

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/575/2020/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.07.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
28.09.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
19.10.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
25.01.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 9 Neubau Grundschule - Erneute Vorstellung der 1. Entwurfsplanung der Variante 1 mit Grundsatzbeschlussfassung			
<p>Ausgangssituation: Nach mehreren Beratungen im Gemeinderat wurden am 19.10.2020 die Planungsvarianten 1 und 2 zur 1. Entwurfsplanung nochmals dem Gremium vorgestellt und folgende Beschlüsse gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus wirtschaftlichen und schulischen Gesichtspunkten sowie der Kaufabsicht des Landkreises vom Bauteil 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 dem RP Tübingen abzustimmen und zu klären. 5. Die Verwaltung wird beauftragt, Honorarangebote bei Fachplanern für die Variante 1 einzuholen. <p>Zwischenzeitlich wurden verschiedene Punkte abgearbeitet und hierzu gibt es folgenden Sachstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wie bereits im Gemeinderat bekanntgegeben, hat der Finanzausschuss des Landkreises dem Kauf des Bauteils A (1956) in seiner Sitzung im November 2020 zugestimmt. Die genaue Festlegung der neuen Grundstücksgrenzen wird bei einem Ortstermin in den nächsten Wochen stattfinden. ➤ Über mögliche Fördergelder wurden Gespräche mit dem RP Tübingen geführt. Es gibt Fördergelder, aber hierzu muss erst ein konkreter Gemeinderatsbeschluss zur Umsetzung einer Variante vorliegen. Nach jetzigem Stand wäre dies die Variante 1. Mittel aus dem Ausgleichstock werden erst in 2022 beantragt, da in 2021 die Beantragung von Mitteln für den Neubau des Kindergartens vorgesehen sind. ➤ Von sämtlichen Fachplanern wurden noch Ende 2020 Honorarangebote eingeholt. Derzeit werden die Angebote geprüft. <p>Im Weiteren fanden noch Gespräche zwischen der Schule, der Stadtkapelle und dem Planungsbüro Kasten statt.</p> <p>Beide Seiten, die Schule sowie auch die Stadtkapelle brachten noch weitere Anliegen und Anregungen in die Planungen ein, die es zu diskutieren gilt.</p>			

In der Hauptsache betrifft dies die geplanten Räume der Stadtkapelle wo dringend 2 Räume für Einzelproben benötigt werden, sowie die möglichen Doppelnutzungen verschiedener Räume.

Von schulischer Seite kamen zusätzlich noch mehrere Anregungen zur Ausstattung von Räumen, der Gestaltung des Eingangsbereichs und Stellplatzsituation und die Nutzung vom Schulgebäude durch Vereine.

Die entsprechenden Punkte der Schule und der Stadtkapelle sind als Anlage in Form von Protokollen und einem Sachstandsbericht vom Architekten beigelegt und werden in der Sitzung erläutert.

Wie bereits schon im Gemeinderat bekanntgegeben, gehen mit dem Verkauf des Bauteils A (1956) die angrenzenden 14 Stellplätze an den Landkreis über. Sie werden mit dem Grundstück mitverkauft.

Von den insgesamt 30 Stellplätzen bleiben somit noch 16 bei der Stadt. Bisher geht das Planungsbüro Kasten davon aus, dass für den Grundschulneubau 14 Stellplätze baurechtlich notwendig sind. Wo diese durch die neue Eingangssituation geplant werden, muss noch diskutiert und planerisch erarbeitet werden.

Verschiedene Punkte aus der Sitzungsvorlage vom 19.10.2020 zur Variante 1

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.

Das beschlossene Raumprogramm wird als Anlage nochmals beigelegt.

Um sich ein besseres und aktuelles Bild der Situation vor Ort zu machen, fand eine Begehung aller Gebäudeteile am 07.07.2020 mit dem Gemeinderat, Schulleitung, Planer und der Verwaltung statt.

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.

Erläuterungsbericht

Bestand

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.

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.

