Projekt:	Mehrzweck-Interim für ▪ Kapazitätserweiterung GS + MS Carl-von-Ossietzky ▪ Kapazitätserweiterung Hort/Betreuung
Standort:	Ossietzkystraße 2, Fl.Nr. 109 Gemarkung Sündersbühl
Auftraggeber:	Stadt Nürnberg, vertreten durch WBG KOMMUNAL GmbH
hier:	Objektplan

Entscheidungsvorlage

1. Planungsanlass und -historie

Die Stadt Nürnberg, vertreten durch die WBG KOMMUNAL GmbH, plant in der Ossietzkystraße 2 (Sündersbühl) auf dem Außengelände der Carl-von-Ossietzky-Schule die Aufstellung eines dreigeschossigen Interimbaus mit einer Bruttogeschossfläche von 1.241 m², sowie dessen anschließende Anmietung durch die Stadt Nürnberg.

Der Interimsbau soll verschiedene temporäre Bedarfe für eine Hortgruppe und acht Schulklassen für insgesamt 200 Kinder für die Dauer von ca. 4-5 Jahren abdecken, woraus sich mit Vor- und Nachlauf zur eigentlichen Nutzung eine Standzeit des Interimsbaus von max. 60 Monaten von Feb.2025 bis Sep.2029 ergibt.

Bedarfsträger sind das Referat für Schule und Sport und das Referat für Jugend, Familie und Soziales der Stadt Nürnberg.

Es ist geplant, dass spätestens ab Sept. 2029 die Bedarfe durch den im 2.BA anstehenden Erweiterungsbau auf dem angrenzenden Sportgelände mit aufgenommen werden.

2. Baubeschreibung

2.1 Städtebau und Situierung

Grundstück
Das Schul- und Hortinterim wird auf dem Areal der Carl-von-Ossietzky-Schule auf der Fläche des bestehenden Lehrerparkplatzes errichtet. Auf dem Baugrundstück befinden sich derzeit eine denkmalgeschützte Grund- und Mittelschule mit Turnhalle, eine KiTa + Kinderhort (Zusammenlegung als „Haus für Kinder“ 2021), ein Erweiterungsbau der Schule von 2011 (Ossietzkystraße 2) sowie der Neubau vom Kinder- und Jugendhaus Bertha von 2014 (Bertha-von-Suttner-Straße 32).

Baukörper
Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.241 m² nach DIN 277 und ist 3-geschossig, ohne Unterkellerung, geplant.
Das Gebäude wird als Mietcontaineranlage (Modelltyp 60 Monate mit GEG-Light-Ausführung) in Stahlbauweise nach den Spezifikationen der Vermieter/Hersteller errichtet.
Das Gebäude wird, containertypisch als zweihüftige Anlage mit zwei innenliegenden Treppenhäusern für den 1. und 2. Rettungsweg errichtet.
Auf die Fassadengestaltung wird aus Kostengründen kein Einfluss genommen. Hier wird die Standardgestaltung des Vermieters akzeptiert.

Lage auf dem Grundstück
Der mit vorliegender Maßnahme geplante Interimsbau wird in der Gesamtabwägung verschiedener Belange wie Pausenhofnutzbarkeit, Baustellenabwicklung/-andienung, Brandschutz, technische Anschlüsse sowie Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes etc. auf dem Lehrerparkplatz an der Ossietzkystraße in Nord-Süd-Richtung orientiert angeordnet.

Der Interimsbau wird im südwestlichen Teil des Grundstückes, mit unmittelbarem Anschluss an die Ossietzkystraße und zwischen den vorhandenen Grünflächen errichtet. Der Zugang zum Pausenhof erfolgt dann über die Bauteile E + D vom Bestandsgebäude der Schule.

Stellplatzbedarf und Erschließung
Der Stellplatzbedarf wird über die neu zu errichtenden Ersatzstellplätze im Bereich der beiden angrenzenden Feuerwehreinfahrten sowie eine zusätzliche Anmietung der Parkflächen vom nördlich angrenzenden Sport- und Vereinsgrundstück (Fl.Nr. 116 Gemarkung Sündersbühl) mit abgedeckt. Die Anmietung dieser Stellplätze wurde bereits mit dem Verein SGV 1883/SC Victoria abgestimmt.

