

BESCHLUSSVORLAGE V457/20 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	23.09.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.10.2020	Vorberatung	
Kultur- und Schulausschuss	14.10.2020	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	22.10.2020	Vorberatung	
Stadtrat	23.10.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Umbau und Teilsanierung des Bauteils Nord am Schulzentrum Süd-West / Apian Gymnasium zur Nutzung als Ausweichschulgebäude für zukünftige Schulbauprojekte
 Programm- und Projektgenehmigung
 (Referenten: Herr Ring, Herr Engert)

Antrag:

- 1.) Dem Umbau und der Teilsanierung des Bauteils Nord am Schulzentrum Süd-West / Apian Gymnasium zur Nutzung als Ausweich- und Auslagerungsschulgebäude – für Baumaßnahmen an Bestandsschulen sowie für zusätzliche Raumbedarfe aufgrund der Schulentwicklung – wird zugestimmt. Für den Bauteil Nord wird ein schulisches Gesamtraumprogramm von rd. 5.000 m² HNF, davon für Auslagerungen rd. 3.800 m² HNF, genehmigt.
- 2.) Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung wird für die Teilsanierung des Bauteils Nord im Apian-Gymnasium die Projektgenehmigung erteilt.
- 3.) Die Gesamtkosten in Höhe von 5,79 Mio. Euro werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltsstelle 1.233000.940100.0 GS Apian-Gymnasium-Sanierung Bauteil Nord bereitgestellt.

- 4.) Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.
- 5.) Die Wiederherstellung des Toilettenkerns im UG wird genehmigt.
- 6.) Die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit und Erneuerung der Waschbecken in allen Klassenräumen wird genehmigt.

gez.
Wolfgang Pröbstle
Stellvertreter des Referenten

gez.
Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 5,79 Mio. €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 233000.940100 (HAR) 233000.940100	Euro: 400.000 308.703
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 2021: HSt.:233000.940100 2022: HSt.:233000.940100	Euro: 2,54 Mio. 2,55 Mio.
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Die Beschlussvorlage ist zwischen dem Schulverwaltungsamt (Referat IV) und dem Hochbauamt (Referat VI) abgestimmt.

1. Schulraumprogramm (Schulverwaltungsamt)

Dem Gesamtraumprogramm für den Umbau und die Sanierung des Bauteils Nord (Anlage 1 – Gesamtraumprogramm Auslagerungen Bauteil Nord) am Schulzentrum Süd-West liegen folgende Planungsansätze zugrunde:

Das Bestandsgebäude des Bauteils Nord verfügt – vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss – über einen Flächenbestand von insgesamt rd. 5.000 m², der als Hauptnutzfläche (HNF) nutzbar gemacht werden kann. Davon stehen für eine schulische Auswechnutzung Flächen von rd. 3.800 m² HNF zur Verfügung. Weiterhin werden Flächen vom Apian-Gymnasium (Räume für Musik, Schulgarten, Fotolabor / Moderne Medien), der Gebrüder-Asam-Mittelschule (Schullehrküche, Räume für gebundenen Ganztags) sowie als Archivräume genutzt. In die Planungen zur Nutzung als Ausweichschulgebäude wurde die Schulentwicklung der Bestandsschulen am Schulcampus Süd-West einbezogen und dafür notwendige Flächen im Bauteil Nord berücksichtigt.

Mit der Rückführung des Bauteils Nord in eine Schulnutzung werden die räumlichen Voraussetzungen für übergangsweise Auslagerungen im Rahmen geplanter Baumaßnahmen an Bestandsschulen sowie für zusätzliche Raumbedarfe aufgrund der Schulentwicklung – bis zur Fertigstellung von Neubauten/ Erweiterungen – geschaffen. Dadurch können kosten- und ressourcenintensive dezentrale Auslagerungsmaßnahmen in Form von Containern an den Bestandsschulstandorten vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Sanierung und Umbau der Filialschule Hundszell sowie der Sanierung, Umbau und Erweiterung der Grundschule Haunwöhr (V0011/20 – Stadtratsbeschluss vom 13.02.2020) sind zunächst folgende Auslagerungen in den Bauteil Nord geplant:

- Filialschule Hundszell + Grundschule Haunwöhr: 4 Klassen + Mittagsbetreuung (ab 09/ 2021)
- Grundschule Haunwöhr: 15 Klassen + Mittags- und Hortbetreuung (ab Q1/ 2023)

