



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr. Manuel Kronschnabel	Referat für Interne Dienste und Schulen

Sachbearbeiter/in: Dr. Manuel Kronschnabel
--

Neubau bzw. Anbau der Staatlichen Fachoberschule

Anlagen: Planungsskizzen Langgestreckter Baukörper Variante I; Planungsskizzen Kompakter Baukörper Variante II;

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Bildungs- und Kulturausschuss	14.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Planungs- und Bauausschuss	15.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	22.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.11.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem Vorschlag der Stadtverwaltung zur Grundsatzentscheidung zu, zur Umsetzung des Raumprogrammes der Staatlichen Fachoberschule die Planungen für einen Neubau bzw. Anbau an der Städtischen Wirtschaftsschule aufzunehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei entsprechender Grundsatzentscheidung die Neubau-/Anbau-Variante II zu verfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Planerauswahlverfahren als VgV-Verfahren in Gang zu bringen. Für die Objektplanung soll ein VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen erfolgen.
4. Die Kosten für die VgV-Verfahren zur Planerauswahl in Höhe von 60.000 Euro werden außerplanmäßig bewilligt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten für die VgV-Verfahren zur Auswahl der Planungsbüros in Höhe von 60.000 Euro	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Voraussichtliche Investitionskosten in Höhe von rund 6,3 Mio. Euro. Geschätzte Einnahmen aus FAG-Förderung in Höhe von ca. 2,36 Mio Euro.	
Haushaltsmittel vorhanden?		
Folgekosten?		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
x	Ja, positiv*		Ja*
x	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Staatliche Fachoberschule (FOS) Schwabach hat zum Schuljahr 2020/2021 ihren Betrieb aufgenommen. Derzeit ist sie übergangsweise im Gebäude der Städtischen Wirtschaftsschule untergebracht. Perspektivisch sollte die Fachoberschule ursprünglich zum Schuljahr 2023/2024 in den dann sanierten Nordost- sowie Südostflügel des Alten Deutschen Gymnasiums umziehen.

Jedoch ist aufgrund stetig wachsender Schülerzahlen und in der Folge einem neuen fiktiven Raumprogramm der Ostbau des Alten Deutschen Gymnasiums – selbst mit Anbauvarianten – zu begrenzt, um den Raumbedarf der Staatlichen Fachoberschule abzudecken.

Die Stadtverwaltung hat daher mehrere Varianten geprüft, an welchem Standort und in welcher Weise die FOS künftig untergebracht und das Raumprogramm der Regierung erfüllt werden kann. Im nachfolgenden Sachvortrag werden die einzelnen Varianten vorgestellt. Lediglich eine Variante hat sich dabei als umsetzungsfähig erwiesen – ein Neubau bzw. Anbau vor dem derzeitigen Haupteingang der Wirtschaftsschule an der Südlichen Ringstraße.

Die Stadtverwaltung bittet den Stadtrat um Grundsatzentscheidung, ob konkrete Planungen für diesen Neubau (siehe Punkt 3c) aufgenommen werden sollen.

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage der FOS in Schwabach

Auf die Vorgeschichte zur Errichtung einer Staatlichen Fachoberschule in Schwabach wird an dieser Stelle verzichtet und auf den Sachvortrag vom 21.12.2018 (Ref.1/056/2018) sowie vom 24.07.2020 (Ref.1/001/2020) verwiesen. In beiden Fällen hat der Stadtrat der Errichtung einer Staatlichen FOS bzw. einer Probeeinschreibung zur Staatlichen FOS für das Schuljahr 2020/2021 zugestimmt. Die städtische Berufsoberschule stellte im Gegenzug zum Ende des Schuljahrs 2019/2020 ihren Betrieb ein.