Die Erschließung des Interims erfolgt über den Hauptzugang der Schule. Von dort gelangt man über die Schulgebäude D + E über eine entsprechende Zuwegung in das Interim.

2.2 Funktionen und Nutzung des Gebäudes

Nutzung
Die Bedarfe, die durch den in vorliegender Maßnahme vorgesehenen Interimsbau temporär gedeckt werden sollen, setzen sich wie folgt zusammen:

Erster Bedarfsbestandteil sind aufgrund der aktuellen Auslastung der Klassen- und Fachräume vom Bestandsgebäude umgehend erforderlich gewordene 7 Klassenräume für die Nutzung der Grund- und Mittelschule, sowie ein zusätzlicher Klassenraum für den zukünftigen Bedarf bis Fertigstellung der Erweiterung sowie zur möglichen Teilauslagerung für die Sanierung der Bestandsschule im 3.BA.

Zweiter Bedarfsbestandteil, der im Interimsbau mit untergebracht wird, ist eine Hortgruppe: Diese wird dringend benötigt, um den Fehlbedarf an Hortplätzen im Stadtteil zumindest teilweise zu mindern.

Die Ausgestaltung der konkreten Nutzungsstruktur der Horteinrichtung im EG erfolgt entsprechend der Bedürfnislage von Hortkindern und den Planungsvorgaben des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg. Für das Mietinterim wurden diese Vorgaben jedoch objektgerecht modifiziert.

Die Horteinrichtung wird für eine Hortgruppe (25 Kinder) ausgelegt. Diese ist im Erdgeschoss angeordnet. Der Hortbereich enthält einen Gruppenraum, Hausaufgabenraum, Kreativraum, Personalraum, Personalumkleide, Übergabeküche, Speiseraum sowie Toilettenanlagen inkl. behindertengerechtes WC, Putzraum, Waschraum, WC für Küchenpersonal und Lager. Ferner findet sich im EG auch der allgemeine Technikraum sowie ein WC für das Putzpersonal der Schule.

Die Ausgestaltung der konkreten Nutzungsstruktur der Schuleinrichtung im 1. und 2.OG erfolgt entsprechend der Bedürfnislage von Schulkindern und den Planungsvorgaben des Schulamtes der Stadt Nürnberg. Für das Mietprovisorium wurden diese Vorgaben ebenfalls objektgerecht modifiziert.

Die Schuleinrichtung wird für acht Klassen zu je 25 Kindern ausgelegt. Hierfür werden acht Klassenräume, Toilettenanlagen für Schüler und Lehrer, Putzräume sowie Lagerräume errichtet.

Barrierefreiheit und Inklusion
Der Interimsbau wird im Erdgeschoss barrierefrei errichtet. Die Barrierefreiheit der Schule in den Obergeschossen wird über die vorhandenen Gebäudeteile abgedeckt und kann hier durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.

Raumkonzept
Der Gebäudegrundriss wird gemäß Raumprogramm und sonstigen funktionalen Nutzungsvorgaben der beiden Bedarfsträger geplant und hinsichtlich der Errichtung als Mietgebäude auf dessen Eigenheiten hin abgestimmt.

Der erarbeitete Grundriss wird als Genehmigungs- und Ausschreibungsgrundlage entwickelt. Der finale Grundriss wird mit dem Vermieter auf dessen Containermaße und technische Vorgaben hin abgestimmt. Den Bedarfsträgern ist bewusst, dass manche Wünsche nicht 1:1 umgesetzt werden können, ohne dass Mehrkosten entstehen würden.