Weitere Auslagerungen anlässlich geplanter Schulbaumaßnahmen (Erweiterung der Grundschule Unsernherrn, Umbau und Sanierung des Bestandsbaus (Altbau) an der Grundschule Münchener Straße, Umbau und Sanierung Apian-Gymnasium) werden aktuell von der Verwaltung geprüft. Die Programmgenehmigungen für die jeweiligen Bauvorhaben an den Schulstandorten werden gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit der baulichen Ertüchtigung des Bauteils Nord stehen – im Rahmen einer flexiblen Raumprogrammplanung und einer optimalen Mehrfachnutzung von Räumen – die notwendigen Flächen für Auswechnutzungen im Unterrichts-, Personal-, Verwaltungs- Aufenthalts- und Ganztagsbereich zur Verfügung. Aus der Multifunktionsnutzung von Unterrichts-, Differenzierungs- und Ganztagsbetreuungsräumen sowie Aufenthalts- und Spielfluren können positive Auswirkungen auf die Flächenbilanz der Auslagerungen erzielt werden, ohne sich nachteilig auf die Schul- und Unterrichtsorganisation auszuwirken. Für den Fachunterricht in „Technik Werken“ und „Werken und Gestalten“ können die Fachräume im Bestand des Kellergeschosses des Bauteils Nord genutzt werden. Aufgrund der Ausstattung aller Unterrichtsräume mit WLAN und Multimediatechnik kann auf die Einrichtung eines festen IT-Raumes verzichtet werden.

Die Mittagsverpflegung der ausgelagerten Schüler*innen kann über den Küchenbereich der Mensa im Bauteil Süd des Schulzentrums Süd-West – mit überschaubarer Aufstockung der küchentechnischen Ausstattung – sichergestellt werden. Dazu haben bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Betreiber, der Katholischen Canisiusstiftung Ingolstadt, stattgefunden. Für die Auslagerungen ist die Einrichtung eines separaten Speisebereichs mit mobiler Ausgabe in den Räumen der ehemaligen Schullehrküche (Bauteil Nord) der Ludwig-Fronhofer-Realschule vorgesehen. Ergänzend kann ein weiterer Speiseraum im Bauteil Süd, der aktuell vom Mensabetrieb nicht frequentiert wird, genutzt werden.

Der Zugang zum Bauteil Nord soll über die Gustav-Adolf-Straße – mit Bushaltestelle vor der Ludwig-Fronhofer-Realschule – über den nördlichen Eingangsbereich des Bauteils Nord erfolgen. Mit der Abgrenzung der Freiflächen zwischen dem Bauteil Nord – Schwimmhalle – DJK erhalten die ausgelagerten Schulen eigene Außenbereichsflächen für einen Pausenhof und eine Nutzung im Rahmen der Ganztagsbetreuung.

Der Sportunterricht der ausgelagerten Schulen soll weiterhin an den Sportanlagen der Bestandsschulen – im Rahmen von Sportfahrten – organisiert und durchgeführt werden, da die Kapazitäten der Bezirkssportanlage Süd-West aktuell bereits mit den Schulen am Schulzentrum ausgelastet sind.

2. Sachlage

Für das Apian Gymnasium wurde im Rahmen eines VOF-Verfahrens im Jahr 2011 ein Planungsteam beauftragt einen Rückbau mit anschließendem Neubau des Gymnasiums, bzw. Teilsanierung des verbleibenden Bauteils Süd zu planen. Insbesondere die hohen Kosten, die sich im Verlauf der Planung bereits für Teilabbruch und den erforderlichen Neubau ergeben haben (ca. 73,5 Mio. Euro, Stand 2018) brachten das Projekt, angesichts der vielen anderen Infrastrukturprojekte ins Stocken und führte zu neuerlichen Überlegungen über den im Raum stehenden Abriss und Neubau bzw. einer Generalsanierung.

Im Rahmen der „Flüchtlingskrise“ wurden die ungenutzten Räume des Apian-Gymnasiums im nördlichen Bauteil ab 2015 hergerichtet und seitdem von studierenden Flüchtlingen bewohnt. Die Nutzung als Unterkunft ist jedoch beendet und die Räume stehen momentan leer. Nun sollen diese Räume im 1. und 2. Obergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses wieder einer Schulnutzung zugeführt werden.

Mit dieser Maßnahme soll zudem die Sanierungsfähigkeit des Gesamtgebäudes nochmals kritisch geprüft werden. Aktuell sprechen verschiedenste Erkenntnisse – unter anderem liegt ein tragfähiges brandschutztechnisches Vorkonzept vor - dafür, dass aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen eine Sanierung des Gebäudes möglich erscheint und unter wirtschaftlichen und nachhaltigen Aspekten empfehlenswert ist.

