



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Prioritätenliste Schulbau III

Anlage 1: Prioritätenliste Schulbau - Zeitstrahl

Anlage 2: Ist-Zustand Schulen (nur als Datei verfügbar)

Anlage 3: Ist-Zustand Hallen (nur als Datei verfügbar)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	11.05.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	18.05.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	21.05.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufnahme der Generalsanierung der Realschule mit gemeinschaftlich zu nutzender Mensa für das Schulzentrum West in die Prioritätenliste III wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitung der weiteren Schritte einzuleiten.
2. Der Aufnahme der Generalsanierung des Altbaus des Adam-Kraft-Gymnasiums in die Prioritätenliste Schulbau III, im Anschluss an die Generalsanierung des ehemaligen Berufsschulgebäudes, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung vorzubereiten.
3. Der Aufnahme der Generalsanierung der Hans-Hocheder-Halle in die Prioritätenliste III - Hallen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung vorzubereiten. Planungsmittel sind zum Haushalt 2022 anzumelden.
4. Dem Vorgehen bzgl. der jährlichen Maßnahmenpakete im großen Bauunterhalt in Höhe von rund 500 T€ jährlich wird zugestimmt. Die Mittel sind zu den jeweiligen Haushaltsjahren anzumelden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
X	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Seit dem Jahr 2010 wird die Prioritätenliste Schulbau kontinuierlich fortgeschrieben und dem Ausschuss alle 5 bis 6 Jahre vorgelegt. Auf der Grundlage der Analyse des Gebäudezustandes und der Schulentwicklung werden Vorschläge zum weiteren Vorgehen erarbeitet.

Voraussetzung hierfür ist eine Analyse des Bestandes anhand folgender Kriterien:

- Schulentwicklung
- Gebäude
- Haustechnik
- Betreiberverantwortung
- Digitalisierung
- Nachhaltigkeit

Unter der Federführung des Amtes für Gebäudemanagement und in enger Zusammenarbeit mit dem Schul- und Sportamt wurden die Ergebnisse der Analyse und die daraus aufgebauten Vorschläge am 23.03.2021 Mitgliedern der Fraktionen und den Schulpflegern vorgestellt.

Es wurde vereinbart, dem Gremium den Stand der Umsetzung zu Mitte der Laufzeit (2024) der Prioritätenliste III darzustellen, um nachsteuern oder ergänzen zu können.

Aufgrund des Bauzustandes, der Defizite bei der Sicherheitstechnik und des Brandschutzes sowie der fehlenden Möglichkeiten zum Ausbau des Ganztagsunterrichtes (Mensa) wurde, vor dem Hintergrund stabiler, leicht steigender Schülerzahlen, die Generalsanierung der Realschule einvernehmlich befürwortet. Die Integration einer von der Hermann-Stamm-Realschule sowie der Karl-Dehm-Mittelschule gemeinschaftlich zu nutzenden Mensa für das Schulzentrum West wird mit in die Planung aufgenommen.

Um die Auflösung des Sanierungsstaus voranzubringen und den anderen Schwabacher Schulen eine Perspektive zu geben, wurde eine Zusammenstellung zusätzlicher Sanierungsmaßnahmen und Pakete im großen Bauunterhalt aus dem Bereich der Schulgebäude und Sporthallen erarbeitet. Diese Sanierungsmaßnahmen könnten entsprechend der Priorisierung und der Haushaltslage in den nächsten Jahren strukturiert angegangen werden.

Die Sporthallen wurden gesondert betrachtet und auf der Grundlage der technischen Erfordernisse drei Hallen priorisiert, für die ein Vorschlag zur Generalsanierung bzw. Maßnahmenpakete für den großen Bauunterhalt erarbeitet wurden. Hierbei handelt es sich um die Hans-Hocheder-Halle, die Halle der Zwieseltalschule und die Halle des WEG.

Die Vorschläge zur Prioritätenliste wurden am 28.04.2021 den Schulleitern im Rahmen einer außerordentlichen Schulleiterkonferenz erläutert. Die Priorisierungsvorschläge wurden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmenpakete zum großen Bauunterhalt wurden seitens der Schulleiter begrüßt und kontinuierliche Umsetzung angemahnt.

