauteil B (1996) Bestand	569,70 qm
Bauteil C (2013) Bestand	1.170,90 qm
<b>Gesamtfläche Bestand Bauteil A, B und C</b>	<b>2.844,70 qm</b>
Davon Bedarf für Stadtkapelle im BT 56	- 280,90 qm
<b>Gesamtfläche im Bestand nach Abzug der Bedarfsfläche für die Stadtkapelle</b>	<b>2.563,80 qm</b>
<b>Gesamtfläche für Neubau Schule geplant</b>	<b>2.036,90 qm</b>
<b>Gesamtfläche Neubau + Bestand</b>	<b>4.600,70 qm</b>
<b>Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle Variante 2</b>	<b>4.881,60 qm</b>

#### **Kostenschätzung in brutto der beiden Varianten der KG 100 bis 700**

<b>Ausführung</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>
Neubau	7.116.700,00 €	5.499.320,00 €
Umbauarbeiten im Bauteil C (2013)	+ 122.450,00 €	+ 122.450,00 €
Abbruch und Neubau Treppenhaus von 1928	0,00 €	+ 328.160,00 €
Umbau BT 56 Bereich Stadtkapelle	In Kosten vom Neubau enthalten	+ 264.418,00 €
Einbau WC Anlage BT 56 im EG und OG	0,00 €	+ 233.537,00 €
<b>Gesamtsumme Neubau</b>	<b>7.239.150,00 €</b>	<b>6.447.885,00 €</b>
Mittelfristige Sanierung Bauteil A (1956)		+ 748.588,00 €
<b>Gesamtsumme Neubau mit Sanierung Bauteil A (1956)</b>	<b>7.239.150,00 €</b>	<b>7.196.473,00 €</b>

Bei beiden Varianten liegen die Kosten pro Quadratmeter BGF zwischen 2.377,00 und 2.408,00 € und nach dem BRI zwischen 548 und 558 € pro m<sup>3</sup>.

Der Gutachterausschuss der Stadt Aulendorf hat den Bauteil A (1956) im April 2020 begutachtet und bewertet.

Für das Gebäude wurde ein Sachwert von 684.400,00 € und für das Grundstück mit rund 2.323 qm ein Grundstückspreis von 150 € / qm angesetzt.

Dies ergibt ein Bodenwert von 348.450,00 € und der Sachwert vom Gebäude mit 684.400,00 €. Der Verkehrswert nach dem Gutachten liegt bei gerundet 1.032.800,00 €.

Mittlerweile hat sich der Landkreis zum Kaufangebot vom Bauteil A (1956) geäußert. Der im Gutachten festgesetzte Gebäudewert wurde seitens des Landkreises geprüft und wird so akzeptiert.

Die Erweiterung der Schule in Aulendorf ist im Schulbauprogramm 2020 – 2040 des Landkreises abgebildet.

Die Berufliche Schule in Aulendorf hat ein deutliches Flächendefizit und der Landkreis ist am Kauf des Bauteils A (1956) auf Basis des Gutachtens sehr interessiert.

Der Erwerb des Bauteils A (1956) soll im November im zuständigen Ausschuss vorberaten und im Januar 2021 im Kreistag beschlossen werden.

#### **Mögliche Zuschüsse**

Aus Mitteln des Schulbauprogramms wird die Stadt für beide Varianten eine Fachförderung von derzeit 246.400 € erhalten können.

Ob im Zuge der derzeit geplanten Konjunkturprogramme weitere Förderungen möglich sind, bleibt abzuwarten.

Eine Antragstellung aus Mitteln des Ausgleichstocks wird ebenfalls erfolgen.

### **Proberaum Stadtkapelle**

Mit Vertretern Stadtkapelle wurden bereits Gespräche wegen der Unterbringung im Schulgebäude anhand der Entwurfsplanungen geführt.

