

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-3/cr	<b>23/016/07</b>	22.06.2023
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>
BVUA	04.07.2023	Entscheidung öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b> Minna-Specht-Gemeinschaftsschule - Errichtung eines Interimsgebäudes / Umzug des bisherigen Containerbaus BZN an die MS-GMS		
<b>Bezugsdrucksache</b> 18/016/04, 18/016/04.1, 19/016/04, 20/016/015, 21/016/07		

### Beschlussvorschlag

1. Der Errichtung eines Interimsgebäudes an der Minna-Specht-GMS und dem dafür erforderlichen Umzug des Containerbaus BZN mit Gesamtprojektkosten in Höhe von 848.000 EUR wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt über die Projekt-Nr. 7.2110.023.00 „Minna-Specht-GMS Umbau u. Schadstoffsanierung“.
2. Der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Interimsgebäudes mit Kosten in Höhe von 150.000 EUR wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt über die Projekt-Nr. 7.2110.023.00 „Minna-Specht-GMS Umbau u. Schadstoffsanierung“.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.2110.023.00	848.000,00			Planungs- und Baumittel
2023	7.2110.023.00	150.000,00			PV-Anlage

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2023	7.2110.023.00	998.000,00		Im Haushalt 2023 enthalten.

### Kurzfassung

Zur Sicherstellung der Umsetzung der gymnasialen Oberstufe (OS) an der Minna-Specht-Gemeinschaftsschule (GMS) ist nach dem Stopp der Baumaßnahme die Errichtung eines Interimsgebäudes erforderlich. Hierfür ist der Rückbau und Umzug des bisherigen BZN-Interims vorgesehen.

## Sachverhalt

Die Minna-Specht-Gemeinschaftsschule ist seit dem Schuljahr 2016/2017 eine von insgesamt vier Gemeinschaftsschulen (GMS) in städtischer Schulträgerschaft. Sie ist in der Grundschule 2-zügig und in der Sekundarstufe 4-zügig ausgerichtet.

Der Standort Minna-Specht-GMS liegt im Stadtgebiet Storlach und wurde, nach GR-Beschluss, über die betriebliche Zusammenführung der Gerhart-Hauptmann-Schule sowie der Hermann-Hesse-Realschule errichtet.

Die Schule ist in insgesamt acht bestehenden Gebäuden untergebracht; die Bauteile A + C (Gebäude der ehemaligen Herrmann-Hesse-Realschule) sowie die Bauteile D, E, F, M, P und G (Gebäude der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule). Mit diesen räumlichen Grundstrukturen verfügt die Minna-Specht-GMS bisher grundsätzlich über gute und ausreichende räumliche Voraussetzungen, um die "klassischen" Raumbedarfe der Grund- und GMS abzudecken.

In den vergangenen Jahren wurde lediglich die Ausstattung (Möbel und EDV) jeweils schuljahresbezogen beschafft. Um die räumlichen Voraussetzungen für eine veränderte, auf Differenzierung ausgerichtete Pädagogik an einer GMS umzusetzen (offene Lernräume, Umbau von Klassenzimmern in Differenzierungs- und Gruppenräume, Lernatelier usw.), sind bauliche Maßnahmen inzwischen unumgänglich und zwingend erforderlich.

Nachdem an der GMS alle Schülerinnen und Schüler am Ganztag teilnehmen müssen, sind zusätzliche Ganztagsräume und Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Neben den eigentlichen Grundschul- und GMS-Klassen verfügt die Schule noch über eine Vorbereitungsklasse. Im aktuellen Schuljahr ist die Minna-Specht-GMS in der Sekundarstufe durchgängig von Klasse 5 bis 10 mit jeweils 3 - 4 Zügen besetzt.

Die in den Jahren 2006 und 2007 auf dem Schulgelände fertiggestellten IZBB-Gebäude beinhalten jeweils eine Mensa (Küche und Speiseraum mit 80 und 144 Plätzen). Hier bietet der Schulförderverein das Mittagessen für die Schülerinnen und Schüler an.

Die Schülerzahlen sind im Grundschulbereich seit Jahren stabil. Die 8 Grundschulklassen sind derzeit im Durchschnitt mit 18 Schülerinnen und Schülern besetzt. Die aktuell 20 Klassen der Sekundarstufe haben eine durchschnittliche Schülerzahl von 24. Damit entwickelt sich die Minna-Specht-GMS entsprechend den bisherigen Erwartungen und Prognosen. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen und der gesamtstädtischen Entwicklung kann aus Sicht der Verwaltung auch in Zukunft mit stabilen Schülerzahlen für die Minna-Specht-GMS gerechnet werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung der Maßnahmen zum Ausbau und zur Zusammenführung der Gemeinschaftsschule zwingend erforderlich.