II. Sachvortrag

Um den Bedarf an zeitgemäßen Unterrichts- und Fachräumen abzudecken sowie ausreichend Sportflächen zur Verfügung zu stellen, wird seit 2010 eine Prioritätenliste Schulbau geführt, fortgeschrieben und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wird der Gebäudebestand bedarfsgerecht erweitert und der Bestand entsprechend der schulischen Erfordernisse modernisiert.

In der aktuellen Prioritätenliste Schulbau III soll festgelegt werden, welche große Schulbaumaßnahme als nächstes angegangen wird. Die Festlegung ist erforderlich, da die Maßnahmen in Bezug auf Planung und Förderverfahren lange Vorläufe haben.

Als Vorbereitung und Entscheidungsgrundlage hat das Amt für Gebäudemanagement in Zusammenarbeit mit dem Schul- und Sportamt eine IST-Aufnahme der Schulen und Sporthallen erarbeitet, die zum einen Aufschluss über den Gebäudezustand und den Sanierungsbedarf gibt und zum anderen die Schulentwicklung und den Raumbedarf der dort untergebrachten Schulen darstellt (Anlage 2 und Anlage 3).

1. Umsetzungsstand der Projekte aus der Prioritätenliste II (2015 – 2021)

	Projekt	Gesamtkosten	Förderung	Stand
JKMS	Dreifachturnhalle mit Außenanlagen	7.880.000 €	2.189.000 €	Erledigt (2014 / 2016)
CMS	Erweiterungsbau	3.915.000 €	1.954.000 €	erledigt (2016)
ADG	Generalsanierung	12.173.000 €	5.423.400 €	erledigt (2018)
BS	Generalsanierung	Kostenberechnung 9.214.000 €	4.919.400 €	Baubeginn 8/2021 Verschiebung wegen PAK Sanierung der Luitpoldschule
KDS/ REA	Neubau einer Mensa			Umsetzung in der Prioritätenliste III

Neubau einer Mensa im Schulzentrum West

Im Zuge der Genehmigung der Ganztagsklassen an der Karl-Dehm-Mittelschule hat sich die Stadt Schwabach verpflichtet, eine Mensa zu errichten. Die strategische Überlegung ist es, eine Gemeinschaftsmensa für beide Schulen des Schulzentrums West vorzusehen. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht sowohl für die Errichtung und die Bewirtschaftung als auch für den zukünftigen Caterer sinnvoll.

In der Prioritätenliste II war die Maßnahme als Solitärbaukörper im Schulhof angedacht. Die Planung wurde bislang noch nicht angegangen. Die Bauaufgabe bleibt bestehen und ist nun im Rahmen der Prioritätenliste III umzusetzen.

Hierbei werden die Bedarfe aus dem gesamten Schulzentrum nochmals betrachtet. Vorgeesehen ist, die Maßnahme im Zusammenhang mit der Generalsanierung der Realschule, angegliedert an das Gebäude, umzusetzen.

2. Zusätzliche Projekte

In den letzten sechs Jahren wurden neben der Prioritätenliste II eine Reihe weiterer Maßnahmen im Schulbereich umgesetzt. Unter anderem handelt es sich hierbei um Brandschutzmaßnahmen, wie im Untergeschoss der KDS, die im Zuge der Umsetzung der Prioritätenliste Brandschutz an Schulen angegangen wurden. Weiterhin konnten aufgrund günstiger Förderprogramme Maßnahmen, wie z. B. die energetische Sanierung der Wieseltalschule umgesetzt werden. Aufgrund von Schadstoffbelastungen wurde die Sanierung der Luitpoldschule notwendig, die im Sommer 2021 abgeschlossen wird.

