

| | | | | |
|--|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-3/fm | | 21/016/08 | | 24.02.2021 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| BVUA | 09.03.2021 | Kenntnisnahme | öffentlich | |
| SchulB | 16.03.2021 | Kenntnisnahme | nichtöffentlich | |
| VKSA | 16.03.2021 | Kenntnisnahme | öffentlich | |
| Mitteilungsvorlage Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Eichendorff-Realschule | | | | |
| Bezugsdrucksache 17/016/02, 18/016/04, 18/016/04.01 | | | | |

Kurzfassung

Für die Erweiterung der Eichendorff-Realschule zur Schaffung benötigter Klassen- und Differenzierungsräume kommen zwei Möglichkeiten in Betracht.

Variante 1 sieht nach dem Teilabbruch des Bestandsgebäudes, einen 5-geschossigen Anbau im Norden und einen 4-geschossigen Anbau im Süden vor.

Variante 2 enthält einen verkleinerten, 4-geschossigen Anbau im südlichen Schulhof.

Die Maßnahme ist Teil des Strategiekontrakts zum Gesamthaushalt 2019/2020, Themenfeld 'Kinder und Jugend' (W2) zur Umsetzung des Ziels 'Umsetzung der Schulentwicklungsplanung 2018 mit bedarfsgerechtem Ausbau der Schulen im Unterrichts- und Betreuungsbereich.'

Sachverhalt

Mit GR-Beschluss zur Schulentwicklungsplanung (vgl. GR-Drs 18/016/04, 18/016/04.01) wurde die Verwaltung mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Erweiterbarkeit der Eichendorff-Realschule beauftragt. Ziel dabei ist es die Schule um einen weiteren Klassenzug auf insgesamt 6 Züge zu erweitern. Hierfür wurden für das HH-Jahr 2020 Mittel in Höhe von 30.000 € eingestellt.

Die Eichendorff- Realschule besteht mit den Gebäuden der Ganztagsbetreuung, der denkmalgeschützten Frauenarbeitsschule und dem Hauptgebäude aus insgesamt drei Gebäudekomplexen. Das Hauptgebäude aus dem Jahre 1909 wurde zwischen 1955 und 1971 mehrfach erweitert. Aufgrund des Geländeverlaufs führte dies zu unterschiedlichen Höhenniveaus und Erschließungssituationen im Inneren des Hauptgebäudes.

Das Gelände der Schule zwischen Frauenstraße und Konrad-Adenauer-Straße ist stark geneigt. Die wenigen Freiflächen und Pausenhöfe sind auf unterschiedlichen Höhenniveaus verteilt. Das Hauptgebäude und die Frauenarbeitsschule werden durch einen öffentlichen Fußweg getrennt. Insgesamt stehen auf dem Grundstück für eine Erweiterung nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Bereits bei den vorausgegangenen Erweiterungen der Schule wurde das zur Verfügung stehende Flächenpotential nahezu ausgeschöpft.

Das Raumprogramm für die Erweiterung der Eichendorff-Realschule umfasst nach Vorgabe des Musterraumprogrammes des Landes, eine Programmfläche von 1.287 qm. Dies entspricht einer Gesamt BGF von rund 2.467 qm.

Mit der Durchführung der Machbarkeitsstudie wurde das Architekturbüro Hartmaier +Partner beauftragt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Studie wurden unterschiedlichste Varianten untersucht. Diese reichen vom mehrgeschossigen Anbau, über Aufstockungen des Hauptgebäudes bis hin zu solitären Erweiterungsbauten entlang der Konrad-Adenauer-Straße als auch im Bereich des Theaters Tonne.

Ergebnis der Untersuchungen, ist die Erweiterung der Eichendorff-Realschule in zwei Varianten. Beide Varianten wurden mit den Ämtern 61 und 63 besprochen und sind möglich.

Variante 1 – Teilabbruch Bestandsgebäude, Anbau nördlich 5-geschossig und südlich 4-geschossig

Variante 1 sieht im südlichen Bereich der Schule einen 4-geschossigen Erweiterungs-Anbau sowie den Teilabbruch des Bestandes mit 5-geschossigen Neubau im nördlichen Bereich der Schule vor.

Eine räumliche und funktionale Anbindung an die bestehenden Schulbereiche ist möglich. Die Erschließung kann wie bisher über die bestehenden Treppenträume erfolgen.

Variante 1 ist baurechtlich möglich, tritt jedoch aufgrund seiner Höhe und der großen Baumasse deutlich in Konkurrenz mit der umgebenden Bebauung. Dies wird, im Hinblick auf das historische Hauptgebäude der Schule, städtebaulich kritisch bewertet (siehe Projektblatt Seite 1).

