Beilage

Betreff: **Adam-Kraft-Straße 2, Generalsanierung GS St. Johannis**
hier: **Entscheidungsvorlage Objektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Historischer Abriss und Planungsanlass

Historisches
Der Bau des Gebäudes wurde ab 1881 im damals neu entstehenden Stadtteil St. Johannis nordöstlich der Altstadt Nürnbergs begonnen und in den wesentlichen Teilen bis 1898 fertiggestellt. Im Jahr 1902 erfolgte ein Abortanbau an der Hofseite. Gegen Ende des 2. Weltkrieges brannten der historische Dachstuhl und das zweite Obergeschoss aus. Das Dach wurde durch eine provisorische Betonkonstruktion, die noch heute vorhanden ist, geschlossen. In den Jahren 1979/80 wurde das Gebäude erstmals generalsaniert. Die Fassaden an den drei Straßenseiten sind klassizistische, profilierte Sandsteinfassaden, die durch Kriegseinwirkung und Verwitterung jedoch einige Schäden aufweisen. Das Bauwerk ist als Einzeldenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt.

Planungsanlass/ Ziele
Die Fassaden des Schulgebäudes sind stark sanierungsbedürftig. Ebenfalls bedürfen alle Klassenräume, die Turnhalle sowie die WC-Anlage 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. Um die Inklusion der Schüler und Schülerinnen, als auch dem Personal, zu erzielen, ist die Herstellung der Barrierefreiheit unumgänglich.
Ziel ist eine vollumfassende Lösung, die im Sinne einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung das Bauwerk baulich wie auch funktional zukunftsfähig ertüchtigt und weiterentwickelt.

2. Planung und Baubeschreibung

Grundstück:
Das Schulhaus der Grundschule St. Johannis liegt nordöstlich der Altstadt Nürnbergs im prosperierenden Stadtteil St. Johannis. Die umgebende Bebauung ist sowohl gründerzeitlich als auch von Nachkriegsarchitektur geprägt.
Die Fläche des zur Grundschule gehörenden Anwesens einschließlich Sportfeld und Pausenhof umfasst die Flurstücke 256/19, 256/16 und 256/11 je Gemarkung St. Johannis mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 4.600 m². Das Grundstück und das Gebäude darauf sind Eigentum der Stadt Nürnberg.

Erschließung:
Das Gebäude wird derzeit und auch zukünftig sowohl von der Sandrartstraße als auch von der Adam-Kraft-Straße aus erschlossen. Zusätzlich wird im Bereich des Pausenhofes ein barrierefreier Eingang in Form eines Aufzuges erstellt. Dieser dient auch zur Anlieferung des Essens für die Mittagsverpflegung. Auf dem Grundstück

werden keine Stellplätze ausgebildet. Die Erstellung eines absperrbaren Fahrradabstellplatzes (für das Personal) wird auf dem Grundstück berücksichtigt.

Planung:
Das Besondere an der Entwurfsaufgabe 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. Im Erdgeschoss wird die bestehende Einfachhalle saniert. Die dazugehörigen Umkleideräume im Untergeschoss werden umstrukturiert und den neuesten Anforderungen angepasst.

Außer Technik-, Neben- und Lagerräumen verbleibt im Untergeschoss der Werkraum einschließlich Nebenraum wie bisher. Als große Veränderung gegenüber dem Bestand ist im Erdgeschoss an der Südseite die Errichtung einer Ausgabeküche für die Mittagsversorgung vorgesehen. Die Verwaltung wird vom 2. OG besucherfreundlich ins Erdgeschoss im Bereich des Haupteingangs an der Sandrartstraße verlegt. Der rollstuhlgerechte Aufzug wird in den WC Anbau integriert. Dieser Anbau wird über alle Geschosse neu strukturiert und den modernen Bedürfnissen angepasst. Die Kombiräume konzentrieren sich über alle drei 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. Wegen der beschränkten Platzmöglichkeiten und der massiven baulichen Struktur des Gebäudes war es nicht möglich, variablere Raumstrukturen für die Unterrichtsräume zu schaffen. Sie werden jedoch so gestaltet, dass eine möglichst flexible Möblierung umgesetzt werden kann. Ergänzend dazu, ist vorgesehen mehrere Arbeits-, Treff- und Gruppenbereiche in den Fluren zu schaffen.