III. Prioritätenliste III

1. Generalsanierung der Realschule und Errichtung einer Mensa für das Schulzentrum West

Die Realschule Schwabach wurde im Jahr 1974 fertiggestellt. Das Hauptgebäude umfasst im Wesentlichen drei Gebäudeteile. Ein zentraler Baukörper mit Aula und Verwaltung, ein

Normalklassentrakt und ein Sonderklassentrakt. Anfang der 2000er Jahre wurde der Gesamtkomplex um einen separaten, zweigeschossigen Erweiterungsbaukörper ergänzt. Seit der Errichtung des Hauptgebäudes wurden neben allgemeinem Bauunterhalt nur kleinere Unterhaltsmaßnahmen an Unterrichtsräumen und Sozialräumen durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde bereits erneuert und durch ein Blockheizkraftwerk ergänzt. Im Wesentlichen entspricht das Hauptgebäude von den Bauteilen her jedoch noch dem Ursprungszustand.

Die Generalsanierung des Hauptgebäudes umfasst folgende Maßnahmen:

Energetische Maßnahmen

- Erneuerung der maroden Flachdachdämmung
- Austausch der überalterten Aluminiumschiebefenster inkl. der Oberlichter
- Austausch und Ergänzung des Sonnenschutzes
- Erneuerung und Erhöhung der Dämmung im Brüstungsbereich bzw. ggf. Erneuerung der Fassadenelemente
- Erneuerung der Beleuchtungsanlage sowie Erneuerung des Wärmeverteilernetzes
- Prüfung des Ausbaus erneuerbarer Energien

Brandschutztechnische Maßnahmen

- Sicherung der baulichen Rettungswege (Flure und Treppenhäuser) in Form von Instandsetzung, Erneuerung und Neueinbau von Türen, Wänden, Bodenbelägen, Rauchabführungs- bzw. elektrotechnischen Einrichtungen
- Rettungswegbeleuchtung

Technische Gebäudeausstattung

- Erneuerung und Neueinbau von Sanitär- und Lüftungsinstallationen inkl. der Toilettenanlagen, Wasch- und Putzräume
- Ergänzung der Klassenzimmer mit kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen zur Erzielung eines pädagogisch optimalen Raumklimas
- Anpassung an aktuelle Hygienestandards (Legionellenspülung)

Maßnahmen zur schulischen Entwicklung

- Anpassung an den aktuellen Digitalisierungsstandard
- Bau einer Mensa für das Schulzentrum West
- Möglichkeit zum Ausbau eines gebundenen Ganztageszuges
- Möglichkeit der Einbindung von alternativen Lernformen (Cluster, Lernlandschaften)