Die Staatliche Fachoberschule hat im September 2020 zum Schuljahr 2020/2021 ihren Betrieb in Schwabach aufgenommen. Im ersten Schuljahr wurden rund 140 Schülerinnen und Schüler in vier Klassen und einer Vorklasse unterrichtet. Die FOS bietet zwei Fachrichtungen an (Wirtschaft und Verwaltung sowie Sozialwesen). Die Schule selbst ist bislang übergangsweise in den Räumlichkeiten der städtischen Wirtschaftsschule untergebracht.

Langfristig sah die ursprüngliche Planung vor, dass die FOS mit einem anfangs prognostizierten und später (20.05.2021) mit übermitteltem fiktiven Raumprogramm der Regierung von Mittelfranken bestätigten Raumbedarf von acht Klassenzimmern sowie den dazugehörigen Funktionsräumen in die Räumlichkeiten des Ostbaus des Alten Deutschen Gymnasiums umzieht. Hierfür wurde von der Stadtspitze am 30.11.2020 ein Projektauftrag an die GEWOBAU erteilt.

Für dieses Szenario skizziert wurde ein Umzug der FOS in das ADG für das Schuljahr 2023/2024. Bis dahin war ein Verbleib in der Wirtschaftsschule vorgesehen. Ausgehend von den ursprünglich prognostizierten Schülerzahlen bzw. Klassenzimmeranzahl hätte der Ostbau (Nordost- und Südostflügel) des ADG für den 2020/2021 prognostizierten Raumbedarf ausgereicht, ggf. mit einem städtebau- und umweltverträglichen Anbau.

Zwischenzeitlich ist jedoch bei der FOS Schwabach ein deutlicher Anstieg der Schülerzahlen zu verzeichnen. Im mittlerweile laufenden dritten Schuljahr hat sich die Schülerzahl knapp

verdoppelt (Aktuell: 266 Schülerinnen und Schüler, davon 102 bzw. 38 % aus Schwabach). Die neue Schulart wird demzufolge sehr gut angenommen, der Start der FOS in Schwabach ist ein großer Erfolg gewesen.

Aufgrund dieser gestiegenen und aller Voraussicht nach auch künftig steigenden bzw. auf hohem Niveau einpendelnden Schülerzahlen ist eine Umsetzung des neuen Raumprogramms der Regierung vom 15.12.2021 im vollen Umfang im ADG nicht mehr – wie ursprünglich geplant – möglich.

Die Stadtverwaltung hat auf diese Erkenntnis reagiert und mit der Suche nach Lösungen begonnen. Drei Optionen (eine davon mit zwei Varianten) wurden untersucht und verwaltungsintern sowie mit weiteren Beteiligten umfänglich erörtert. Lediglich eine Lösung hat sich jedoch als umsetzbar herauskristallisiert, um langfristig den Anforderungen der Schulaufsicht zu genügen und dadurch die Staatliche Fachoberschule dauerhaft in Schwabach zu sichern.

Im Nachfolgenden werden der konkrete Raumbedarf sowie die mögliche Lösung und die beiden weiteren geprüften Varianten vorgestellt.

2. Raumbedarf

Im Herbst 2021 mit den erstmals gestiegenen Schülerzahlen zum Schuljahr 2021/2022 hat sich abgezeichnet, dass der künftige Raumbedarf der Staatlichen Fachoberschule Schwabach größer ausfallen wird als ursprünglich angenommen. Die Schulleitung der FOS hatte hierüber die Stadtverwaltung am 24.09.2021 informiert.

Eine anschließende Anfrage des städt. Schul- und Sportamtes bei der Regierung von Mittelfranken vom 27.09.2021 hatte ein neues Raumprogramm zur Folge, dass der Stadt am 15.12.2021 zugegangen ist und die Prognose des Mehrbedarfs an Räumlichkeiten bestätigte. Das neue Raumprogramm weist einen künftigen Bedarf von zwölf statt ursprünglich acht Klassenzimmern aus (+ 50 %). Erhöht wurde auch der Flächenansatz für das Lehrerzimmer von 60 m² auf 90 m² (+ 50 %) und die Pausenhallenfläche von 100 auf 150 m².

