



STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.2 / Hochbau-Liegenschaften
5.2 / Frau Bajohr
Tel.: 84-304

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vorlage Nr. | 062/2022 |
| Aktenzeichen: | 880.28; 022.31; 023.221 |

Ottheinrich-Gymnasium: Vorstellung der Sanierungsvarianten, Prüfauftrag

Beratungsfolge:

| Gremium | Datum | Status | TOP |
|---|------------|-----------------|-----|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 11.05.2022 | nichtöffentlich | 4. |
| Gemeinderat | 25.05.2022 | öffentlich | 4. |

Vorangegangene Beratungen:

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Vorplanung der Sanierung des Ottheinrich-Gymnasiums für Szenario 1 und Szenario 3 mit dem Ziel, eine Entscheidungsgrundlage für die zu realisierende Variante zu erarbeiten, und hierfür die erforderlichen Planungsleistungen im offenen Verfahren EU-weit auszuschreiben. Bei Szenario 1 sind zusätzlich die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung des Bestands zu prüfen.

Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

- Presseveröffentlichung
- Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc.)
- Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen
- Info-Veranstaltung
- Bürgerbeteiligung durch:

Nein

Begründung:

INSEK-Maßnahme:

Ja **Nein**

Finanzierung:

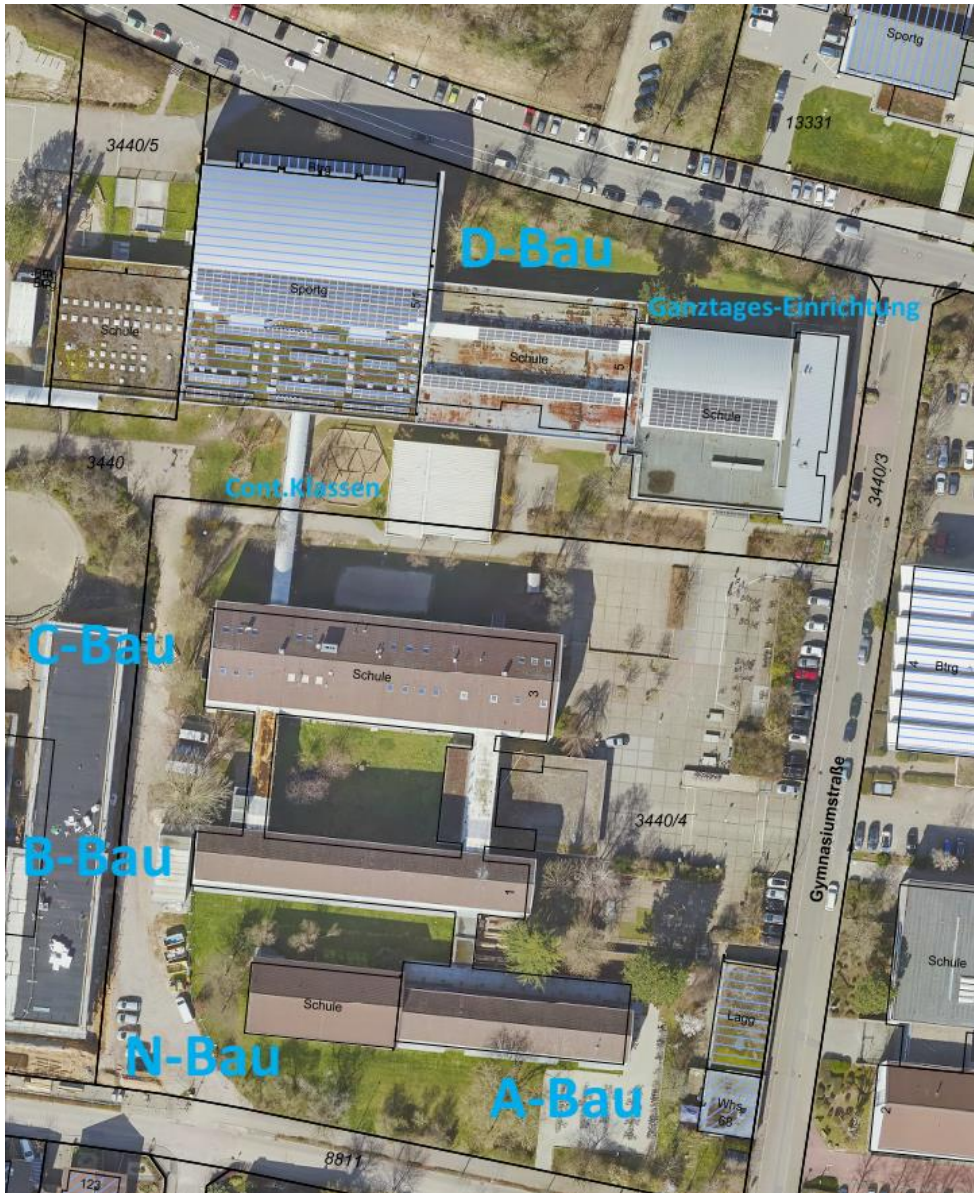
| | | |
|--|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> keine | | |
| <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt / Erfolgsplan <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt / Finanzplan | Aufwand / Auszahlungen in EUR aufgrund von Kostensteigerungen min. 21 Mio. EUR für Szenario 1 und min. 34 Mio. EUR für Szenario 3 | Ertrag / Einzahlung in EUR ca. 2,7 Mio. EUR bewilligte Sanierungszuschüsse sowie ca. 800 Tsd. EUR für raumlufttechnische Anlagen |
| Zur Finanzierung stehen im Haushalt bzw. Wirtschaftsplan Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung: | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | Kurze Erläuterung (ErgHH/FinHH, Jahr, Budget bzw. Teilhaushalt, Ansatz): | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein | Die Finanzierung wird wie folgt sichergestellt (Genehmigung Üpl. / Apl. sowie Deckungsvorschlag bzw. Deckung durch Budget): Im FinHH des Jahres 2022 stehen für die Maßnahme Sanierung OHG Mittel in Höhe von 2,5 Mio. EUR zur Verfügung. Diese sind ausreichend für die Beauftragung der Vorplanung. In der mittelfristigen Finanzplanung 2022 sind für die Gesamtmaßnahme insgesamt 17,2 Mio. EUR einschl. RLT-Anlagen enthalten. Nach Klärung der benötigten Finanzmittel durch die Vorplanung sind in die mittelfristige Finanzplanung 2023 ff. weitere Mittel aufzunehmen. | |
| Folgekosten bzw. jährliche laufende Belastungen: | | |