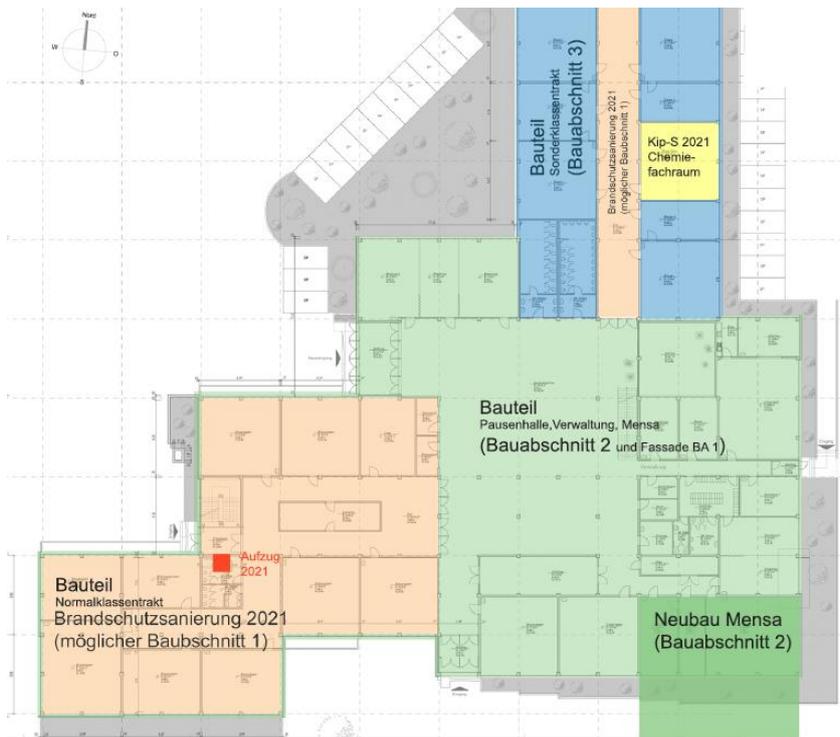
Ausstattung

- Austausch, Erneuerung und Ergänzung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge in den Bereichen mit starken Verschleißerscheinungen
- Austausch, Erneuerung und Ergänzung der betrieblichen Einbauten wie Wandschränke, Einbaumöbel und technischer Einbauten (Fachraumausstattungen)
- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Erneuerung der Außenanlagen sowie ggf. Einbindung eines „grünen Klassenzimmers“

Geplante Bauabschnitte

Es ist geplant, die Generalsanierungsmaßnahme in drei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten zu realisieren. Der Klassentrakt als erster Bauabschnitt, der zentrale Baukörper mit Aula, Verwaltung und Neubau einer Mensa als zweiter Bauabschnitt und der Sonderklassentrakt als dritter Bauabschnitt. Auf Grund der Intensität der Bauarbeiten ist eine teilweise Auslagerung in mobile Klassenzimmer wahrscheinlich.

Die nächsten Schritte sind die Erarbeitung des Raumprogramms, die eingehende Untersuchung der technischen Rahmenbedingungen und die Vorbereitung des VgV-Verfahrens zur Planerwahl für die Gesamtmaßnahme.



Isolierte Brandschutzmaßnahme

Nachdem die Realschule in der Prioritätenliste II nicht zum Zuge kam, wurde die Planung für eine isolierte Brandschutzmaßnahme im Vorgriff auf eine spätere Generalsanierung aufgenommen. (A.11/028/2016 und A.11/046/2016). Die Maßnahme wurde 2018 um einen Aufzug erweitert (A.11/077/2018) und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt. Die Erlaubnis zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn liegt inzwischen vor. Die Planung ist zwischenzeitlich bis einschließlich Leistungsphase 3 erfolgt.

Im Zuge der Planung wurde deutlich, dass die Maßnahme kaum technisch abzugrenzen ist, da Mängel wie die marode Elektroverteilung oder die undichte Dachabdichtung übergreifend anzugehen sind. Es steht zu befürchten, dass die Maßnahme technisch und finanziell deutlich umfangreicher wird, während sich die Förderung nur auf den Bereich Brandschutz auswirkt.

Daher ruht derzeit die Maßnahme bis zur Entscheidung über die Prioritätenliste III. Unabhängig davon werden folgende Bereiche in Absprache mit der Schule aufgrund der Dringlichkeit 2021 durchgeführt:

- Sanierung Chemiesaal als KIP-S-Maßnahme
- Brandschutzmaßnahmen in akuten Bereichen (Flurbereich der Fachräume)
- Einbau eines Aufzuges im Treppenhaus des Normalklassentraktes

Es ist geplant, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über die im Vorgriff auf die Generalsanierung durchgeführten Maßnahmen bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen. Die verbleibenden Brandschutzthemen werden in den Bauabschnitt I überführt.

Mit der Maßnahme kann die Förderung optimiert werden. Denn es können innerhalb der Generalsanierungsmaßnahme verschiedene bauliche Teilmaßnahmen gefördert werden, die ansonsten isoliert betrachtet nicht förderfähig wären (z. B. Sanierung des Flachdachs). Das Förderrecht ermöglicht, die Gesamtmaßnahme auf mehrere Teilabschnitte zu erstrecken. Es ist vorgesehen, die für die oben dargestellten isolierten Brandschutzmaßnahmen bereits erfolgten Planungsleistungen nach Möglichkeit in die Planungsleistungen für die nun vorgeschlagene Generalsanierungsmaßnahme einzubeziehen und entsprechend zu verwerten.

2. Geförderte „kleinere“ Baumaßnahmen

Um den Takt der Instandsetzung der Schulen zu beschleunigen, werden zusätzlich Generalsanierungen kleinerer Schulgebäude oder Gebäudeteile angegangen. Eine Förderung hierfür ist möglich, wenn diese Vorhaben die Kriterien einer Generalsanierung erfüllen und für das Raumprogramm der Schulen erforderlich sind.

a. Generalsanierung Altbau Adam-Kraft-Gymnasiums

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich um einen langgestreckten, zweigeschossigen Backsteinbau auf hohem Sockelgeschoss mit Mansardwalmdach aus dem Jahr 1901–1904.

