

Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Uhlandstraße 33, Neubau einer 4-zügigen Grundschule

Die Maßnahme „Uhlandstraße 33, Neubau einer 4-zügigen Grundschule“ wurde im Jahr 2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 15.01.2019 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Neubau einer 4-zügigen Grundschule mit insgesamt 400 Schulplätzen auf dem Gelände der bestehenden Ludwig-Uhland-Schule um den prognostizierten Bedarf abzudecken.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Ludwig-Uhland-Schule liegt im Stadtteil Gärten hinter der Veste und beherbergt derzeit eine Grund- und Mittelschule in einem Gebäude. Um die derzeit bestehenden beengten räumlichen Verhältnisse sowie den prognostizierten Bedarf abzudecken, soll ein Neubau eines Schulgebäudes für die Grundschule entstehen. Der Neubau führt zur Nachverdichtung des Schulstandortes, da dieser auf dem bestehenden Schulhof der Ludwig-Uhland-Schule errichtet werden soll.

Durch den Einzug des Grundschulzweiges im Neubau erhält das Bestandsgebäude zusätzliche Kapazitäten für den künftig dort allein untergebrachten Mittelschulzweig. Insgesamt werden in dem neuen Schulgebäude 400 Kinder in 16 Klassen untergebracht. Die Grundschule wird in einem eigenen Gebäude untergebracht, welches nun speziell auf die Bedürfnisse der Grundschul Kinder abgestimmt werden kann. Synergien zur Mittelschule bestehen jedoch weiterhin über den gemeinsamen Schul- und Pausenhof, welcher im Zuge des Schulneubaus erneuert wird. Ebenfalls gemeinsam nutzen Grund- und Mittelschulkinder die Speiseräumlichkeiten.

Planung und Baubeschreibung

Der solitär stehende Neubau ersetzt bzw. erweitert die auf dem Gelände befindliche denkmalgeschützte Ludwig-Uhland-Schule. Der Neubauentwurf sieht eine viergeschossige Bauweise plus Dachgeschoss mit flachem Neigungswinkel unter weitest gehender Erhaltung des Baumbestandes im südlichen Teil des Schulhofs vor. Zur Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand wurde auf eine Unterkellerung verzichtet und stattdessen ein 5. Obergeschoss als Dachgeschoss geplant.

Das geplante Gebäude liegt im südwestlichen Bereich des Schulareals als Randbebauung zur Grolandstraße. Die Größe des Baufeldes wird aufgrund der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück und durch den wertvollen Baumbestand von allen Seiten stark eingeschränkt. In Anlehnung an die Traufhöhe des bestehenden Schulgebäudes aus der Gründerzeit im Osten und der umgebenden Gebäude in der Grolandstraße muss der Neubau zum Erreichen der notwendigen Flächen als 4-geschossiges Gebäude konzipiert werden.

Aufgrund der günstigen Anordnung des Baufeldes kann auf die Fällung vorhandener großer Laubbäume verzichtet werden. Ein bestehender Eisenbahnwaggon, derzeit als Schülercafé durch die Mittelschule genutzt, wird im Rahmen einer Vorabmaßnahme in den nördlichen Bereich des Pausenhofs versetzt.

Der Grundschul-Neubau in der Uhlandstraße 33 hat eine Bruttogeschossfläche von 4.753 m². Durch die barrierefreie Planung verfügt der Neubau über ausschließlich ebenerdige Zugänge. Das gesamte

Gebäude wird über einen Aufzug barrierefrei erschlossen. In allen vier Geschossen wird jeweils ein WC behindertengerecht ausgeführt.

Der Zugang erfolgt über den südlichen Haupteingang und wird durch einen zusätzlichen Eingang zum Pausenhof an der Nordseite ergänzt. Beide Eingänge werden durch zurückgesetzte Einschnitte in der Erdgeschossfassade markiert, welche zugleich als Wetterschutz dienen. Beide Eingänge orientieren sich zur zentralen Pausenhalle, welche über die Decke durch einen Innenhof natürlich belichtet wird. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Verwaltung und dem Lehrerbereich auch der Musik- und Mehrzweckraum, welche auch für gemeinsame Schulaktivitäten zusammen mit der Pausenhalle genutzt werden können.

Die Obergeschosse werden durch zwei gleichwertige Treppenhäuser erschlossen. Die Klassenzimmer sind zur besseren Belichtung nach Norden und Süden zum vorhandenen Baumbestand hin orientiert. Die Flure sind zur besseren Belichtung ringförmig um einen Innenhof angeordnet. Durch die natürliche Belichtung können Aufweitungen der Flure somit auch für pädagogische Zwecke als Lerninseln genutzt werden. Untergeordnete Nutzflächen, Lagerräume sowie die Lüftungszentrale befinden sich im Dachgeschoss.

Das Gebäude wird nicht unterkellert in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände erhalten eine gedämmte Putzfassade, welche durch vorgehängte Betonfaschen und Brüstungselemente sowie durch unterschiedliche Strukturierungen den Belangen des Denkmalschutzes und dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Gestaltung erhält. Die großflächigen Fenster orientieren sich am denkmalgeschützten Nachbarschulgebäude und erlauben eine großzügige Belichtung der Klassenräume. Aus Gründen des Städtebaus und Denkmalschutzes wird das Dach als geneigtes Ziegeldach erstellt.

Es ist eine gute haustechnische Ausstattung (Nahwärmeanschluss an Schulaltbau, Haupt- und Nebenräume mit Lüftungstechnischen Anlagen, Lüftungszentrale im Dachgeschoss) und eine übliche Möblierung bzw. Ausstattung eingeplant. Die Außenanlagen werden in den Bestandsanlagen eingepasst.

Im Anschluss an die Neubaumaßnahme ist eine Generalsanierung des Bestandsgebäudes geplant, da die Schule in einem schlechten baulichen Zustand ist. Da die umfangreichen Sanierungsarbeiten nicht im laufenden Schulbetrieb erfolgen können, ist für die Zeit dieser Arbeiten ein Ausweichquartier in der Pilotystraße 4 erforderlich. Die Generalsanierung wird zu gegebener Zeit separat geplant und ist nicht Bestandteil dieser Maßnahme.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 23,823 Mio. €. Die Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft und ist plausibel. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 23,823 Mio. € für den Neubau der Grundschule als Kostenobergrenze festzulegen.

Es werden nach Art. 10 Bay FAG Landesmittel in Höhe von 6,743 Mio. € als Zuwendungen erwartet.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

| | | |
|----------------------|----------------------|--|
| bis 2021: | 0,450 Mio. € | (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel) |
| 2022: | 2,382 Mio. € | |
| 2023: | 8,338 Mio. € | |
| 2024: | 9,529 Mio. € | |
| 2025: | 3,124 Mio. € | |
| <u>Gesamtkosten:</u> | <u>23,823 Mio. €</u> | |

Die Folgekosten werden derzeit noch ermittelt.

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

Zeitliche Umsetzung

Die Maßnahme ist zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2022 – 2025 angemeldet und wird als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2022 – 2025 in die Haushaltsberatungen eingebracht. Der Baubeginn soll im 3. Quartal 2022 erfolgen; mit der Inbetriebnahme des Gebäudes ist im Herbst 2024 zu rechnen.

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