

Abteilung 4.2 - Hochbau  
Sachbearbeiter(in): Björn Claussen  
09.07.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	18.07.2018
Gemeinderat (öffentlich)	25.07.2018

## Sanierung/Erweiterung Droste-Hülshoff-Gymnasium

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des bislang geplanten Bauablaufs für die Sanierung und Erweiterung des Droste-Hülshoff-Gymnasiums zu und beauftragt die Verwaltung, einen Förderantrag (VwV Kommunalen Sanierungsfonds Schulgebäude) für die Sanierung von Bauabschnitt I und II zu stellen.

Er nimmt den jetzigen Entwurfsstand vom 21.06.2018 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das beschlossene Konzept bis zur Leistungsphase V (Ausführungsplanung) auszuarbeiten. Dies beinhaltet auch eine europaweite Ausschreibung aller Fachplanerleistungen.

### Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2016 wurden drei Varianten vorgestellt:

- Variante I: Komplettsanierung der bestehenden Bauabschnitte I, II, III
- Variante II: Sanierung BA I+II und Teilneubau mit zehn Klassenräumen, flexible Lernzonen, Schülerbibliothek, Aufenthaltsbereich, Aufzug und Toiletten und Abbruch BA III
- Variante III: kompletter Neubau

Auf Basis des Beschlusses des Gemeinderates am 27.07.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die damals vorgestellte Variante II bis zur LPH 3 zu bearbeiten. Dabei war folgender Bauablauf vorgesehen:

- 1. Errichtung Teilneubau      Baubeginn Frühjahr 2019, Bauzeit ca. 18 Monate
- 2. Sanierung BA I              Baubeginn Anfang 2021, Bauzeit ca. 18-24 Monate
- 3. Sanierung BAII              Baubeginn Anfang 2023, Bauzeit ca. 18-24 Monate
- 4. danach Abbruch BA III      Anfang 2025, Abschluss der Gesamtmaßnahme bis 2027

Im weiteren Verlauf wurde die Verwaltung aufgefordert, Möglichkeiten für eine Verkürzung der Bauzeit und eine mögliche Gesamtfertigstellung bis Ende 2023 zu prüfen.

### Förderung Teilneubau

In Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg der Flächenbestand aller Programmflächen überprüft. Programmflächen beinhalten den allg. Unterrichtsbereich, den fachspezifischen Unterrichtsbereich, den Lehrer- und Verwaltungsbereich sowie den Aufenthaltsbereich. Dieser umfasst im Bestand 3.507m<sup>2</sup>.

Im Vorfeld der Planung hat das RP Freiburg beim DHG einen Flächenfehlbedarf von 575m<sup>2</sup> auf Basis einer prognostizierten langfristigen 3-Zügigkeit des DHGs festgestellt. Daraus folgt, dass ein Erweiterungsbau in dieser Größenordnung im Rahmen der Schulbauförderung (VwV Schbau) bezuschusst wird. Es besteht die Aussicht auf einen Förderbetrag von ca. 200.000€, der sich

abhängig vom Anteil auswärtiger Schüler noch weiter erhöht. Für diese Förderung gibt es keine Zeitvorgaben.

#### Förderung Sanierung Bauabschnitt I und II

Am 01.02.2018 ist die VwV Kommunalen Sanierungsfonds Schulgebäude in Kraft getreten, mit der erstmals auch die Förderung einer General- bzw. Teilsanierung von Schulgebäuden ermöglicht wird. Es besteht hier die Aussicht auf eine höhere Fördersumme, jedoch ist die Förderung an die Bedingung geknüpft, dass das Bauvorhaben zum 31.12.2022 abgeschlossen und bis Ende 2023 vollständig abgerechnet sein muss.

Dieses Programm stellt für die am DHG geplante Sanierungsmaßnahme Fördermittel von bis zu ca. 850.000€ in Aussicht. Dazu kommt ein weiterer Zuschuss für die überörtliche Bedeutung der Schule (Auswärtigenzuschlag), der bei einem Anteil von 50% außerörtlicher Schüler ca. 700.000€ beträgt. D.h. insgesamt stünde eine Förderung von ca. 1,55 Mio € in Aussicht.

Damit wir allerdings auch die zeitlichen Vorgaben dieses Förderprogramms erfüllen können, ist geplant, den bisherigen Bauablauf umzukehren, d.h. den geplanten Neubau zeitlich nach hinten zu rücken und zuerst mit der Sanierung zu beginnen. Das hat zur Folge, dass eine Interimslösung mit Containern ins Auge gefasst werden muss.