Der Zugang erfolgt jeweils mittig auf den Querseiten des Gebäudes, für die Schule ist der Zugang im Süden und für den Hort von Norden aus vorgesehen. Die Schulräume erreicht man über einen als Windfang abgetrennten Flurbereich mit Zugang zum innenliegenden Treppenhaus. Demnach müssen die Schüler den Hortbereich nicht queren. Den Hort erreicht man direkt über den vorgelagerten Flur.

Im südöstlichen Gebäudeteil werden Sanitäranlagen sowie der Technikraum angeordnet. So wird die Anbindung an die Technischen Anlagen des Bestandsgebäudes minimiert.

Im EG wird auf der Ostseite unmittelbar im Anschluss an die Sanitär- und Technikbereiche die Übergabeküche und der zugeordnete Speiseraum (inkl. pädagogischer Küche) angeordnet. Die restlichen Räume werden in sinnvoller Abfolge auf der Westseite angeordnet.

In den Obergeschossen befinden sich die Klassenzimmer beidseitig des Flures.

Statt Garderobenräumen werden in den Fluren aller Geschosse Garderobenleisten ausgebildet. Um dennoch sichere Fluchtwege zu gewährleisten, werden die Flure in den Obergeschossen in Brand- und Rauchabschnitte untergliedert. Im EG erhalten die Räume zusätzliche Ausgänge ins Freie bzw. Bypass-Türen zu Räumen mit direkten Ausgängen.

2.3 Bauliche Beschreibung der Maßnahme

Gebäude

Es wird ein einfaches Mietcontainergebäude auf Fertigteilfundamenten errichtet. Die finale Ausführung des Gebäudes entsprechend funktionaler Leistungsbeschreibung zum Vergabeverfahren wird erst mit der Auftragsvergabe an den künftigen Vermieter feststehen. Grundsätzlich können Containermodule von verschiedenen Anbietern sowohl in der Größe wie auch der Ausführung innen/außen voneinander abweichen. Im Sinne der geplanten günstigen Ausführung wird daher darauf verzichtet, über die Notwendigkeiten hinaus spezifische Vorgaben zu machen. Abweichung vom üblichen Standard der Containerfirmen sind zwar grundsätzlich darstellbar, führen jedoch zu Mehrkosten wegen individueller Anlagenumrüstungen. Der Neubau wird entsprechend der geplanten Standzeit von max. fünf Jahren mit recht einfacher haustechnischer Ausstattung geplant [Fernwärme-Mitversorgung über Schulbestandsgebäude ▪ nur Klimatisierung, sonst keine lüftungstechnischen Anlagen außer innenliegende Räume].

Bauteile im Einzelnen:

Im Folgenden wird die übliche Ausführung beschrieben. Abweichungen sind – je nach Hersteller – möglich.

Außenwandaufbau: Stahlkonstruktion mit Kerndämmung. Innen beschichtete Holzwerkstoffplatten (Treppenhaus GK-Platten), außen Strukturblechfassade.

Innenwände tragend: Stahlkonstruktion mit Kerndämmung, beschichtete Holzwerkstoffplatten, Treppenhaus und Flurwände GK-Platten.

Innenwände nichttragend: Stahlkonstruktion mit Kerndämmung, beschichtete Holzwerkstoffplatten, Treppenhaus und Flurwände GK-Platten. Frei eingestellte Wände als Standard-GK-Wände nach Vorgaben der Systemgeber.

Bodenaufbau: Stahlkonstruktion mit Kerndämmung, Spanplatten, Linoleumbelag, in Feuchträumen PVC R10

Decken: Stahlkonstruktion mit Kerndämmung, beschichtete Holzwerkstoffplatten, Treppenhaus und Flurdecke GK-Platten. In Aufenthaltsräumen abgehängte Akustikelemente.

Innentreppen: Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen, Metallgeländer mit beidseitig doppelten Rundrohrhandläufen

Fensterelemente: Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Bruchsicherheit/Ballwurfsicher von außen, z.B. mittels Splitterschutzfolie. Rahmenschlösser.