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 Gruppenräumen, die Flächen für das Lehrerkollegium sind beengt.

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

Auf der Grundlage des am 15.10.2018 vom Gemeindevorstand 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.

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

Flächen nach dem Raumprogramm Variante 1

Beschlossenes Raumprogramm GR	Netto Raumfläche (NRF)
15.10.2018	
Fläche im Bestand Bauteile A, B und C	2.786,00 qm
Bedarfsfläche Neubau	1.485,00 qm
Gesamtfläche Schule als Bedarf	4.271,00 qm
Bedarf Stadtkapelle für Probensaal + Sanitär	221,00 qm
Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle	4.492,00 qm
Variante 1	
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
Gesamtfläche Bestand Bauteil B und C	1.740,60 qm
Bedarfsfläche Neubau geplant	1.528,40 qm
Ersatzfläche für Bauteil A (1956)	865,50 qm

Bedarf Stadtkapelle	225,50 qm
Gesamtfläche Neubau	2.619,40 qm
Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle Variante 1	4.360,00 qm

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.

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 nach dem Raumprogramm Variante 2 (nur zum Vergleich)

Beschlossenes Raumprogramm GR 15.10.2018	Netto Raumfläche (NRF)
Fläche im Bestand Bauteile A, B und C	2.786,00 qm
Bedarfsfläche Neubau	1.485,00 qm
Gesamtfläche Schule als Bedarf	4.271,00 qm
Bedarf Stadtkapelle für Probensaal + Sanitär	221,00 qm
Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle Variante 2	4.492,00 qm
Bauteil A (1956) Bestand	1.104,10 qm
Bauteil B (1996) Bestand	569,70 qm
Bauteil C (2013) Bestand	1.170,90 qm
Gesamtfläche Bestand Bauteil A, B und C	2.844,70 qm
Davon Bedarf für Stadtkapelle im BT 56	- 280,90 qm
Gesamtfläche im Bestand nach Abzug der Bedarfsfläche für die Stadtkapelle	2.563,80 qm
Gesamtfläche für Neubau Schule geplant	2.036,90 qm
Gesamtfläche Neubau + Bestand	4.600,70 qm
Gesamtfläche Schule + Stadtkapelle Variante 2	4.881,60 qm

Kostenschätzung in brutto der beiden Varianten der KG 100 bis 700

Ausführung	Variante 1	Variante 2
Neubau	7.116.700,00 €	5.499.320,00 €
Umbauarbeiten im Bauteil C	+ 122.450,00 €	+ 122.450,00 €

(2013)		
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 €
Gesamtsumme Neubau	7.239.150,00 €	6.447.885,00 €
Mittelfristige Sanierung Bauteil A (1956)		+ 748.588,00 €
Gesamtsumme Neubau mit Sanierung Bauteil A (1956)	7.239.150,00 €	7.196.473,00 €

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 m³.

Geplante Vorgehensweise

Damit die Planungen gezielt vorangetrieben werden können, muss erst die Umsetzung der Variante 1 als Grundsatzbeschluss vom Gemeinderat gefasst werden.

Hierzu wird das Planungsbüro Kasten in der Sitzung nochmals die 1. Entwurfsplanung der Variante 1 und die Einwände und Anregungen Seitens der Schule und der Stadtkapelle, sowie die Stellplatzsituation, die es dann abzuwägen gelten, vorstellen.

Das Ergebnis der Beratung und Beschlussfassung wird dann in die Entwurfsplanung eingearbeitet und erneut als abschließender Entwurf zur Freigabe im Gemeinderat vorgestellt.

Für die weiteren Planungsschritte und vor allem auch zum Erhalt einer Kostensicherheit ist die Beauftragung der Fachplaner in der Sitzung im Februar vorgesehen.

Vorschläge der Verwaltung

Zu den relevanten Einwänden und Anregungen der Schule und der Stadtkapelle schlägt die Verwaltung folgendes vor:

Zugang Stadtkapelle in den Probenraum

Die Verwaltung befürwortet den Zugang zum Probenraum über eine Außentreppe von der Schulstraße entlang des Giebels auf der Südseite vom geplanten Gebäude zum vorgesehenen Eingang auf der Schulseite.

