

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Adam-Kraft-Straße 2, Generalsanierung GS Johannis

Die Maßnahme „Generalsanierung GS Johannis“ wurde im Jahr 2012 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 22.05.2012 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Ursprünglich wurde die Maßnahme im Umfang einer Fassadensanierung angemeldet und hat sich zwischenzeitlich zu einer Generalsanierung des Schulgeländes inkl. Gebäude, Schulhof und Sportanlagen entwickelt.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Das denkmalgeschützte Schulhaus der Grundschule St. Johannis liegt nordöstlich der Nürnberger Altstadt im Stadtteil St. Johannis. Das Schulgebäude verläuft L-förmig entlang der Sandrartstraße und zur Langen Zeile. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt aktuell sowohl von der Adam-Kraft-Straße als auch von der Sandrartstraße aus.

Das Schulgebäude wurde in dem Zeitraum zwischen 1881 und 1898 erbaut. Im Jahr 1902 erfolgte noch ein Abortanbau. Im 2. Weltkrieg brannten der historische Dachstuhl und das zweite Obergeschoss aus. Der Aufbau des Daches erfolgte damals durch eine provisorische Betonkonstruktion, welche noch heute vorhanden ist und dringend sanierungsbedürftig ist. In den Jahren 1979/80 wurde das Gebäude erstmals generalsaniert. Das gesamte Schulgelände umfasst eine Gesamtgrundfläche von ca. 4.600 m².

Die Fassaden an den drei Straßenseiten sind klassizistische, profilierte Sandsteinfassaden, die durch Kriegseinwirkung und Verwitterung Schäden aufweisen. Ebenfalls bedürfen alle Fenster, aber auch die Klassenräume, die Turnhalle sowie die WC-Anlagen einer umfassenden Sanierung, um den heutigen Anforderungen an eine moderne und zukunftsorientierte Schule gerecht zu werden. Der bauliche und technische Brandschutz muss an die heutigen baurechtlichen Vorschriften angepasst werden. Ebenso muss die Barrierefreiheit hergestellt werden.

Planung und Baubeschreibung

Ziel der Generalsanierung ist es, das in sich geschlossene Gebäude so zu sanieren, dass es einerseits vom Erscheinungsbild wieder dem Ursprungszustand nahekommmt und andererseits einen modernen, flexiblen Grundschulunterricht ermöglicht. Das Besondere an der Entwurfsabgabe ist, dass nicht nur reine Unterrichtsräume verwirklicht werden sollen, sondern auch sogenannte Kombiräume. Hierbei handelt es sich vormittags um reine Unterrichtsräume, die nachmittags für die Hortbetreuung genutzt werden.

Die Planung sieht vor: eine Wiederherstellung der bauzeitlichen Kubatur durch Abbruch des Notdachs aus dem Jahr 1946 und die Errichtung eines neuen Dachstuhls im ursprünglichen Volumen, eine Dacheindeckung mit Schiefer, wie sie mit großer Wahrscheinlichkeit früher vorhanden war, sowie Erneuerung der Fenster, die in ihrem Erscheinungsbild denen vor der Generalsanierung nahekommnen. Der außenliegende Sonnenschutz wird möglichst zurückhaltend angebracht. Historische Konstruktionen wie die Geschoßdecken mit Holzbalken in ihrer Grundstruktur sollen erhalten bleiben. Sonstige historische Bauteile, sofern sie überhaupt noch vorhanden sind, werden wieder herausgearbeitet.

Im Erdgeschoss wird die bestehende Einfachhalle saniert, die dazugehörigen Umkleieräume im Untergeschoss werden umstrukturiert und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Außer Technik, Neben- und Lagerräumen bleibt im Untergeschoss der Werkraum einschließlich Nebenraum wie bisher.

Als große Veränderung gegenüber dem Bestand ist im Erdgeschoss an der Südseite die Errichtung einer Küche für die Mittagsversorgung vorgesehen. Die Verwaltung wird vom 2. OG besucherfreundlich ins Erdgeschoss im Anschluss an den Haupteingang platziert. Der rollstuhlgerechte Aufzug wird in den WC Anbau integriert. Dieser Anbau wird über alle Geschosse neu strukturiert und modernen Bedürfnissen angepasst. Die Kombiräume konzentrieren sich über alle 3 Geschosse im südlichen Bereich der Schulanlage, so dass für das Betreuungspersonal kurze Wege über die südliche Haupttreppe möglich sind. Der Lehrerbereich wird zentral im ersten OG angesiedelt. Die Fachräume Musiksaal und textiles Gestalten werden im ersten und zweiten OG am westlichen Ende des Flügels der Sandrartstraße angeordnet. Ergänzend werden mehrere Arbeits-, Treff- und Gruppenbereiche in den Fluren geschaffen. Sämtliche Räumlichkeiten werden grundsaniert (Putz- und Stuckarbeiten, Fliesen- und Plattenarbeiten, Tischlerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten u. a.).