Türelemente: Aluminiumtüren mit Glasfüllungen (VSG). Griffstangen gem. DIN EN 1125. Außentüren von außen Ballwurfsicher

Sonnenschutz: außenliegende Vorbaurollläden

Innentüren: Vollspan Dekor mit Umfassungszargen aus Stahl, wo erforderlich feuerhemmend/rauchdicht nach Brandschutzkonzept

Wandoberflächen in den Sanitärräumen, Küche: beschichtete Holzwerkstoffplatten

Betriebliche Einbauten
Die Ausstattung mit Möblierung erfolgt gemäß Absprache mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien sowie dem Schulamt. Enthalten sind: Garderobenhakenleisten und Schultaschenfächer in den Fluren | Übergabeküche im EG | Pädagogische Küche im EG

2.4 Haustechnik

Das haustechnische Konzept wurde von dem Fachplaner nach den Maßgaben der Benutzer und des Vertreters des Bauherrn abgestimmt.

Heizung: Das Gebäude wird über den Bestand mit Wärmeenergie versorgt (Fernwärmeversorgung). Der Wärmebedarf wird über statische Heizkörper abgedeckt.

Lüftung: Innenliegende Räume erhalten eine dezentrale Abluftanlage. Die Klassenräume erhalten eine Klimaanlage.

MSR: Es werden keine MSR-Einrichtungen erstellt.

Starkstromanlagen, IT und FM: Die niederspannungsseitige Energieversorgung erfolgt über einen neuen Anschluss vom Versorger. Von der Straße aus wird ein Anschluss in den Technikraum gelegt. Von hier aus führt der Vermieter die Stromversorgung entsprechend seiner üblichen Ausführung zu den Verbrauchsstellen. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED-Aufbauleuchten. Kennzeichnung der Notausgänge nach Vorgabe Brandschutzkonzept mit akkugepufferten Pictogrammleuchten. Steckdosen mit erhöhtem Berührungsschutz (Kinderschutz) im Standardprogramm des Vermieters. Telefonanschluss im Personalraum des Hortes. Im Schulbereich punktuell Telefone (Anbindung an vorhandene Anlage des Bestandes) für Notrufe. Serverinstallation im Technikraum und Verteilerraum OG. Einfache Funkklingelanlage für Hort. Hausalarmierungsanlage nach Vorgabe Brandschutzkonzept; Die Verkabelung sowie Melde- und Signalisierungseinrichtungen erfolgen durch den Vermieter. Äußerer Blitzschutz.

Sanitär: Das Gebäude wird über Leitungen im Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Schmutzwasser bzw. Mischwasser wird direkt über die bestehenden Grundleitungen in den Kanal eingeleitet. Das Regenwasser wird am Gebäude direkt versickert. Ein Anschluss an die Kanalisation wird nicht ausgeführt, sofern die Versickerungsleistung ausreichend ist, ansonsten erfolgt ein Überlauf in den Kanal. Auf einen Fettabscheider wird verzichtet, da die Anlage nur als Provisorium errichtet wird und täglich max. 25 Gedecke gespült werden. Abwasser und Frischwasserleitungen werden im Außenbereich in beheizte und gedämmte Schächte geführt und über eine elektrische

Begleitheizung selbstregelnd gesteuert. Im Innenbereich werden nur containerweise Leitungsverzüge zur Außenwand hin ausgeführt (i.d.R. Aufputz). Trinkwasserseitig wird das Gebäude an die bestehende Leitung vom Bestand angeschlossen. Die Leitung wird in einem Rohrgraben zwischen Haus C und dem Technikraum verlegt. Die Warmwasserbereitung erfolgt für die Küchen, Beh.-WC und Putzbecken elektrisch über einen zentralen WW-Speicher in der Küche. Sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Standard des Vermieters.