Eine bauliche Umsetzung kann in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der Abbruch und Neubau im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes kann nicht bei laufendem Schulbetrieb erfolgen. Es wird ein Interimsgebäude für die gesamte Bauzeit benötigt. Durch den baulichen Eingriff in den Kern des Bestandsgebäudes wird der Schulbetrieb stark eingeschränkt. Das Provisorium ist nicht auf dem Schulgrundstück möglich. Hier ist nach einem anderen Standort zu suchen.

Beide neuen Baukörper sehen eine Gesamt-BGF von rund 3.800 qm vor, inkl. der durch den Abbruch wiederherzustellenden Bestandsflächen.

Mit Variante 1 wird die vollständige Umsetzung des erforderlichen Raumprogrammes ermöglicht.

Kosten:

Nach erster Grobkostenschätzung der Architekten ist für die Realisierung der Variante 1, incl. Interimsbau, mit Aufwendungen in Höhe von insgesamt rund 12,54 Mio € brutto zu rechnen.

Der Anteil für die Erweiterungsmaßnahmen, ohne Interimsbau, beträgt rund 11,32 Mio € brutto (KG200-700).

In den Kosten nicht berücksichtigt sind:

Baupreissteigerungen bis zum Zeitpunkt der Umsetzung, Ausstattungskosten und Unvorhergesehenes. Ebenso können weiterführende Gutachten (Baugrunduntersuchung, Brandschutz, Schadstoffe etc.) zu zusätzlichen Mehraufwendungen führen.

Für die Vergabe der Planungsleistungen ist ein wettbewerbliches Verfahren erforderlich.

Variante 2 – 4-geschossiger Anbau im südlichen Schulhof

Auch Variante 2 zeigt auf, dass die städtebauliche Einbindung des Anbaus nur schwer gelöst werden kann.

Eine räumliche und funktionale Anbindung an die bestehenden Schulbereiche ist möglich. Die Erschließung kann wie bisher über die bestehenden Treppenträume erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation (erforderliche Schulhofgröße, Anbindung an das bestehende Gebäude, Mindestabstand zur Frauenstraße) kann das Raumprogramm nicht vollständig umgesetzt werden.

Im reduzierten Raumprogramm sind alle notwendigen Klassen- und Fachräume abgebildet. Lediglich bei den Lehrer-, Verwaltungs- und Bibliotheksbereichen und beim rechnerischen Inklusionszuschlag mussten Abstriche gemacht werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden mit der Schule besprochen. Die Schule ist davon überzeugt, dass auch damit ein 6. Zug baulich gut dargestellt werden kann.

Die Differenz zur geforderten Programmfläche beträgt ohne Inklusionszuschläge rund 175 qm. Der 4-geschossige Baukörper sieht eine Gesamt-BGF von rund 1.740 qm vor.

Die bauliche Realisierung ist in einem Bauabschnitt möglich. Diese kann unter laufendem Betrieb und ohne größere bauliche Beeinträchtigungen des Bestandes erfolgen. Ein Interimsgebäude während der Bauphase ist ebenso erforderlich, allerdings in deutlich kleinerer Form.

Kosten:

Nach erster Grobkostenschätzung der Architekten ist für die Realisierung der Variante 2, mit Interimsbau, mit Aufwendungen in Höhe von insgesamt rund 5,91 Mio € brutto zu rechnen.

Der Anteil für die Erweiterungsmaßnahmen, ohne Interimsbau, beträgt rund 5,15 Mio € brutto (KG200-700).

In den Kosten nicht berücksichtigt sind:

Baupreissteigerungen bis zum Zeitpunkt der Umsetzung, Ausstattungskosten und Unvorhergesehenes. Ebenso können weiterführende Gutachten (Baugrunduntersuchung, Brandschutz, Schadstoffe etc.) zu zusätzlichen Mehraufwendungen führen

Für die Vergabe der Planungsleistungen, welche eine architektonische und städtebauliche Herausforderung darstellen, ist ein wettbewerbliches Verfahren erforderlich.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Erweiterung der Eichendorff-Realschule in begrenztem Umfang möglich ist.

Zwar kann mit Variante 2 das Raumprogramm nicht vollständig nachgewiesen werden, jedoch stellt diese Variante mit einem geschätzten Projektvolumen von rund 5,9 Mio € die deutlich wirtschaftlichere Lösung dar. Ebenso sind die kürzere Bauzeit, die geringeren Beeinträchtigungen des Schulbetriebes als auch die bessere städtebauliche Verträglichkeit hervor zu heben.

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 2 weiterzuverfolgen.

Im Zuge der Haushaltsaufstellung und der nachfolgenden Grundsatzvorlage ist über die zeitliche Umsetzung der Maßnahme zu entscheiden.

gez.

Katja Büchel

Anlagen

Projektblatt V1 + V2