Der Unterrichtsbereich mit jetzt 780 m² Fläche (ursprünglich vorgesehen waren im ADG 526 m²) sowie der Verwaltungs- und Arbeitsbereich des pädagogischen Personals sind somit nicht mehr im vollen Umfang ausschließlich im ADG, auch nicht mit zusätzlichen Anbauvarianten, abbildbar.

3. Untersuchte Optionen

Die Stadtverwaltung hat in der Folge insgesamt drei denkbare Optionen für die künftige Unterbringung der Staatlichen Fachoberschule untersucht.

- Aufteilung der FOS auf ADG + Anbau + Wirtschaftsschule
- Aufstockung der Wirtschaftsschule
- Neubau/Anbau an die Wirtschaftsschule

Letztgenannte Option, ein Anbau an die Wirtschaftsschule, hat sich in den Vorüberlegungen grundsätzlich als einzig umsetzungsfähige Option erwiesen.

a) Ausgeschiedene Option: Aufteilung der FOS auf ADG + Anbau + Wirtschaftsschule:

Die Nutzung des Ostbaus des Alten Deutschen Gymnasiums für die FOS wurde von Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Eigentümer (GEWOBAU) und einem Architekten seit der Projektvergabe im November 2020 intensiv geprüft – in der Folge auch die Umsetzung des neuen zweiten Raumprogramms. Bei einer Aufteilung der FOS auf die zu sanierenden freien Räumlichkeiten des Ostbaus des ADG, auf einen zweistöckigen Anbau für Fachräume östlich des alten ADG-Treppenhauses sowie auf das Gebäude der Wirtschaftsschule könnte grundsätzlich das vorgegebene Raumprogramm umgesetzt werden.

Die Regierung von Mittelfranken hat jedoch in entsprechender Vorbesprechung mitgeteilt, dass einer solchen Variante die schulaufsichtliche Genehmigung verweigert werden würde, da diese das vom Bay. Kultusministerium geforderte Prinzip der Einhäusigkeit der Staatlichen Fachoberschule nicht garantiert. Die künftige FOS wäre in diesem Fall auf zwei verschiedene Gebäude aufgeteilt mit einem Fußweg von rund 300 m. Zudem spricht gegen diese Variante, dass sie sehr aufwendige, teure und nicht optimal geförderte Sanierungsmaßnahmen zur Folge haben würde, die Stadt nur Mieter der Räumlichkeiten wäre (GEWOBAU wäre Bauherr und Vermieter) und zudem ein Anbau in unmittelbarer Nähe zum Biotop im Seminargarten errichtet werden müsste. Aufgrund der ablehnenden Haltung der Regierung von Mittelfranken sowie den oben beschriebenen Nachteilen sieht die Stadtverwaltung keine erfolversprechende Möglichkeit zur Umsetzung dieser Variante.

b) Ausgeschiedene Option: Aufstockung der Wirtschaftsschule

Auch die Möglichkeit der Aufstockung der Städtischen Wirtschaftsschule um ein weiteres Obergeschoss wurde geprüft. Die Umsetzung dieser Variante wurde aber aus den folgenden Gründen verworfen:

- Es ist davon auszugehen, dass die Einleitung zusätzlicher Kräfte in die bestehenden Fundamente zur nachträglichen Ertüchtigung dieser und zu zusätzlichen Bohrpfähle führen wird. Diese Maßnahmen haben sich im Zuge der Baumaßnahme am alten Berufsschulgebäude als technisch und finanziell sehr aufwändig erwiesen.
- Eine abschließende statische Untersuchung der Aufstockung der Wirtschaftsschule konnte in der Kürze der Zeit nicht eingeholt werden, insbesondere da keine statischen Unterlagen bzw. Prüfstatik zu dem Gebäude vorliegt.
- Im Dachraum ist die gesamte Lüftungsanlage untergebracht, die im Falle einer Aufstockung in ein Ersatzgebäude verlegt werden müsste. Im Bestandsgebäude ist kein Platz für die technischen Anlagen. Diese Variante würde daher bauliche Außenmaßnahmen bedeuten. Gleichzeitig bedingt eine Aufstockung auch Einschränkungen für bereits bestehende Räume im 2. OG, die sodann zur Aufwärtserschließung genutzt werden.
- Eine Aufstockung des Gebäudes müsste im laufendem Schulbetrieb erfolgen, was für die beiden derzeit darin untergebrachten Schulen (WS, FOS) mit massiven Einschränkungen und Betriebsstörungen verbunden wäre.
- Ob das fiktive Raumprogramm unter diesen Umständen mit einer Aufstockung um ein weiteres Geschoss überhaupt umsetzbar ist, lässt sich nur schwer beantworten. Nach überschlüssiger Einordnung bestehen erhebliche Zweifel, ob unter den genannten baustatischen Gesichtspunkten ein komplettes Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Diese Variante würde jedoch wohl den Raumbedarf eines Vollgeschosses auslösen.

c) Anbau an die Wirtschaftsschule – Lösungsoption „Städtische Wirtschaftsschule und Staatliche Fachoberschule unter einem Dach“

Da die beiden erstgenannten Varianten – ADG und Aufstockung – mit großen Herausforderungen und ungewisser Umsetzung verbunden waren, wurde in Rücksprache mit der Schulleitung die Prüfung einer weiteren Variante im direkten Umfeld der Wirtschaftsschule geprüft.

Eine erste Machbarkeitsstudie durch das Amt für Gebäudemanagement hat dabei ergeben, dass ein Neubau/Anbau eines FOS-Gebäudes im bisherigen Eingangsbereich der WS grundsätzlich möglich wäre – jedoch nur dort. Dieser Neubau/Anbau könnte im Verbund mit den bestehenden Räumlichkeiten der Wirtschaftsschule das geforderte Raumprogramm der Fachoberschule erfüllen.

Die Mehrzahl der Klassenzimmer und damit der Hauptteil der Staatlichen FOS würde im Neubau untergebracht werden. Rund 750 qm Nutzfläche bzw. rund 1.500 Bruttogeschossfläche werden hierfür benötigt. Weitere Klassenzimmer und Funktionsräume der FOS, teilweise effizienzorientiert in gemeinsamer Nutzung mit der Wirtschaftsschule, wären in dem mit dem Neubau verbundenen Gebäude der Wirtschaftsschule beherbergt.

Die Dienststelle der Ministerialbeauftragten für berufliche Oberschulen hat zu dieser Variante bereits ihre Zustimmung signalisiert.

Für die Variante Neubau/Anbau vor dem derzeitigen Haupteingang der Städtischen Wirtschaftsschule haben sich in der Vorplanung sogar zwei unterschiedliche Optionen aufgetan, die im nachfolgenden kurz vorgestellt werden sollen:

Variante I: Langgestreckter dreigeschossiger Baukörper entlang der Südlichen Ringstraße

Hintergrund für diese Variante ist der städtebauliche Gedanke, den Straßenraum zur südlichen Ringstraße zu schließen und dadurch einen ruhigen Hofbereich für die Schule zu schaffen. Von der Abwicklung entlang der Straße nimmt das Gebäude aufgrund der Länge eher die Proportionen des Schulgebäudes AKG Altbau auf. Der skizzenhafte Lösungsansatz hat eine Bruttogeschossfläche von 1507 m². Hierbei sind u. a. folgende Aspekte zu bewerten:

- Aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Jugendstilgebäudes des AKG und der Villa im Westen ist auf die gestalterische Qualität der Fassade zu achten, insbesondere auf die Gebäudehöhen.
- Der Baumbestand an der Südlichen Ringstraße (drei Bäume) müsste aller Voraussicht nach entfallen.
- Um den Hof aufzuweiten und die Zugänglichkeit von der Magistrale im Schulzentrum Mitte großzügiger zu gestalten, wäre ein Rückbau des eingeschossigen Vorbaus im Norden durchzuführen.
- Für eine witterungsunabhängige direkte Anbindung des Anbaus an die Bestandsschule ist in diesem Lösungsansatz die Anbindung als untergeschobener eingeschossiger Querbau angedacht.
- Der zweite bauliche Rettungsweg könnte ggf. über die abgestuften Flachdächer des Verbindungsbaus sichergestellt werden. Andernfalls ist eine weitere Fluchttreppe vorzusehen.
- Ein zweiter Aufzug ist für die barrierefreie Erschließung erforderlich, da die Verbindung zum Bestand nur über das Erdgeschoss gegeben ist.

Bewertung seitens des Amtes für Gebäudemanagement: Städtebaulich ist diese Option denkbar. Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal AKG Altbau jedoch eher als schwierig einzuschätzen. Zudem ist mit dem Entfall dreier Bäume zu rechnen.

Variante II: Kompakter dreigeschossiger Baukörper mit Schmalseite parallel zur Südlichen Ringstraße und mehrgeschossige Anbindung an den Bestand

In diesem skizzenhaften Lösungsansatz zeigt sich der Erweiterungsbau mit der Schmalseite an der Südlichen Ringstraße und nimmt damit die Proportionen der westlich gelegenen Nachbarhäuser und der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf. Zu dem Jugendstilgebäude AKG wird dadurch ein „Respektsabstand“ gehalten.

Der skizzenhafte Lösungsansatz hat eine Fläche von 1510 m² Bruttogeschossfläche. Hierbei sind u. A. folgende Aspekte zu bewerten:

- Da zwei bauliche Rettungswege erforderlich sind, ist ein Treppenraum mit direktem Ausgang ins Freie an der Nordseite angedacht. Dies ermöglicht eine offizielle Erschließung und damit eine „Adressenbildung“ für die FOS.
- Um den Hof aufzuweiten und die Zugänglichkeit vom Schulzentrum Mitte aus großzügiger zu gestalten, sollte der eingeschossige Vorbau im Norden zurück gebaut werden.
- Die Anbindung des kompakten Baukörpers erfolgt auch durch einen gemeinsamen Eingangsbereich im Erdgeschoss vom Hof aus.
- Über einen zweigeschossigen Verbindungsgang könnte das erste und zweite Obergeschoss an den Bestand barrierefrei angeschlossen werden.
- Dadurch könnte auf einen zusätzlichen Aufzug und auf Sanitärräume im Erweiterungsbau verzichtet werden. Hier könnte die vorhandene Infrastruktur im Bestandsgebäude genutzt werden.
- Zwei der drei straßenraumbildenden Bäume könnten erhalten bleiben.
- Die Außenanlagen könnten so gestaltet werden, dass durch Begrünung der Hof von der Straße optisch abgegrenzt wird, eine fußläufige Anbindung an die Südliche Ringstraße (Bushaltestelle) aber weiterhin gegeben ist.

Bewertung seitens des Amtes für Gebäudemanagement: Diese Option sollte weiterverfolgt werden, da sie sich städtebaulich besser integriert und Baumbestand erhalten bleibt.

4. Weiteres Vorgehen und Zeitplan

- Für das weitere Vorgehen verbleiben als Alternative zur Umsetzung der Variante Neubau/Anbau nur mittelfristig Schülerabweisungen am aktuellen Standort und womöglich langfristig ein Abzug der Staatlichen FOS, da das vorgegebene Raumprogramm der Regierung nicht umgesetzt werden kann.
- Bei positivem Grundsatzvotum des Stadtrats für die Variante Neubau/Anbau erfolgt der Einstieg in die konkrete Vorplanung, bei der bestimmte Eckpunkte für einen späteren Planer ausgearbeitet werden sollen.
- Aufgrund der Schwellenwerte ist für die Planerauswahl ein VgV-Verfahren erforderlich. Dieses müsste im Laufe des Jahres 2023 angestoßen werden.
- Aufgrund der technisch und städtebaulich anspruchsvollen Bauaufgabe wird ein VgV mit Lösungsvorschlägen vorgeschlagen.