Für den späteren Neubau soll der Aushub bereits erfolgen und die Tragschicht entsprechend vorbereitet werden. Auf diese Fläche können die benötigten Container für 8-10 Klassen + Sanitärtrakt, zweigeschossig gestellt werden. Dies hat den Vorteil, dass die bestehenden Schulhofflächen nicht beeinträchtigt werden und nach Abbau der Container auf der vorbereiteten Fläche direkt mit dem Neubau fortgefahren werden kann. Die Kosten für die Container können mit ca. 600.000€ angenommen werden.

Unter Berücksichtigung der in Aussicht stehenden Förderung und der Mehrkosten durch Container ergäbe sich so ein Überschuss von ca. 950.000€.

Für Ende Juli ist ein Abstimmungstermin gemeinsam mit der Schulverwaltung beim Regierungspräsidium Freiburg vereinbart, bei welchem die Förderanträge im Detail besprochen werden.

#### Für den insofern geänderten Bauablauf würde sich folgender Zeitplan ergeben:

- Oktober 2018 EU-weite Ausschreibung der erforderlichen Fachplanungsleistungen
- Bis 31.10.2018 Einreichung Förderantrag VwV SchBau (Teilneubau)
- Bis 31.12.2018 Einreichung Förderantrag VwV KommSan Schule (Sanierung Altbau)
- Bis Dez 2018 Genehmigungsplanung für BA I, BA II und Teilneubau
- Jan 2019-Sept 2019 Werkplanung und Ausschreibung für BA I +II, Ausführung zeitversetzt
- August 2019 Aushub + Aufstellen Container
- Oktober 2019 Baubeginn BA II, Bauzeit ca. 12 Monate
- Oktober 2020 Baubeginn BA I, Bauzeit ca. 18-20 Monate
- März 2022 Abschluss Sanierung BA I+II, Abbau Container
- April 2020-März 2021 Werkplanung und Ausschreibung Teilneubau
- April 2022 Baubeginn Teilneubau
- März 2024 Fertigstellung Teilneubau
- April 2024 Abbruch BA III und Beginn Neumodellierung Gelände
- September 2024 Abschluss Projekt DHG

### Pädagogisches Konzept/Raumbedarf:

Bei der Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2017 hat das von der Verwaltung beauftragte Büro conceptK im Rahmen eines ersten Sachstandberichtes zum DHG das pädagogische Konzept für die Schule vorgestellt. Dieses wurde in mehreren Workshops und Gesprächen mit der Schule erarbeitet. Neben den Themenschwerpunkten flexibles Nutzungskonzept, Aufenthaltsqualität, Digitalisierung und Arbeitsumfeld Lehrkräfte wurde die tatsächliche Auslastung der Unterrichtsräume untersucht. Mit den Ergebnissen aus den Workshops, Gesprächen und Belegungsplänen wurde ein Raumprogramm entwickelt, welches die Grundlage für die Entwurfsplanung bildet. Anhand der Belegungspläne wurde auch untersucht, ob das DHG und AMG die vorhandenen Fachklassen im AMG-Gebäude gemeinsam nutzen können. Teil der Aufgabenstellung war auch eine Rückverlagerung der Interimsräume im Leibniz-Gymnasium in das DHG.

Auf Basis dieser Entwurfsplanung ergibt sich eine Gesamtprogrammfläche von ca. 4.100m<sup>2</sup>. Wenn man den Flächenfehlbedarf von 575m<sup>2</sup> zum Bestand von 3.507m<sup>2</sup> hinzurechnet entspricht dies dem vom Regierungspräsidium Freiburg ausgewiesenen zukünftigen Flächenbedarf. Die Planung des Teilneubaus sowie der Bauabschnitte I und II werden bis zur Genehmigungsplanung parallel vorangetrieben, da das Gesamtkonzept nur so umgesetzt und gewährleistet werden kann.

### Teilneubau

Der Teilneubau ist als kompakter Baukörper zur Bismarckstraße geplant. Der Bereich zwischen dem Neubau und dem AMG soll als Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Über diesen Platz erreicht man den Haupteingang des DHG, welcher direkt in die Aula mündet und von dort zur neuen Haupteingangsachse führt.

Im Erdgeschoss ist die Aula als multifunktionaler Raum vorgesehen, der sich zum Platz hin öffnet und über den auch der zukünftige Haupteingang erschlossen wird. Die Aula folgt der Topographie durch abgestufte Bereiche, wodurch eine größere Raumhöhe entsteht. In erster Linie dient die Aula als Aufenthaltsbereich, die Raumsituation bietet hier aber auch gute Voraussetzungen für Aufführungen und Veranstaltungen aller Art. Durch Öffnen der mobilen Trennwände zu den zwei Musikräumen kann eine Gesamtnutzfläche von ca. 400m<sup>2</sup> geschaffen werden.