Im Rahmen der dem Gemeinderat vorgestellten Schulentwicklungsplanung 2018 (GR-Drs 18/016/04 und 04.1) hat die Verwaltung auch auf die Möglichkeit zur Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an einer Reutlinger GMS hingewiesen. Zur Stärkung der 2. Säule (Realschulen u. GMS) im Schulsystem des Landes (1. Säule Gymnasien) und zur weiteren Steigerung der Attraktivität der GMS, aber auch zur Entlastung der Realschule und der Gymnasien wurde vorgeschlagen, die Realisierbarkeit der GMS-Oberstufe in Reutlingen zu prüfen.

Nach Durchführung von Machbarkeitsstudien an allen vier GMS-Standorten (Eduard-Spranger-Schule, Friedrich-Förster-, Friedrich-Hoffmann- und Minna-Specht-GMS), die dem Gemeinderat im Dezember 2020 (GR-Drs 20/016/15) vorgestellt wurden, beschloss dieser am 30.03.2021 (GR-Drs 21/016/07) mit einer Grundsatzentscheidung die Einrichtung einer GMS-Oberstufe an der Minna-Specht-GMS. Es wurde beschlossen, den Antrag beim Land zur Einrichtung einer 3-zügigen gymnasialen OS zu stellen. Diesen Antrag hat die

Verwaltung am 12.05.2021 beim Land Baden-Württemberg eingereicht. Die Genehmigung wurde im Februar 2022 erteilt. Zum Schuljahr 2022/2023 ist die Oberstufe mit 2 Klassen und 41 Schülerinnen und Schülern gestartet.

### **Finanzierungsproblematik Bauprojekt**

Die aktualisierten Baukostenberechnungen aller schulischen Bauprojekte im Haushalt 2023, insbesondere aber für die ursprünglich geplante und dringend notwendige Maßnahme „Umbau zur Gemeinschaftsschule mit Schadstoffsanierung“ zeigen aufgrund der aktuellen Inflation und entsprechend großen Baukostensteigerungen, dass diese mit den bisher eingeplanten mittelfristigen Finanzmitteln nicht realisierbar sind. Deshalb musste dieses Projekt trotz der fortgeschrittenen Planungsphase gestoppt werden. Hierüber wurde im BVUA am 18.04.2023 und im VKSA am 20.04.2023 mündlich berichtet.

Um den Flächenbedarfen auch weiterhin gerecht zu werden, ist es notwendig ein Interimsgebäude in Containerbauweise zu erstellen. Dieses Interim wird vorübergehend den zusätzlichen Bedarf, entstehend durch die gymnasiale Oberstufe abdecken, bis die Fortsetzung des gestoppten Projekts erfolgen kann und entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die Haushaltsmittel für den Interimscontainer sind im Haushalt 2023 enthalten. Die Entwicklungen und Maßnahmen sind mit dem Schulamt, sowie der Schulleitung abgestimmt.

### **Baumaßnahme Container-Interim**

Die Baumaßnahme sieht den Rückbau des bisherigen Interimsgebäudes am Bildungszentrum Nord (BZN) und dessen Wiederaufbau am Standort Minna-Specht-Gemeinschaftsschule vor.

Das bisher eingeschossige Containerbauwerk wurde zum Zweck der Sanierung am BZN im Jahr 2017 käuflich erworben und dort errichtet.

Die Fertigstellung der Baumaßnahmen erfolgt im Sommer 2023. Danach steht das Gebäude zur Verfügung.

Für die Errichtung des Interims am Standort Minna-Specht-Gemeinschaftsschule ist der Pausenhof zwischen den Bauteilen F, E und G vorgesehen. Dieser eignet sich aufgrund der ebenen und befestigten Fläche.

Durch diese Beschaffenheit des Untergrunds kann somit auf umfangreichere Gründungsmaßnahmen verzichtet werden.

Um einen geringstmöglichen Flächenverbrauch zu gewährleisten, ist der Wiederaufbau als zweigeschossiges Containerbauwerk vorgesehen. Hierzu ist der Erwerb zusätzlicher Treppenhaus-Module erforderlich. Darüber hinaus ist als baukonstruktiver Wetterschutz die Ausführung eines Überdaches vorgesehen, womit, aufgrund der bereits 6-jährigen Standzeit und für die Dauer des weiteren Einsatzes, Undichtigkeiten an den Containerdächern vermieden werden.

### **Nachhaltigkeit**

Grundsätzlich wird auf die Verwendung nachwachsender Rohstoffe oder Recyclingmaterialien geachtet.

Im aktuellen Fall ist die Wiederverwendung der bereits verwendeten Containeranlage und der darin eingebauten Materialien und Technologien geplant. Somit wird auch hier ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Rohstoffen und Materialien erbracht.