5. Geschätzte Kosten der Baumaßnahme

Im nachfolgenden handelt es sich um eine überschlägige Grobkostenschätzung für den Erweiterungsbau für die FOS. Grundlage für diese Kostenschätzung sind die aktuellen Werte der Erweiterung der JHS (2.156 €/m² BGF für KG 330 und 400 im 1. Quartal 2022). Aufgrund der Umsetzung frühestens 2024 wurde der Wert um rund 25 Prozent auf 2.700 € erhöht.

Erweiterung FOS an der Wirtschaftsschule Stand 7.10.22

Kostenermittlung auf Grundlage der Kostenberechnung Neubau JHS Stand 1. Quartal 2022				
BGF			1510	m ²
Kostenkennwert KG 300+400 (KG 300 + 400 entspricht 100%)		vergl. JHS	2700	€/m ²
			2156	
KG	Bezeichnung	Kosten- Kennwert €	Kosten €	%
100	Grundstück			0%
200	Herrichten und Erschließen		163.080	4%
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1.755	2.650.050	65,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	945	1.426.950	35,00%
500	Außenanlagen		489.240	12,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke		326.160	8,00%
700	Baunebenkosten		1.223.100	30,00%
	Gesamtkosten		6.278.580	154%

Für den Rückbau der Räume im Erdgeschoss und die Anbindung an den Bestand werden Kosten in Höhe von 300.000 € angenommen.

Für die Maßnahme ist insgesamt von einer Grobkostenschätzung in Höhe von 6,6 Mio. € auszugehen. Die Werte sind entsprechend des Zeitpunktes der Umsetzung zu indizieren.

6. Förderung

Derzeit kann eine mögliche FAG-Förderung für den Neu- bzw. Anbau an der Wirtschaftsschule nur grob geschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens eine förderrechtlich anerkannte Hauptnutzfläche von 750 m² im späteren Raumprogramm erreicht wird und somit beim aktuellen Kostenrichtwert von 5.437 €/m² ein Gesamtkostenrichtwert von 4.077.750 € gegeben ist. Die Förderquote kann aktuell mit 58 % angenommen werden, so dass dann eine Förderung in Höhe von rund 2.365.000 € möglich wäre. Grundlage für einen späteren Förderantrag ist die schulaufsichtliche Genehmigung und das darin genehmigte Raumprogramm. Die dort neu zu schaffende, anerkannte Hauptnutzfläche stellt die Grundlage der FAG-Förderung dar.

III. Kosten

Für das VgV-Verfahren zur Auswahl der Planungsbüros ist von Kosten in Höhe von rund 60.000 € auszugehen. Es wird vorgeschlagen, diese Kosten überplanmäßig zu bewilligen.

Zu den geschätzten Kosten der Baumaßnahme II.5, zu den erwarteten Einnahmen aus FAG-Förderung siehe II.6.

IV. Klimaschutz

Durch die Anbindung an den Bestand und die Doppelnutzung von Fachräumen kann die überbaute Fläche und das Bauvolumen knapp und damit ressourcenschonend gehalten werden. Dies bezieht sich auf die Baumaßnahmen und die Bewirtschaftung des Gebäudes.

Je nach Lösungsoption I oder II ist mit einem Entfall von bis zu drei Bäumen zu rechnen. In Lösungsoption I ist nicht gesichert, dass Bäume erhalten bleiben könnten, in Lösungsoption II könnten voraussichtlich zwei Bäume erhalten bleiben.