Deshalb sollen nach Abschluss der Maßnahme die Erfahrungswerte in ein tragfähiges Konzept zur baulichen Zukunft des Apian-Gymnasiums übergeführt werden mit dem Ziel, die Diskussionen über Neubau oder Generalsanierung der letzten Jahre durch eine fundierte Empfehlung zu beenden.

3. Geplante Maßnahme

Um die alten Klassenraumgrößen wieder zu erlangen, werden die für die Beherbergung der Flüchtlinge eingezogenen Trennwände rückgebaut. Die innenliegenden, großzügigen Flurbereiche in den beiden Obergeschossen sollen zu multifunktional nutzbaren Flächen mit der Qualität von Aufenthaltsbereichen aufgewertet werden.

An den Fassaden wird das mehrlagige, dreiseitig umlaufende Gerüst durch einzelne Gerüsttreppen ersetzt. Als Ersatz dafür werden stellenweise feuerhemmende Wände bis zur Rohdecke und Bypass-Türen zwischen den Klassenräumen ergänzt. An den Ost-, Süd- und Westseiten wird der Sonnenschutz wieder hergestellt. Im Eingangsbereich auf der Nordseite des Gebäudes sollen die Deckenplatten, die Beleuchtung und die Eingangstür ausgetauscht und somit die Eingangssituation aufgewertet werden.

Alle beschädigten Fenster, Lichtkuppeln und Innentüren werden ausgetauscht.

In das Deckenraster der abgehängten Decken werden neue, helle Deckenplatten mit einer Dämmauflage in die bestehende Unterkonstruktion eingebaut.

Alle Wandflächen im Gebäude erhalten einen neuen, hellen Anstrich. Die Bodenbeläge in den Obergeschossen werden durch neue Beläge ersetzt.

In dem nördlichen WC-Kern werden vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss alle Leitungen, die komplette Sanitärkeramik, die Sanitäre trennwände und alle Fliesenbeläge erneuert. Im Erdgeschoss wird eine behindertengerechte Toilette in diesen WC-Kern integriert. Aufgrund der aktuellen Pandemie-Lage wird als zusätzliche Hygienemaßnahme vorgeschlagen, alle Waschbecken in den Klassenräumen einschl. der erforderlichen Verrohrungen zu erneuern.

Mit dem bestehenden, weitestgehend intaktem Lüftungs kanalnetz werden alle Räume mechanisch be- und entlüftet. Das Kanalnetz und die Auslässe werden gereinigt und ggfs. überholt, können aber voraussichtlich zu einem großen Teil weiterverwendet werden. Für die Heizungsverteilung müssen keine Maßnahmen ergriffen werden.

Die Versorgung der Schüler mit Speisen kann von der Schulküche des Apian-Gymnasiums im Bauteil Süd erbracht werden. Für die Einnahme der Speisen, die in mehreren Schichten stattfinden wird, wird ein Raum im Erdgeschoss des Bauteiles Nord, eine ehemalige Lehrküche, hergerichtet und mit Tischen und Stühlen möbliert. Von dem Nebenraum aus werden die Mahlzeiten über eine Ausgabetheke an die Schüler verteilt.

Bei der Elektroinstallation ist die komplette Erneuerung des Leitungsnetzes, der Verteiler, der Beleuchtung und der ELA-Anlage vorgesehen. Die Brandmeldeanlage wird gemäß den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes in geringem Umfang ergänzt.

Die lose Möblierung, die Computer und Multifunktionsgeräte der Klassenräume und der Verwaltungsräume sollen mit den ausgelagerten Schulen umgezogen und weiter benutzt werden.

Die Grünfläche im Nordosten des Bauteiles Nord wird als Pausenfläche mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, weiteren Bepflanzungen und einer Einzäunung bestückt und aufgewertet. Hier soll aber einer möglichen Gesamt sanierung des Areals nicht zu stark vorausgegriffen werden.

4. Kosten

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand 02.09.2020.

Kostengruppen	Kosten in €
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	1.845.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	1.840.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	210.000 €
KG 600 (Ausstattung)	565.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	1.330.000 €
Kosten gesamt brutto	5.790.000,-

Darin enthalten ist eine moderne Medienausstattung mit interaktiven Whiteboards, Telefonen, Infoscreens und Datenanschlüsse in den Klassen- und Verwaltungsräumen, mit Kosten in Höhe von ca. 455.000 € (in den Kostengruppen 400 und 600 enthalten), für die Möblierung sind aktuell ca. 215.000 € eingeplant (KG 600).