Die geplante Maßnahme umfasst die Sanierung des Daches, der Fenster und die Überarbeitung der Fassade. Die Raumschale wie Innenputz, Bodenbeläge und Türen sind zu erneuern. Ebenfalls angegangen werden muss die Haustechnik, insbesondere die Elektrotechnik, und die Sanitärräume. Das IT-Netzwerk ist nach heutigem Schulstandard auszubauen.

Eine grobe überschlägige Kostenschätzung für die Generalsanierung des Gebäudes beläuft sich auf rund 2,5 Mio. €. Die Maßnahme ist förderfähig. Die Generalsanierung des Altbaus ist im Anschluss für 2025 vorgesehen. Dem AKG werden zum Schuljahr 2023/24, nach Abschluss der Arbeiten am generalsanierten Berufsschulgebäude 10 baulich und technisch neuwertige Unterrichtsräume sowie einige Fach- und Kursräume zur Verfügung stehen.

b. Generalsanierung der Hans-Hocheder-Halle

Die Dreifachturnhalle wurde 1983 in Betrieb genommen. Die Generalsanierung umfasst die Dacheindeckung, die Fassadensanierung, die Sanierung der Sanitärräume, der Umkleiden und Flure sowie den Innenbereich der Sporthalle.

Die Kostenschätzung für die Baumaßnahme beläuft sich auf rund 2 Mio. €. Die Maßnahme sollte zügig angegangen werden, um 2023 umgesetzt zu werden. Idealerweise sollte die Maßnahme vor der Generalsanierung der Realschule abgeschlossen sein.

Ziel ist es, im Schulzentrum West (ähnlich wie im Schulzentrum Nord) zwei Schulen mit einer leistungsfähigen Mensa und einer Dreifachturnhalle auszustatten, die dem heutigen Stand der Technik entspricht.

3. Maßnahmenpakete im „großen“ Bauunterhalt

Auf der Grundlage der Analyse des Bauzustandes wurden für die Schulgebäude, die nicht in den letzten Jahren neu gebaut oder saniert wurden oder deren Sanierung zeitnah ansteht, Maßnahmenpakete zusammengestellt. Hierbei geht es in erster Linie um Dach- und Fassadensanierungen sowie Maßnahmen an Fenstern und Sonnenschutz.

Die Arbeiten sind in der Regel abschnittsweise geplant, um in den Sommerferien umgesetzt zu werden. Die Kosten für die Maßnahmenpakete liegen zwischen 450 und 500 T€ im Jahr. Die Maßnahmenpakete werden zu den jeweiligen Haushaltsjahren über den laufenden Bauunterhalt hinaus angemeldet und entsprechend der Haushaltslage freigegeben.

IV. Kosten

Für Voruntersuchungen und die Einleitung des Planerwahlverfahrens (VgV) zur Generalsanierung der Realschule mit integrierter Mensa für das Schulzentrum West stehen auf dem PSK 212102.0961002-0424 Mittel in Höhe von 60.000 € zur Verfügung.

Die geschätzten Kosten für die für die Prioritätenliste III vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben sich aus der Übersicht in Anlage 1 (Zeitstrahl).

V. Klimaschutz

Auswirkung auf das Klima:

Der Erhalt von Gebäudesubstanz trägt in hohem Maße zur Nachhaltigkeit bei. Gebundene „graue Energie“ wird weiter genutzt. Im Zuge der Baumaßnahmen wird der energetische Standard der Gebäude deutlich verbessert. Es erfolgt die Umrüstung der Beleuchtung auf LED Technik. Im Zuge der Planung werden Maßnahmen wie der Einbau von PV-Anlagen vorgesehen.

Die detaillierte Darstellung der Energetischen Maßnahmen und deren Auswirkungen erfolgt im Zuge der Vorstellung der Planungen.