2.5 Freianlagen

2.5.1 Freianlagen Schulhof

Die Gestaltung der Außenanlagen des Interims wurde mit dem Bedarfsträger sowie den betroffenen Dienststellen abgestimmt. Das Interim befindet sich auf der südwestlich gelegenen Parkplatzfläche der Ossietzky-Schule. Die Lage wurde unter Berücksichtigung des Baumschutzes und nach Untersuchung aller vorhandenen Freiflächen sowie Feuerwehrzufahrten auf dem Schulgrundstück entsprechend der fachlichen Stellungnahme eines Baumgutachters festgelegt. Aufgrund der recht dicht bewachsenen Freiflächen dieser Schule müssen voraussichtlich 2-3 Bäume im angrenzenden Bereich gefällt werden, bei weiteren angrenzenden Bäumen sind Rückschnitte notwendig. Das Interim wird mittels flächiger Gründung auf den vorhandenen Untergrund gestellt. Der Wurzelschutz der angrenzenden Bäume wird hierbei und bei Erstellung der Gräben für Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die Spartenanbindung erfolgt außerhalb von Kronentraufbereichen. In Teilbereichen wird eine Verlegung innerhalb von Kronentraufbereichen notwendig. Diese Bereiche befinden sich nur in Randbereichen von Kronentraufen, hier wird durch Wurzelsuchgräben eine Beschädigung von Wurzeln vermieden.
Die Spartenanbindung erfolgt im Rohrgraben zwischen Haus C und dem Technikraum. Der Asphaltbelag wird hierfür aufgeschnitten und nach Verlegung der Leitungen wieder verschlossen. Die Grünflächen und der Aufenthaltsbereich des Bestandes um die Bäume bleibt erhalten. Die notwendige Größe der Außenspielflächen ist erfüllt. Es werden keine neuen Spielgeräte und Aufenthaltsflächen erstellt. Die Zugänge zum Interim werden gepflastert und der Höhenunterschied über eine Rampe barrierefrei hergestellt.
Vor den Eingängen werden Fassadenrinnen installiert, die in den angrenzenden Splitt entwässern. Die restlichen Flächen um das Interim, in denen der Asphalt entfernt wurde, werden mit Splitt aufgefüllt. Das aktuell vorhandene, elektrisch gesteuerte Tor vom Lehrerparkplatz wird während der Nutzung des Interims verschlossen sein, sodass kein direkter Zugang auf die Straße möglich ist.

3. Energetischer Standard

Da aufgrund anstehender Folgemaßnahmen (BA2: Schulerweiterung und 3.BA: Sanierung vom Bestand mit kompletter Auslagerung der Bestandsschule) maßgebliche Standzeitverlängerungen unwahrscheinlich sind, und da die geplante max. 5jährige tatsächliche Gebäudenutzung Abweichungen vom GEG-Standard zulässt, wurde konsequent auf eine schülergerechte, jedoch recht einfache Gebäudeausführung abgestellt. Das Gebäude erfüllt die Vorgaben nach § 104 GEG (Gebäude aus Raumzellen < 50m², max. 5 Jahre Standzeit). Im Vergleich zu 2-Jahres-Produkten wird hierbei auf eine etwas höherwertige energetische Ausstattung seitens Modulhersteller zurückgegriffen. Die Bezeichnungen variieren je nach Hersteller (z.B. „GEG-Light“, „Plus 60“, „PROENERGY“ etc.).

4. Terminplan

Es ist folgende terminliche Abwicklung geplant:

Planung .....bis Juli 2024

Ausschreibungs- und Ausführungsphase .....ab Juli 2024

vorbereitende Maßnahmen.....ab Okt. 2024

Containeraufstellung.....bis Feb. 2025

Inbetriebnahme bzw. Übergabe .....bis März 2025

5. Finanzierung und Folgelasten

Die Maßnahme ist im Entwurf des MIP 2025-2028 enthalten und steht unter Vorbehalt der Haushaltsgenehmigung. Aufgrund der interimsmäßigen Nutzung entstehen Folgekosten nur für den begrenzten Zeitraum der Aufstelldauer von max. fünf Jahren.

6. Kosten

Nach der aktuellen Kostenschätzung vom 27.06.2024 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten ca. 4.430.000,00 Euro brutto, inkl. Mietkosten für fünf Jahre [siehe separate Aufgliederung nach DIN 276].