Die Abtrennung zwischen Schulstraße und Schulhof könnte mittels eines Zaunes mit anschließbarer Türe erfolgen.

Für den Transport von Spielgeräten könnte bei Bedarf die Zufahrt von der Herman von Vicaristraße über den Schulhof erfolgen.

Doppelnutzung von Räumen

Die beiden kleinen Räume im UG sollten für eine Doppelnutzung durch die Schule und die Stadtkapelle wie bereits angedacht entsprechend geplant werden.

Gegebenenfalls muss für den Außengeräteraum eine andere Lösung oder Standort gefunden werden.

Die Nutzung des Musiksaals im Obergeschoß sollte den Vereinen weiterhin ermöglicht werden. Allerdings über den Haupteingang von der Schulstraße her und nicht wie von der Schule vorgeschlagen über eine Außentreppe im Giebelbereich.

Planerisch und auch aus Kostengründen ist eine bequem begehbare Außentreppe zur Erschließung des Musiksaals von außen nur schwer darstellbar.

Eine zweckmäßige und notwendige Fluchttreppe ist planerisch einfacher umzusetzen und auch kostengünstiger.

Die Schließung vom Gebäude bei einer Vereinsnutzung muss dann entsprechend organisatorisch geregelt werden.

Lüftung

Die Schule fordert für den Neubau eine zentrale Lüftungsanlage. Das Thema zentrale Lüftungsanlage sollte zu gegebener Zeit zusammen mit dem Fachplaner diskutiert werden.

In der vorliegenden Kostenschätzung sind Kosten für eine zentrale Lüftungsanlage enthalten. Die Lüftung teilt sich in 3 Gruppen auf. Bereich Mensa und Küche, innenliegende Räume und alle anderen Räume.

Stellplätze

Die Verwaltung schlägt vor, die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück der Grundschule auszuweisen.

Entsprechend dem geplanten Eingang könnten diese entlang der Schulstraße in Richtung Heran von Vicaristraße hergestellt werden.

Kosten

Die Kostenschätzung für die Variante 1 vom 06.10.2020 liegt bei brutto 7.239.150,00 € einschl. dem Anteil der Stadtkapelle.

Die Stadtkapelle wird die Zahlung eines Einmalbetrages leisten und sich in Form von Eigenleistungen einbringen.

Die Höhe der gesamten Eigenleistung durch die Stadtkapelle wird entsprechend der abschließenden Entwurfsplanung ermittelt und in der nächsten Vorstellung im Gemeinderat in die Kostenentwicklung eingearbeitet.

Die Einnahmen durch den Verkauf des Bauteils A (1956) liegen je nach genauer Grundstücksgröße bei rund 890.000,00 €.

Fördermittel / Zuschüsse

Wie bereits zu Beginn der Vorlage angeführt, werden mögliche Förderungen und Zuschüsse nach der Beschlussfassung zur Entwurfsplanung konkret beim RP Tübingen angefragt bzw. entsprechende Anträge gestellt.

Ein Antrag für Mittel aus dem Ausgleichstock wird in 2022 gestellt. Ob es aus diesem Topf Mittel gibt, ist offen.

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

Beschlussantrag:

1. Die Umsetzung der Planungsvariante 1 wird als Grundsatzbeschluss beschlossen.
2. Beratung und Beschlussfassung entsprechender Einwände, Anmerkungen und Änderungen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechend der beschlossenen Entwurfsplanung Förderanträge zu erarbeiten und zu stellen.

Anlagen:

Grundrisse und Ansichten der Variante 1
Kostenschätzung der Variante 1
Flächenaufstellung der Variante 1
Partizipation der Nutzenden
Beschlossenes Raumprogramm von 2018
Sachstandsbericht und Protokolle
Lageplan mit Stellplätzen

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 18.01.2021