In beiden Geschossen sind insgesamt 10 Klassenräume untergebracht, die sich um flexible Lernzonen, sog. „Marktplätze“ gruppieren. Es werden z.T. mobile Wände eingesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

### Bauabschnitt I und II

Im Bauabschnitt II können der bereits sanierte Musiksaal sowie die WC-Anlagen im UG unverändert belassen werden. Strukturell wird im BA II wenig verändert, der Grundriss bleibt hier weitestgehend erhalten. Im Bauabschnitt I entfällt durch den späteren Abbruch von BA III die Innenhofsituation. Die dann offene Flanke wird durch eine Überbauung geschlossen, d.h. der bestehende Baukörper wird bis zur Haupteingangsachse ergänzt. In diesem Bereich soll der neue Werkraum entstehen. Das WC für die Lehrer wird in das OG verlegt, das behindertengerechte WC in den Neubau, somit kann der ehemalige WC-Trakt/Sanitärbereich aufgelöst werden und mit dem ehem. Flur im Raumprogramm das vorgesehene Selbstlernzentrum /Schülerbibliothek bilden.

Ein Klassenzimmer im Erdgeschoss entfällt aufgrund der Verbindung zum Neubau. Die verbleibende Fläche wird genutzt, um hier an zentraler Stelle das Hausmeisterbüro unterzubringen. Die Verwaltungsebene im OG wird um den ehem. Flur erweitert und orientiert sich zur Haupteingangsachse. Hier gliedern sich das Sekretariat und die Räume für Rektor/Konrektor an. Gegenüber entstehen mehrere kleine Räume für Lehrer-Elterngespräche, der Sanitätsraum sowie die Oberstufenberatung. Neben dem Lehrerzimmer werden ein Lehrercafé sowie ein Lehrerarbeitsraum eingerichtet.

### Erschließung/Barrierefreiheit

Das bestehende Treppenhaus zwischen Bauabschnitt I und II wird durch den neuen Verbindungsbau verlängert und bildet die Haupteerschließungsachse für alle drei Bauabschnitte. Zugleich fungiert der Verbindungsbau als vertikale Erschließung des Neubaus. Im Teilneubau ist ein Aufzug geplant, der sowohl das OG als auch die untere Ebene der Aula anbindet. Damit wird eine Barrierefreiheit auch für den Bauabschnitt I sichergestellt.

Im Bauabschnitt II kann ein weiterer Aufzug eingebaut werden, der das OG sowie die Ebene vom Raum Bildende Kunst erreicht. Damit wäre der gesamte Schulkomplex barrierefrei erschlossen, mit Ausnahme des Musiksaals, für den ein barrierefreier Außenzugang ermöglicht werden kann.

### Brandschutz

Der Teilneubau erhält neben der Anbindung an die Haupteerschließungsachse ein zweites Treppenhaus. Es gibt somit im baurechtlichen Sinne keine notwendigen Flure mehr, der gesamte Bereich bildet eine Nutzungseinheit, die entsprechend genutzt werden kann. Dadurch entsteht eine hohe Flexibilität auch für zukünftige Veränderungen.

Dieses Konzept kann auch im Bauabschnitt I umgesetzt werden. Hier werden die Flure größtenteils aufgelöst und den Hauptnutzflächen zugeschlagen. Im Bauabschnitt II werden analog zu den anderen Abschnitten die Treppenhäuser durch Brandschutztüren in T-30 RS Qualität abgeschottet.

### Bauphysik

Die Bauabschnitte I und II werden energetisch auf den heutigen Neubaustandard gebracht. Die Fassaden und das Dach erhalten im Zuge der Sanierung eine entsprechende Wärmedämmung, die Fenster / Sonnenschutz werden komplett erneuert.

### Entwurf allgemein/Zielsetzung

Der Teilneubau bildet zusammen mit den Bauabschnitten I und II eine funktionale und konzeptionelle Einheit. Die Unterrichtsräume sollen eine hohe Qualität erhalten. Dies gilt insbesondere für die Fachräume Musik und Bildende Kunst /Werken entsprechend dem Leitbild des DHG.

Die Vorentwurfsplanung ist in dieser Phase kurz vor dem Abschluss. Die aus den Workshops entstandene „Baugruppe“ aus Lehrern, Schulleitung und Planer hat den weiteren Planungsprozess begleitet. Der aktuell vorliegende Planungsstand ist mit der Baugruppe abgestimmt.

### Container

In erster Linie ist es wichtig, dass die Container sowohl für die Sommermonate als auch für den Winter entsprechend ausgelegt sind, um ein normales Raumklima zu gewährleisten. Der Bauablauf ist so geplant, dass zu keinem Zeitpunkt Fachräume für Naturwissenschaften oder Bildende Kunst, Werken sowie Musik in den Containern untergebracht werden müssen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### Kosten

Die Kosten für die Sanierung der Bauabschnitte I und II und den Neubau sind auf Basis der jetzt vorliegenden Planung und aktueller Baupreise (7/2018) überarbeitet worden und liegen bei insgesamt 13.144.886,-€. Nach Abzug der verwaltungsintern erbrachten Planungsleistungen ergeben sich 11.994.886 €, die sich unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung bis zur geplanten Fertigstellung in 2023 auf **13.233.766 €** summieren.