Begründung:

Die Gebäude des Ottheinrich-Gymnasiums Wiesloch (OHG) wurden im Wesentlichen 1966 errichtet und in den 90er Jahren um die Räumlichkeiten der ehemaligen Dämmelwald Grundschule („D-Bau“) und einen Anbau an das A-Gebäude an der Gerbersruhstraße („N-Bau“), sowie nachfolgend um 4 Containerklassenzimmer erweitert. 2008 kamen mit dem Neubau der Ganztageseinrichtung weitere Aufenthaltsräume hinzu. Aktuell verfügt das OHG über eine Nutzfläche von ca. 10.000 m² (einschließlich Verkehrsflächen und Nebenräumen; ohne Ganztages-Einrichtung).

Im Verlauf der mittlerweile über 55 Jahre alten Nutzung der Ursprungsgebäude (A-, B- und C-Bau) wurden immer wieder kleinere und mittlere Instandhaltungsarbeiten wie z.B. Sonnenschutz in Teilbereichen, Kunststofffenster und Dämmputze in den 1980er Jahren, Teilerneuerung der sicherheitsrelevanten Elektroinstallation ab 2009 sowie Erneuerungen von Teilen der Einrichtung durchgeführt.

Der heutige Zustand wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2021 erörtert, ein Sanierungsvorschlag der Bestandsgebäude mit Kosten (Stand 10/2021) von 17,2 Mio. EUR zur Kenntnis genommen. Diese Kosten wurden im Haushalt des Jahres 2022 und in der mittelfristigen Finanzplanung der Folgejahre aufgenommen.