Mittlerweile haben sich die Vertreter der Stadtkapelle zu ihren Überlegungen geäußert. Im Fall einer Unterbringung der Stadtkapelle in der Grundschule würde diese sich in Form der Zahlung eines Einmalbetrages und in Form von Eigenleistungen bei Ausbau des Proberaumes mit Nebenräumen einbringen.

### **Bewertung**

Aus schulischer Sicht und Nutzung stellt die Variante 1 mit ihren immer noch 3 Bauteilen, gegenüber der Variante 2 mit 4 Bauteilen, auch durch die kürzeren Wege im Schulgebäude die kompaktere und bessere Lösung dar.

Bei der Variante 2 müssen richtiger Weise die mittelfristigen Sanierungskosten von rund 750.000 € des Bauteils A (1956) eingerechnet werden.

Zu beachten ist auch, dass der Bauteil A (1956) trotz einer Generalsanierung im Kern 64 Jahre alt ist und bleibt.

Im Vergleich kostet die Variante 1 „nur“ rund 42.700 € mehr als die Variante 2 und die Stadt erhält dafür einen Neubau anstelle eines sanierten Altbaus.

Wird der mögliche Erlös des Bauteils A (1956) durch eine Veräußerung angerechnet, obwohl hier ein Wert eines Gebäudes mit Grundstück abgeht, ist die Variante 1 die deutlich wirtschaftlichere Variante.

Die Variante 1 ist auch im längerfristigen Unterhalt und im Energieverbrauch durch die kompaktere Form wirtschaftlicher zu betreiben.

Die Vorteile für die Erweiterung an der Grundschule liegen eindeutig bei der Variante 1.

### **Weitere Vorgehensweise**

Eine klare Aussage zur weiteren Verwendung des Bauteils A (1956) erhält die Stadt erst Ende November 2020 nach der Finanzausschusssitzung des Landkreises und abschließend nach der Kreistagsitzung im Januar 2021.

Sollte der Gemeinderat sich in der heutigen Sitzung für die Variante 1 aussprechen, sollte auch entschieden werden, ob die Planer in die nächste Leistungsphase (LPH 3) Entwurfsplanung einsteigen sollen, oder erst der Beschluss des Kreistages abgewartet werden muss.

Für den Einstieg in die Entwurfsplanung werden zwingend Fachplaner benötigt. Die Verwaltung schlägt hierfür die Einholung der notwendigen Honorarangebote auf Grundlage der Variante 1 vor.

Je nach Eingang der Honorarangebote wäre eine Vergabe der Planungsleistungen der Fachplaner im Gemeinderat am 30. November 2020 denkbar.

Auch für die Vergabe der Planungsleistungen der Fachplaner muss entschieden werden, ob die Vergabe vor der Zustimmung des Kreistages zum Kauf des Bauteils A (1956) erfolgen kann.

Die generelle Frage ist, lässt die Stadt die weiteren Planungen bis zur Entscheidung des Kreistages ruhen, oder werden aus zeitlichen Gründen die nächsten Planungsschritte eingeleitet.

Das Büro Kasten wird in der Sitzung anwesend sein und die Entwurfsplanungen vorstellen.

**Beschlussantrag:**

1. Aus wirtschaftlichen und schulischen Gesichtspunkten sowie der Kaufabsicht des Landkreises vom Bauteils A (1956), wird die Variante 1 favorisiert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis weiterhin Verhandlungen zur Veräußerung des Bauteils A (1956) zu führen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Planern und der Schule Einsparmöglichkeiten zur Kostensenkung der Variante 1 zu prüfen und zu erarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, Zuschussmöglichkeiten und Fördergelder für die Variante 1 mit RP Tübingen abzustimmen und zu klären.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Honorarangebote bei Fachplanern für die Variante 1 einzuholen.

**Anlagen:**

Grundrisse und Ansichten der Variante 1 und 2  
Kostenschätzung der Variante 1 und 2  
Flächenaufstellung der Variante 1 und 2  
Partizipation der Nutzenden  
Beschlossenes Raumprogramm von 2018

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 08.10.2020