Der Beschlussfassung der Variante II in der Sitzung am 27.07.2016 lag eine Kostenprognose von 13.517.613 € zugrunde, bei einer angenommenen Gesamtbauzeit bis einschließlich 2027.

Durch eine unterstellte Bauzeitverkürzung bis Ende 2023 und die Schaffung einer zusätzlichen Architektenstelle in der Abteilung Hochbau, die eine verwaltungsinterne Übernahme der Planungsleistung ermöglicht, reduzierte sich dieser Ansatz auf **11.296.035 €**.

Diese Kostensteigerung resultiert aus der, entsprechend dem vom Regierungspräsidium genehmigten Raumprogramm erweiterten Neubauplanung und der allgemeinen Baukostenentwicklung.

In der nachfolgenden Tabelle wird der Bauablauf entsprechend dem Beschluss 2016 dem jetzt neu vorgeschlagenen Bauablauf und der vom Gemeinderat angesprochenen Variante einer gleichzeitigen Sanierung und Neubau gegenübergestellt. Die in Anlage 6 dargestellte Kostenentwicklung im Vergleich der drei Varianten berücksichtigt eine Kostensteigerung wie bisher von 3,5%/a.

Variante	Teilneubau, danach Sanierung BA I + II gem. Beschluss 2016	Jetzt vorgeschlagener Ablauf: Sanierung BA I + II, danach Teilneubau	Teilneubau und Sanierung BA I + II gleichzeitig
Gesamtkosten	12.867.990 €	11.913.766 €	13.326.130 €
Baubeginn	Oktober 2019	Oktober 2019	April 2020
Bauzeit	4,5 Jahre	4,5 Jahre	2 Jahre
Fertigstellung BA I+II und Teilneubau	März 2024	März 2024	März 2022
Standzeit Container	-	2,5 Jahre	2 Jahre
Containerkosten	Nein	Ja	Ja
Förderung Sanierung	Nein	Ja	Ja
Förderung Teilneubau	Ja	Ja	Ja
Ext. Arch.leistungen	Nein	Nein	Ja
Bemerkungen	+ keine Container + externe Architektenleistungen entfallen - keine Förderung Sanierung - längere Bauzeit	+ Förderung Sanierung + externe Architektenleistungen entfallen - längere Bauzeit - Container für 10 Klassen notwendig	+ Förderung Sanierung + kürzere Bauzeit - Vorlauf EU-Ausschreibung Architektenleistungen - Kosten für ext. Architekt - Container für 14 Klassen und Verwaltung, Standort ungeklärt

Die Kosten der drei Varianten einschließlich der jeweiligen Fördersummen sind in Anlage 6 detailliert hergeleitet.

Eine gleichzeitige Ausführung Teilneubau und Sanierung BA I+II in dem vom Förderprogramm vorgegebenen Zeitrahmen ist bei der derzeitigen Personalstärke im Hochbau nur unter Hinzuziehung eines externen Architekturbüros möglich. Diese Leistung muss erst EU-weit ausgeschrieben werden, d.h. mit einem Baubeginn ist hier frühestens im April 2020 zu rechnen.

Problematisch ist auch die in der Bauzeit isolierte Situation von BA III, welcher als einziger Bauabschnitt in Betrieb bleibt, der Zugang gestaltet sich schwierig und es gibt z.B. nur WCs für Schülerinnen.

Ungeklärt ist auch eine mögliche Stellfläche für Container in diesem Umfang. Als Stellfläche für Container käme wohl nur der Sportplatz des AMG in Frage. Zweigeschossig wäre dieser Komplex ca. 65m lang!

#### Zuständigkeit:

Die Wertgrenzen und die damit zusammenhängenden Zuständigkeiten der Gremien, sind in der Hauptsatzung der Stadt Rottweil festgelegt. Ab einer Wertgrenze von EUR 1.000.000 liegt diese beim Gemeinderat.

#### Anlagen:

Anlage 1: Luftbild DHG mit Darstellung Bauabschnitte

Anlage 2: Entwurf Stand 21.06.2018 - Grundrisse EG und OG  
Anlage 3: Darstellung Baustufen  
Anlage 4: Planungs- und Bauzeiten  
Anlage 5: Kostenschätzung Teilneubau mit BA I+II  
Anlage 6: Kostenentwicklung Varianten 1-3