Brandschutz
Die aktuell vorherrschenden Begebenheiten entsprechen nicht mehr den zurzeit gültigen Anforderungen an den Brandschutz gemäß BayBO. Es wurde ein neues Brandschutzkonzept erarbeitet und bauaufsichtliche geprüft. Dieses sieht die Trennung in einzelne Nutzungseinheiten vor, wobei bis auf das Untergeschoss die Flure weiterhin mit Garderoben und kleinen Lerninseln bestückt werden können. Wie bereits im Bestand verfügt das Gebäude zukünftig über zwei notwendige Treppenräume. Zudem wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage verbaut. Einzelne Bauteile, wie z.B. die Decken müssen brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Bauabschnittsbildung
Die bauliche Umsetzung erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Abschnitten. Im Bauabschnitt 1 wird der Querriegel zur Sandrartstraße, im Bauabschnitt 2 wird der Längsriegel entlang der Langen Zeile saniert. Circa die Hälfte des Schulbetriebes wird hierfür in die gegenüberliegende Lange Zeile 31 ausgelagert. Das Interimsgebäude wird vor der eigentlichen Hauptmaßnahme technisch und optisch überarbeitet. Die Kosten hierfür sind separat in der Kostenberechnung ausgewiesen.
Die sichere Überquerung der Sandrartstraße wird für die Schüler und Schülerinnen mittels einer zusätzlichen Fußgängerampel im Bereich der Hofeinfahrt ermöglicht. Das Konzept hierfür wurde vorab mit dem Verkehrsplanungsamt der Stadt Nürnberg sowie SÖR abgestimmt.

Die Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen werden erst am Ende des zweiten Bauabschnittes ausgeführt.

Heizung:
Die Wärmeversorgung erfolgt analog dem Bestand über eine Fernwärmeübergabestation. Im Zuge der Sanierung wird die Wärmeübergabestation erneuert und entsprechend den aktuellen technischen Anschlussbedingungen (TAB) ausgeführt. Um die Wärme der Abluft nutzen zu können wird zusätzlich eine Wärmepumpe in das System integriert.

Raumlufttechnik:
Auf Grund der baulichen Gegebenheiten ist der Einbau einer konventionellen Lüftungsanlage nicht nötig. Zur Sicherstellung einer Grundlüftung werden Klassen- sowie Verwaltungsräume mechanisch entlüftet. Hierfür werden die vorhandenen Heizschächte umgenutzt. Der Zulufteintrag erfolgt über Nachströmung durch Fensterfalzlüfter bzw. elektrische Oberlichter.

Freiflächen:
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. Um der ursprünglichen Gestaltung des Gebäudes Rechnung zu tragen, wird der Pausenhof wieder auf sein ursprüngliches Höhenniveau abgesenkt. Dadurch muss auch der Oberflächenbelag komplett erneuert werden und ist künftig als Betonpflasterbelag geplant, in den eine Teilfläche Asphalt als Spiel- und Malfläche integriert wird. Ein Fahrradabstellplatz für mind. 20 Fahrräder für die Lehrkräfte wird an der Adam-Kraft-Straße von außen zugänglich vorgesehen. Hier haben sich aus einer ehemaligen Hecke und Wildsämlingen Baumstandorte entwickelt, die aufgrund der schwierigen Standortbedingungen langfristig keinen Bestand haben können und daher beseitigt werden müssen. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung zweier Großbäume in zukunftsfähige Baumquartiere. Der Allwetterplatz wird mit zwei Fußballtoren, einem Basketballkorb sowie mit zwei mobilen Volleyballsets ausgestattet. Die Spielgeräte werden ähnlich dem jetzigen Zustand auf die Hofmitte bzw. westliche Seite des Hofes konzentriert, da eine andere Anordnung aufgrund der notwendigen Feuerwehrzufahrt entlang des Gebäudes nicht möglich ist. Um die freistehenden Bäume im Hofbereich der Adam-Kraft-Straße herum werden Sitzbänke eingeplant, die u.a. ein Durchlaufen der Baumscheiben verhindern sollen, aber auch Aufenthaltsmöglichkeiten im Schatten bieten. Auf Wunsch des Behindertenrates werden auch weitere Bänke mit Lehne an verschiedenen Stellen im Hof angeboten. Im Hof werden an drei verschiedenen Orten Außengeräteräume für den Hausmeisterdienst, den Schulsport und den Hort angeboten. Der Hof wird auch nach der Generalsanierung als Spielhof genutzt. Eine Hofbeleuchtung wird über Leuchten am Gebäude realisiert.

3. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, sodass nur eine Innendämmung umsetzbar ist. Zudem wird ab spätestens 2025 die Fernwärme in Nürnberg Kraft Gesetz klimaneutral sein. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist nach Errichtung des neuen Daches obligatorisch. Alle Fenster werden erneuert und in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde energetisch verbessert. Zudem wird eine Photovoltaik-Anlage (55kWp) mit 168 Modulen auf der Süd-und Westseite installiert. Die Beleuchtung wird flächendeckend auf LED-Leuchten umgestellt. Die Abwärme der Lüftung wird mittels Wärmepumpe wieder dem Heizkreis zugefügt.

4. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 31.385.000 Euro inkl. Interimskosten und Bauverwaltungskosten.

Generalsanierung Adam-Kraft-Straße 2

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR brutto
100	Grundstück	0,00 EUR
200	Herrichten und Erschließen	104.097,50 EUR
300	Bauwerk-Baukonstruktion	13.826.546,04 EUR
400	Bauwerk Technische Analgen	5.341.925,86 EUR
500	Außenanlagen	1.783.983,50 EUR
600	Austattung und Kunstwerke	1.307.667,57 EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	6.029.211,94 EUR
Gesamtkosten AKS 2		**28.393.432,41 EUR**

Zusammenstellung Gesamtmaßnahme

Einzelmaßnahmen	brutto	Erläuterungen
Generalsanierung Adam-Kraft-Straße 2	28.393.432,41 EUR	siehe Aufstellung oben
Interim Lange Zeile 31	368.444,00 EUR	Eigenplanung siehe sep. Kostenberechnung
Interimssporthalle	789.600,00 EUR	Anmietung und Shuttlebus Sport 1. BA
Gesamt ohne BVK	29.551.476,41 EUR	

Berechnung BVK		
6,05%	1.717.802,66 EUR	BVK Generalsanierung
19,07%	70.262,27 EUR	BVK Interim Lange Zeile
3,15%	42.100,00 EUR	BVK SÖR
Gesamtkosten	31.381.641,34 EUR	
Gesamtkosten gerundet	**31.385.000,00 EUR**	

5. Finanzierung/Fördermittel

Die Mittel sind im MIP 24-27 unter der Nr. 583 eingestellt. Die Finanzierung der Differenz zur genehmigten Summe aus dem Projekt-Freeze erfolgt nach Abstimmung mit StK durch Indizierung bzw. Verpflichtungsermächtigungen.

Es werden nach Art. 10 FAG Fördermittel in Höhe von 7.549.0000 Mio. Euro (ohne Sport) als Zuweisungen erwartet. Zudem wird eine Förderung nach BEG (Effizienzgebäude Denkmal) angestrebt. Die Förderhöhe ist noch nicht bekannt.

6. Zeitliche Umsetzung

Der Rahmenterminplan sieht den Baubeginn für Anfang 2025 vor. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Ende 2027, die Außenanlagen werden je nach Witterung bis Mitte 2028 fertig gestellt.