Zum Antrag Punkt Nr. 5:

Die Sanierung der WC-Kerne vom EG bis zum 2. OG macht auch Instandsetzungsarbeiten an den Leitungen im WC-Kern im UG erforderlich.

Zusätzlich ist in den oben genannten Kosten der KG 400 eine Instandsetzung der derzeit in Nutzung befindlichen Toiletten im UG enthalten – diese Maßnahme ist nicht erforderlich zur Wiederherstellung der Schullnutzung in den oberen Geschossen, ist aber im Hinblick auf die aktuelle und weitere Nutzung der Räume im UG für die Nutzer sinnvoll.

Sollte auf eine Sanierung der Toiletten im UG verzichtet werden, müssten diese außer Betrieb genommen werden, die Investitionskosten reduzieren sich dann um ca. 120.000 €.

Zum Antrag Punkt Nr. 6:

Wenn nur die notwendige Anzahl an Waschbecken in den Toilettenbereichen instandgesetzt wird und auf die Waschbecken in den Klassenräumen verzichtet werden soll, reduzieren sich die Kosten um ca. 85.000 € (Betrag für Erneuerung der Installation und Keramik).

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Diese Sanierungsmaßnahme wird schulaufsichtlich nicht genehmigt und ist damit auch nicht förderfähig, da die Flächen lediglich als Interimslösung ertüchtigt werden.

Sollte auf den Umbau und die Teilsanierung des Bauteil Nord verzichtet werden, müssten für die anstehenden Maßnahmen in anderen Schulen alternative Interimslösungen gefunden werden, die wohl in Form von Containeranlagen zu realisieren wären.

Eine Abschätzung aus eigenen Vergleichsprojekten und aktueller Marktrecherche zeigt folgendes:

Die Errichtung der Containeranlage zur Auslagerung der beiden Schulen Hundszell und Hainwöhr mit kompletter Verwaltung (aufgrund der zeitlichen Abfolge der Baumaßnahmen würde man wohl eine Containeranlage für beide Auslagerungen errichten) würde für Miete inkl. Auf- und Abbau, Planungsleistungen, Erschließung, bauliche Anpassungen, Ausstattung (Möblierung und Medientechnik) über ca. 4 Jahre Kosten von ca. 3,5 bis 5 Mio. € verursachen – die Preise sind konjunkturbedingt stark schwankend und hängen auch von der Vorlaufzeit bei der Ausschreibung ab.

Noch nicht enthalten in dieser Betrachtung sind folgende preisrelevante Themen, die situationsbedingt entstehen:

- Standort / Kaufpreis oder Miet-/Pachtkosten für ein Grundstück
- Kosten für ggfs. spätere Wiederherrichtung des Grundstücks
- Zusätzliche höhere Kosten für Außenanlagen, Parkplätze, Schulhof etc.
- Ggfs. späterer Realisierungszeitpunkt: Grundstückssuche, Planung, Genehmigung etc.

Der Kauf einer gleich großen Containeranlage würde nach ca. 5 Jahren gleiche Kosten verursachen und sich bei längerer Standzeit oder Wiederverwertung rentieren.

Nachdem jedoch noch weitere Schulprojekte zukünftig von den ertüchtigten Räumen als qualitativ hochwertige Auslagerungsstätte profitieren werden, kann bereits jetzt von einer rentierlichen und nachhaltigen Investition gesprochen werden. Zudem ermöglicht uns dieser großzügige Ausweichort im Süden der Stadt dann auch anstehende Baumaßnahmen (Sanierungen) in verkürzter Bauzeit zu realisieren - damit sollten sich diese Projekte wirtschaftlicher umsetzen lassen. Des Weiteren kann den betroffenen Schulen ein vollwertiges Schulgebäude zur Verfügung gestellt werden. Die Schulen können somit von den Belastungen der Baustellen und der Unterbringung in die ungeliebten Container entlastet werden.

6. Zeitplan

Planung: Juli 2020-Dezember 2020

Ausschreibungen: Dezember 2020 – Ende Januar 2021

Geplanter Baubeginn: Februar 2021

Geplante Fertigstellung der 1. Teilfläche für Auslagerung Hundszell: Ende August 2021

Geplante Fertigstellung insgesamt: Sommer 2022

7. Pläne

Anlage 1 - Raumprogramm

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 - Grundrisse