Die Raumluftqualität wird durch eine Lüftung aller Unterrichtsräume und Aufenthaltsräume der Schülerinnen und Schüler (ohne Verwaltung) sichergestellt, bei der die historischen Luftzüge in den Flurwänden für die Raumabluft wieder aktiviert werden. Die neuen Fenster tragen zum Lüftungskonzept bei, da hier verdeckte Fensterfalzlüfter vorgesehen sind. Die Brandschutzplanung sieht vor, dass die Flure nicht als notwendige Flure im Sinne der bayerischen Bauordnung ausgebildet werden, sondern dass es möglich ist in diesen Fluren sowohl Garderobenschränke als auch fest eingebaute Sitz- und Aufenthaltsmöbel einzubauen.

Aktuell sind keine barrierefreien Zugänge vorhanden. Um den historischen Vorbild Rechnung zu tragen, die ungünstig gelegene Stufe im Pausenhof/Eingang Treppenhaus zu beseitigen und das Gebäude wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurück zu führen, wird der Hof teilweise abgesenkt. Dieser wurde im Zuge der letzten Generalsanierung erhöht. Dadurch muss auch der Oberflächenbelag komplett erneuert werden und ist künftig als Betonpflasterbelag geplant, in die eine Teilfläche Asphalt als Spiel- und Malfläche integriert wird.

Die Außenanlagen des Schulhofes werden im Zuge der Generalsanierung des Gebäudes komplett neugestaltet, da mit den Bauarbeiten auch große Bereiche der Außenanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Spielgeräte sind ohnehin veraltet, die Laufbahn und der Allwetterplatz schadhaft und weitere Anforderungen wie Lagerflächen und Fahrradabstellplätze nur ungenügend vorhanden. Die Sportflächen werden ebenfalls komplett erneuert. Die Laufbahn wird gedreht, so dass die Weitsprunggrube im Norden liegen wird. Der Allwetterplatz wird durch zwei Fußballtore, zwei Basketballkörbe sowie zwei mobile Volleyballsets und einer mobilen Slackline-Vorrichtung ertüchtigt. Die Spielgeräte werden ähnlich dem jetzigen Zustand auf die Mitte bzw. westliche Seite des Hofes konzentriert, da eine andere Anordnung aufgrund der notwendigen Feuerwehrezufahrt entlang des Gebäudes nicht möglich ist. Hier wird eine große Spielgerätekombination mit zahlreichen und unterschiedlich anspruchsvollen Klettermöglichkeiten vorgesehen. Der vorhandene Kletterfelsen wird an seinem Standort belassen. Als Fallschutz ist Holzhäcksel vorgesehen.

Ein dringend benötigter Fahrradabstellplatz für mindestens 20 Fahrräder der Lehrkräfte kann in der geforderten Größe nicht an dem bisherigen Platz an der Sandartstraße realisiert werden, sondern wird an der Adam-Kraft-Straße von außen zugänglich vorgesehen.

Ähnlich der aktuellen Situation wird es südlich einen kleineren abgesenkten Hofteil geben, der mit Natursteinquadern als Sitzstufen zum übrigen Hof abgetrennt ist und auch eine Sandspielfläche enthält. Um die freistehenden Bäume im Hofbereich der Adam-Kraft-Straße werden Sitzbänke eingeplant, die u.a. Aufenthaltsmöglichkeiten im Schatten bieten. Auf Wunsch des Behindertenrates werden auch weitere Bänke mit Lehne an verschiedenen Stellen im Hof platziert.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen voraussichtlich 29,371 Mio. € inkl. Bauverwaltungskosten. Die Kostenberechnung wurde im Rahmen des BIC-Verfahrens Rpr zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund des engen zeitlichen Prüfungszeitraums konnten die Kosten seitens Rpr jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Es sind daher innerhalb der Verwaltung noch weitere Abstimmungen und Prüfungen notwendig, die möglicherweise Auswirkungen auf die vorgelegte Kostenberechnung haben. Die Gesamtkosten sind daher ggf. noch anzupassen und nur als vorläufige Kosten zu verstehen.

Es wird mit einer Zuwendung nach BayFAG in Höhe von etwa 6,143 Mio. € gerechnet. Außerdem wurde ein Tilgungszuschuss nach dem Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in Aussicht gestellt.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bis 2022:	999.000 € (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)
2023:	4.500.000 €
2024:	8.500.000 €
2025:	8.000.000 €
2026:	5.871.000 €
2027:	1.501.000 €

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 29,371 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Mit zusätzlichen Folgekosten wird nicht gerechnet.

Zeitliche Umsetzung

Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist im September 2023 zu rechnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im August 2026 erfolgen.

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.