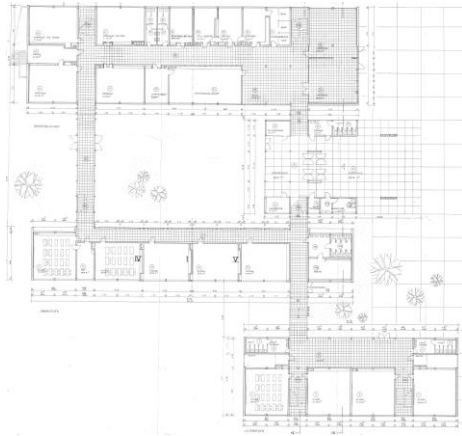
Aus der Vorlage vom 27.10.2021:

„Der bauliche Zustand des Ottheinrich-Gymnasiums (OHG) und die Notwendigkeit einer Sanierung, um das Schulhaus als solches wirtschaftlich nutzbar zu erhalten, sind bekannt und wurden in mehreren Gesprächen mit der Schule und in der Gesamtschulkonferenz erörtert. Das OHG hatte in der Zwischenzeit Gespräche mit den meisten Fraktionen, um auf den schlechten baulichen Zustand hinzuweisen und darauf aufmerksam zu machen, dass der Zuschuss des Landes in Höhe von 2,75 Mio. Euro nur ein „Startschuss“ sein kann...“.

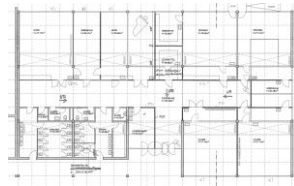
Während der Debatte in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2021, bei welcher fraktionsübergreifend die dringende Sanierung des OHG befürwortet wurde, erhielt die Verwaltung den Auftrag, nicht nur über eine reine Sanierung des Bestandes im laufenden Schulbetrieb nachzudenken, sondern darüber hinaus auch Szenarien zu prüfen, welche einen Neu- oder Teilneubau beinhalten. In den folgenden Monaten hat die Fachgruppe 5.2 mehrere Arbeitssitzungen mit Vertretern des OHG abgehalten, die dabei geäußerten Anregungen und Wünsche (z.B. Vergrößerung der Schulfläche um 2.000 m²) aufgenommen und parallel dazu 4 Szenarien entwickelt, welche in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 11.05.2022 und in der Gemeinderatssitzung am 25.05.2022 vorgestellt werden.

Nachfolgend werden die von der Verwaltung zur vertieften Planung vorgeschlagenen Szenarien 1 (Sanierung der Bestandsgebäude – im Haushalt 2022 ff. vorgesehen) und das von der Verwaltung favorisierte Szenario 3 stichpunktartig mit Vor- und Nachteilen dargestellt.

Szenario 1:



A-, B-, C-Bau Altbestand



D-Bau Altbestand

Im Wesentlichen erfolgt hier eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz bei der

- a) im ersten Sanierungsabschnitt die Erneuerung der Fenster im A- und B-Bau, die Erneuerung der kompletten Wärmeverteilung im A-, B- und C-Bau (Heizungsverteilung, Verrohrung, Heizkörper, Steuer- und Regeltechnik), der Einbau der RLT (raumluftechnischen) Anlagen, die Erneuerung der Übergänge zwischen B- und C-Bau und die Sanierung der Chemieräume hinsichtlich der Lüftungsanlagen ausgeführt werden.
- b) Im Anschluss an den ersten Sanierungsabschnitt würden die Erneuerung der Fenster inkl. Sonnenschutz im C-Bau, die Dachsanierung im C- und D-Bau, die Sanierung der WC-Anlagen im D-Bau, die Vergrößerung des Lehrerzimmers und der Einbau von LED Leuchten im A-, B- und C-Bau hinzukommen.

Vorteile gegenüber Szenario 3

- Geringere Kosten

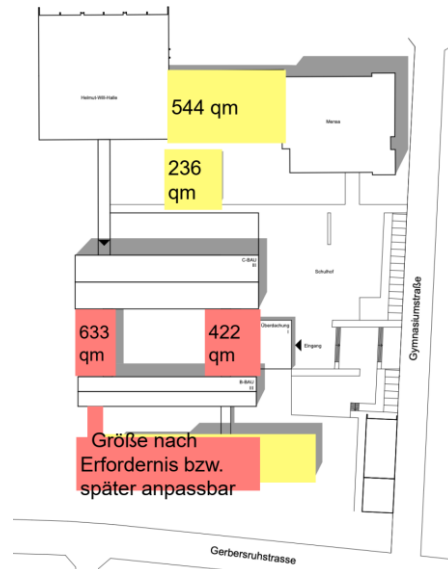
Nachteile gegenüber Szenario 3:

- Keine komplette energetische Sanierung über die oben genannten zu erneuernden Bauteile hinaus sowie keine PV Anlagen.
Eine komplette energetische Sanierung nach den zwischenzeitlich beschlossenen energetischen Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept war bei der Anmeldung der Mittel i.H.v. 17,2 Mio. EUR zum HH 2022 nicht enthalten, ist jedoch aus Sicht der Verwaltung zwischenzeitlich zwingend umzusetzen und daher im Zuge der Vorplanung einschließlich der Errichtung von PV-Anlagen zusätzlich vertieft zu prüfen.
- Keine komplette barrierefreie Erschließung. Diese benötigt im A- und N-Bau den Einbau von 2 zusätzlichen Aufzügen sowie eine Verbindungsrampe zum B-Bau von ca. 17 m Länge. (Gebäudeabstand 10 m)
- Keine Vergrößerung der Schulfläche. Diese ist auf Grund der angebotenen schulischen Profile am OHG und der daraus folgenden Räume sowie auch der sich geänderten pädagogischen Ansätze (Aufenthaltsräumlichkeiten, Differenzierungsräume etc.) im Rahmen einer baulichen Investition zu beachten. Hinzu kommt eine leichte Steigerung der Schülerzahlen in den kommenden 15 Jahren, der sich mit fast der Hälfte der Schüler*innen am Gymnasium orientiert.
- Nach statischer Überprüfung ist eine später erforderliche Erhöhung/Aufstockung des B- Baus sowie des C-Baus nicht oder nur mit sehr großem finanziellen Aufwand statisch (Windlasten) realisierbar.
- Während der Bauphase sind Container als Klassenzimmer-Ersatz erforderlich.

Zum möglichen Bauablauf:

- Die Sanierungsschritte erfolgen unter Teilsperren (z.B. Geschossweise in einzelnen Gebäuden) im laufenden Schulbetrieb. Nach Aussage der Schule müssen für gesperrte Bereiche Ersatzräumlichkeiten über Containerlösungen auf dem Schulgelände geschaffen und vorgehalten werden.
- Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Schulbetriebes durch Lärm, Staub über einen Zeitraum von bis zu 5 Jahren ist zu erwarten.

Szenario 3



Enthaltene Maßnahmen:

- a) Komplettsanierung der Bestandsbauten B und C einschließlich energetischer Ertüchtigung auf die mittlerweile beschlossenen Energiestandards im Klimaschutzkonzept
- b) Erneuerung der Verbindungsgänge zwischen B- und C-Bau mit angegliederten Klassenräumen (möglichst analog zum Fachklassentrakt der neuen Gemeinschaftsschule) in Modulbauweise
- c) Ersatzbau für den A- und N-Bau mit geänderter Höhenlage zur barrierefreien Anbindung an den Aufzug im B-Bau. (Der Anfang der 90er Jahre errichtete N-Bau ist ein Bau in leichter Holzständerbauweise mit entsprechender Konstruktion und Zustand der Dämmmaterialien).
- d) Entfernen der Computerklassenzimmer und Abriss des D-Baus. Der D-Bau weist seit 2 Jahren in seinem Holztragwerk immer neu auftretende Risse auf, welche auch von einem hinzugezogenen Prüferingenieur für Holzbau nicht erklärt werden konnten.

Vorteile gegenüber Szenario 1:

- Beschlossene Energiestandards gemäß dem Klimaschutzkonzept der Stadt Wiesloch werden sowohl für den verbleibenden Bestand wie auch in erhöhter Form für die Neubauten angestrebt. Hinsichtlich dem Erreichungsgrad des Neubaustandards muss die in Bau befindliche Wärmeerzeugung der Fernwärme im Schulzentrum geprüft werden (Gas-BHKW und Pellets).
- Durch die an die Verbindungsgänge angeschlossenen Klassenräume wird gegenüber dem Istzustand eine kompaktere Gebäudestruktur mit günstigerem A/V Verhältnis erreicht.
- Bei entsprechender Konzeption des Ersatzbaus für den A- und N-Bau ist eine Anpassung an die aktuellen Raumbedarfe des OHG sowie eine spätere Erweiterbarkeit für mögliche künftige Bedarfe wie etwa für Ganztagschulräume möglich.
- Nach dem Abbruch des D-Baus entsteht eine optionale Fläche für die für den Schulsportunterricht notwendige Mehrfachsporthalle an präferierter Stelle im Schulzentrum.
- Die Baumaßnahmen könnten mit deutlich geringeren Beeinträchtigungen des Schulbetriebes und weitgehend ohne temporäre Auslagerungen durchgeführt werden.

