

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Fürreuthweg, Neubau einer Grundschule mit Kombiplätzen und eines Kinderhorts

Die Maßnahme „Fürreuthweg, Neubau einer Grundschule mit Kombiplätzen und eines Kinderhorts“ wurde 2014 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 11.11.2014 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Neubau einer 3,5-zügigen Grundschule mit Diagnose- und Förderklassen sowie Kombiplätzen und einen Neubau eines 5-gruppigen Kinderhorts mit inklusiven Modell und Räumen für eine Erziehungsberatungsstelle im Fürreuthweg.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Um den Bedarf der prognostizierten künftigen Schülerzahlen und den daraus entstehenden Betreuungsbedarf zu decken, sollen im Fürreuthweg, Fl.Nr. 485/3, Gemarkung Röthenbach bei Schweinau eine 3,5-zügige Grundschule (14 Klassen, 350 Schüler) mit zusätzlich sechs Diagnose- und Förderklassen (DFK) und integrierter kooperativer Ganztagsbildungs-Kombieinrichtung für 150 Kinder sowie ein 5-gruppiger Kinderhort (75 Regelhortplätze und 36 DFK-Hortplätze) mit Räumen für die Erziehungsberatungsstelle als zwei eigenständige Gebäude im Passivhausstandard entstehen.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein zweigeschossiger 70er-Jahre-Bau der Grundschule Eibach mit neun Klassen, der sich in einem baulich schlechten Zustand befindet, so dass nach der Fertigstellung der Neubauten der Abriss des 70er-Jahre-Baus vorgesehen ist. Der südliche Bereich des Grundstücks ist mit einem 30er-Jahre-Schulbau bebaut. Dieses denkmalgeschützte Ensemble wird nicht tangiert. Der bestehende Kinderhort Ahornstraße liegt im Nord-Osten des Grundstücks und ist mittels einem umlaufenden Stabgitterzaun eingefriedet. Der Hortcontainer wurde erst 2016 errichtet und wird erhalten bleiben. Nach Erstellung der Neubauten wird er voraussichtlich als Kindergarten genutzt.

Planung und Baubeschreibung

Die Neubauten entstehen auf den unbebauten Flächen des bestehenden Areals und halten die baurechtlich geforderten Abstandsflächen ein. Im Ergebnis soll ein Ensemble entstehen, das genügend Abstand zu den Nachbarn einhält, eine selbstverständliche Position auf dem Grundstück einnimmt, die Qualitäten des Areals nutzt und angemessene Raumzuschnitte sowie funktionale Bezüge ermöglicht.

Die Gebäude werden daher in zwei kompakten einheitlichen Baukörpern konzipiert und als solche zwischen den vorhandenen Bestandsgebäuden und dem erhaltenswertem Grünbestand auf dem Grundstück geschaffen. Die Grundschule als liegende „Acht“, der Hort als Quadrat mit jeweils einem Innenhof bzw. Atrium. Die Bauten sind mehrfach gegliedert, wobei die einzelnen Gebäudeteile eigene Zentren mit Innenhöfen oder Aula aufweisen. Diese Zentren sind jeweils über eine Hauttreppe miteinander verbunden. Die eingeschnittenen Höfe bringen Tageslicht nach innen, leisten Übersichtlichkeit für die Erschließung und bieten differenzierte, geschützte Außenbereiche hoher Wertigkeit.

Die Grundschule ist in der Höhe gestaffelt und entsprechend drei- und viergeschossig, der Hort zweigeschossig. Die Nutzungsverteilung weist jeweils im Erdgeschoss im Wesentlichen Sondernutzungen auf; hier sind die Fassaden transparent und ermöglichen Bezüge zwischen innen und

außen. Die Pausenhalle bzw. Aula liegt im Erdgeschoss direkt neben dem Haupteingang und kann gemeinsam von den Grundschulern und den DFK genutzt und zum Außenbereich hin geöffnet werden. Über den Mehrzweck- und den Musikraum wird der Bezug zum Freiraum hergestellt. Der Grundriss ist in der Weise angelegt, dass Aktivitäten in der Aula und in den Mehrzweckräumen stattfinden können, ohne den normalen Betrieb im Haus zu stören. Aula, Mensa, Musik- und Mehrzweckraum können zu einem Raumkontinuum zusammengefasst werden und ermöglichen somit vielfältige Nutzungen. Ein großzügiger Ausgang mit Pausenverkauf und Hausmeisterbüro führt zum neuen Pausenhof. Der Hort erhält für die Ferienbetreuung einen separaten Eingang.

Die programmierte Kombination der Schul- mit den Horträumlichkeiten ermöglicht Synergie-Effekte für beide Einrichtungen und Doppelnutzung am Vor- bzw. Nachmittag. Im Erdgeschoss sind die Diagnose- und Förderklassen angeordnet mit einem eigenen Zugang zum Garten. Die Verwaltungs- und Lehrerbereiche sind kompakt nahe der Haupttreppe im 1. Obergeschoss platziert. Die Garderoben und WC-Blöcke werden gemeinsam von Grundschul- und Hortkindern genutzt. Die Fachräume sind dezentral über die Geschosse an zentralen Stellen im Gebäude verteilt.