Zum möglichen Bauablauf:

1. Bau des westlichen Verbindungsflures mit angeschlossenen 9 Klassenräumen möglichst in Modulbauweise (zusätzliche Schulfläche > 600 m²)
2. Bau des östlichen Verbindungsflures mit angeschlossenen 6 Klassenräumen, ebenfalls möglichst in Modulbauweise (zusätzliche Schulfläche > 40 m²)
3. Abbruch des N-Bau und Neuerrichtung eines größeren Ersatzbaus
4. Abbruch A-Bau und Erweiterung des Ersatzbaus
5. Sanierung der Bestandsbauten B- und C Bau
6. Abbruch des D-Baus und der Containerklassenzimmer

Nachteile gegenüber Szenario 1:

- höhere Kosten

Zur finanziellen Zuschussituation:

Aktuell sind ca. 2,7 Mio. EUR an Sanierungszuschüssen bewilligt, eine Baubeginnanzeige hierfür beim Regierungspräsidium ist erfolgt. Weitere ca. 800 Tsd. EUR wurden für raumlufttechnische Anlagen bewilligt. Inwiefern diese Zuschüsse kombinierbar sind oder sich beim Szenario 3 auf Grund der geringeren zu sanierenden Fläche verringern würden, ist in einem weiteren Schritt zu klären. Eine Verlängerung der mit den vorgenannten Zuschüssen geforderten Ausführungsfristen ist auf Grund der Situation auf dem allgemeinen Baumarkt angekündigt, aber noch nicht umgesetzt.

Auf Nachfrage beim Regierungspräsidium hinsichtlich Zuschussmitteln der allgemeinen Schulbauförderung (Neubau) wurde mitgeteilt: Eigentlich werden Schulbauten nur einmal gefördert. Eine Förderung von Ersatzneubauten sind in der Regel ausgeschlossen, können aber in besonders begründeten Fällen ausnahmsweise gewährt werden. Hierfür ist in einem ersten Schritt ein Antrag auf „Aufgabe von Schulraum“ zu stellen und detailliert mit Schulraumbedarfen, technischen und statischen Begründungen, Schulentwicklungsplänen, etc. zu stellen. Dieses Verfahren wird mindestens 6 Monate in Anspruch nehmen. Eine vorgezogene Besichtigung und Vorabprüfung durch die Schulbaukommission ist nicht möglich.

Auswirkung der Maßnahmen auf die Haushalte zukünftiger Jahre:

Allen Szenarien ist gemein, dass diese die Ergebnishaushalte zukünftiger Jahre durch erhöhte Abschreibungen und Zinsen belasten. Ausgehend von derzeit geschätzten Ausgaben von mindestens 21 Mio. EUR für Szenario 1 oder 34 Mio. EUR für Szenario 3 bedeutet dies im Fall von Szenario 1 eine Mehrbelastung von jährlich ca. 735.000 EUR (Abschreibung: 420.000 EUR + 315.000 EUR Zinsen), im Fall von Szenario 3 eine Mehrbelastung von ca. 1,19 Mio. EUR (Abschreibung: 680.000 EUR + 510.000 EUR Zinsen). Diese Mehrbelastung reduziert sich durch den Abbruch der Gebäude (A-, D- und N-Bau) im Szenario 3, der Effekt ist jedoch geringfügig. Ordentliche planbare Einnahmen stehen dieser Mehrbelastung nicht gegenüber. Die Erarbeitung eines genehmigungsfähigen Haushaltes wird damit in den nächsten Jahren immer schwieriger. Dies blockiert auch den finanziellen Handlungsspielraum für andere anstehende Baumaßnahmen und verhindert die Aufarbeitung des Sanierungsstaus bei den städtischen Gebäuden.

Durch eine Sanierung des OHG werden umfassende Einsparungen beim Energieverbrauch (insbesondere Heizung) erwartet. Aufgrund fehlender Zählleinrichtungen der einzelnen Gebäudeteile sind der aktuelle Verbrauch und somit auch etwaige konkrete Einsparungen leider nicht genau zu beziffern. Die Unterschiede bei der Einsparung zwischen Szenario 1 und 3 werden von der Verwaltung jedoch aktuell als geringfügig eingeschätzt, dies wird jedoch auch Gegenstand der Vorplanung sein. Bezogen auf die Fläche pro qm ist bei Szenario 1 ein geringerer Energieverbrauch zu erwarten.