Vom Haupteingang des Hortgebäudes erreicht man nach links die offenen Garderoben und geradlinig über die vom Innenhof belichtete Flurerweiterung die Treppe, die ins Obergeschoss führt. Das Erdgeschoss nimmt neben den Horträumen, den Mehrzweckraum und die Küche mit Speisesaal auf. Die Erziehungsberatungsstelle (EBS) wird als eigenständige Einheit betrieben und erhält einen eigenen Eingang im Norden, der auch zur Anlieferung der Küche dient. Die EBS ist kompakt im 1. Obergeschoss platziert und über eine separate Treppe erschlossen. Das Obergeschoss ist ansonsten mit einem zweiten Hortcluster sowie mit Personal- und Büroräumlichkeiten belegt.

Es sind vier größere Nebengebäude in Stahl- bzw. Holzbauweise geplant, die die beiden Neubauten ergänzen und Lagerflächen für Spielgeräte, Sportgeräte, Verkehrserziehung, den Hausmeisterbedarf und die Müllentsorgung aufnehmen. Zudem sind die geforderten Überdachungen für Fahrräder und Tretroller hier integriert als auch in Abstimmung und auf Wunsch der Feuerwehr das Feuerwehrintormationszentrum (FIZ) für das gesamte Areal.

Die Neubauten werden als Stahlbetonskelettbauten mit tragenden Stützen realisiert und zeigen ein einheitliches Erscheinungsbild. Die Fassaden werden außenseitig als hinterlüftete, vorgehängte Fassaden mit einer mineralischen Wärmedämmung und einer Holzbekleidung in Sägezahnausführung bekleidet. Die Sonnenschutzanlagen liegen innerhalb der Fassadenbekleidung. Die beiden Gebäude werden über eine Kombination aus Erdsondenwärmepumpe sowie eines Gasbrennwertkessels mit Energie versorgt.

Alle Nutzungsbereiche der Neubauten erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung. Die Verteilung erfolgt über Lüftungsanlagen im Untergeschoss. Die Zu- und Abluftanlagen werden auf die maximale Personenzahl ausgelegt. Eine zentrale Gebäudeautomation kontrolliert, steuert und optimiert den Bedarf an Energie und Wasser. Durch die Optimierung des Glasflächenanteils und den außenliegenden Sonnenschutz wird sommerliche Überhitzung vermieden. Es wird jeweils eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgeführt. Die erzeugte Leistung wird vorrangig im eigenen Haus verbraucht. Der Strombedarf für die tageslicht- und präsenzabhängig geschaltete Beleuchtung wird durch die gute Tageslichtausbeute reduziert.

Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur verzögerten Ableitung des Regenwassers.

Im Außenbereich werden ergänzend zum Baumbestand weitere Baumgruppen bzw. Einzelbäume sowie extensive Staudenpflanzungen in Hochbeeten ergänzt. Neben den Pausen- bzw. Freiflächen ist ein Verkehrserziehungsplatz, ein Schulgarten, eine 50 m Laufbahn mit vier Bahnen, ein Allwetterplatz sowie eine Weitsprunganlage vorgesehen.

Außerdem werden weitere sieben PKW Stellplätze (davon zwei Stellplätze barrierefrei) realisiert. Im Norden des Grundstücks sind insgesamt 59 Fahrradstellplätze sowie 40 qm Tretrollerstellplätze vorgesehen. Diese werden im Süden um 50 Fahrradstellplätze ergänzt.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Schulneubaus betragen 33,779 Mio. €. Für den Neubau des Kinderhortes wird mit Kosten von 11,308 Mio. € gerechnet. Die Kostenberechnungen wurden von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft und sind plausibel. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten als Kostenziel festzulegen.

Es werden nach Art. 10 BayFAG Landesmittel in Höhe von 10,263 Mio. € für den Schulneubau und 2,083 Mio. € für den Hortneubau als Zuwendungen erwartet.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen für den Schulneubau nachfolgende Auszahlungsansätze:

bis 2021: 1,648 Mio. € (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)

2022: 9,270 Mio. €

2023: 13,905 Mio. €

2024: 6,489 Mio. €

2025: 2,467 Mio. €

Gesamtkosten: 33,779 Mio. €

Auf den Hortneubau entfallen auf die einzelnen Haushaltsjahre nachfolgende Auszahlungsansätze:

bis 2021: 0,714 Mio. € (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)

2022: 3,457 Mio. €

2023: 5,079 Mio. €

2024: 2,058 Mio. €

Gesamtkosten: 11,308 Mio. €

Die Folgekosten werden derzeit noch ermittelt. Die genauen Personalbedarfsplanungen werden von SchA bzw. J zu gegebener Zeit mit DiP abgestimmt. Für den Hort kann allerdings bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass Personalmehrkosten von etwa 687.000 € jährlich entstehen. Für einen weiteren Schulhausmeister werden voraussichtlich 51.000 € pro Jahr notwendig.

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden.

Zeitliche Umsetzung

Der Neubau der Grundschule und des Horts im Furreuthweg ist zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2022 – 2025 angemeldet. Die Rahmenterminplanung sieht vorbereitende Maßnahme bereits ab dem Frühjahr 2022 vor. Der Baubeginn soll dann im Herbst 2022 erfolgen; mit der Inbetriebnahme der Gebäude ist im Sommer 2024 zu rechnen.

Die Maßnahmen haben das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllen somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.