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage, welche primär zur Eigenstromversorgung dient, geplant. Mit der Errichtung der Anlage leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zur

Klimaneutralität ihrer kommunalen Gebäude. Dabei wirkt sich die Installation der PV-Anlage als Eigenstromanlage positiv auf die Energiebilanz der Stadt aus. Nicht im Gebäude verbrauchter Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Perspektivisch wird geprüft, ob angrenzende Gebäude auf demselben Flurstück ebenfalls mit Strom aus dieser Photovoltaikanlage versorgt werden können, um so die Eigenverbrauchsquote und somit die Wirtschaftlichkeit noch weiter zu verbessern.

Entsprechend einer ersten Planung liegt die Photovoltaikanlage bei einer Größe von ca. 80 kWp. Die Anlage wird in Süd-Ausrichtung ausgeführt. Der jährliche Stromertrag beläuft sich auf ungefähr 75.000 kWh, was einem Einsparpotential von ca. 18 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entspricht. Die Eigenverbrauchsquote liegt bei ca. 40 %, woraus sich eine Amortisationszeit der Anlage von ca. 13 Jahren ergibt. Nach Ablauf der Standzeit des Interimscontainers besteht die Möglichkeit die Photovoltaikanlage umzusetzen und an einem anderen Standort bspw. dem Fachraumtrakt zu nutzen.

## Kosten

### Kosten für die Errichtung des Interimsgebäudes an der Minna-Specht-GMS

Die Kosten wurden nach DIN 276 ermittelt. Dies erfolgte auf Basis von orientierenden Preisabfragen beim Errichter der Containeranlage, Fa. Algeco, sowie den für die bisherige Planung beauftragten Planungsbüros.

KGr. 100 – Grundstück	0,00 EUR
KGr. 200 – Herrichten und Erschließen	50.000,00 EUR
KGr. 300 – Baukonstruktion (Transport + Wiederaufbau Container)	261.500,00 EUR
KGr. 300 – Baukonstruktion zusätzl. Treppenhaus-Module	243.000,00 EUR
KGr. 300 – Baukonstruktion zusätzl. Überdachung	117.000,00 EUR
KGr. 400 – Haustechnische Anlagen (in KG 300 enthalten)	15.000,00 EUR
KGr. 500 – Außenanlagen	50.000,00 EUR
KGr. 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 EUR
KGr. 700 – Baunebenkosten	43.000,00 EUR
<b>Gesamtkosten KGr- 200-700 brutto</b>	<b>779.500,00 EUR</b>
Zzgl. Unvorhergesehenes aus KG 300-500	68.500,00 EUR
Zzgl. PV-Anlage	150.000,00 EUR
<b>Gesamtkostenrahmen</b>	<b>998.000,00 EUR</b>

## Kostenrisiken

Nach Einschätzung der Projektbeteiligten bestehen derzeit folgende weiteren Kostenrisiken:

Zeit- und Kostenrisiko Material- und Baustoffknappheit:

Es bestehen Kostenrisiken aufgrund der aktuellen Krisensituationen, welche weiterhin zu einer zunehmenden Verknappung der Baumaterialien und Baustoffe und damit einhergehend nicht kalkulierbaren Preissteigerungen und zeitlichen Verzögerungen führt.

## Folgekosten

Durch den zweigeschossigen Umbau des Gebäudes und Ergänzung der beiden Treppen-Module ist mit den folgenden, jährlichen Folgekosten zu rechnen.

A	Aufwand
Kalkulatorische Kosten	117.265 EUR
Gebäudeunterhalt / Instandhaltung	7.638 EUR
Gemeinkosten	10.800 EUR
<b>Gesamtkosten A, jährlich</b>	<b>135.703 EUR</b>
B	
Betriebskosten Liegenschaft	45.600 EUR
Personal-/Betreuungskosten Liegenschaft	0 EUR
<b>Gesamtkosten B, jährlich</b>	<b>45.600 EUR</b>

## Finanzierung

Die finanziellen Aufwendungen für die Umsetzung und den Umbau des Containerbaus belaufen sich auf brutto 848.000 EUR. Die Aufwendungen für den Einbau der Photovoltaikanlage belaufen sich auf 150.000 EUR.

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2023 in Höhe von 998.000 EUR über das Projekt 7.2110.023.00 – „Minna-Specht-GMS Umbau u. Schadstoffsanierung“.

## Terminplan

1. Q 2023:	Bauantrag eingereicht
Juli 2023:	Baubeschluss
Aug 2023	Vorbereitung Rückbau
Sep 2023	Abbau + Abtransport Container am Standort BZN + Wiederaufbau am Standort MS-GMS (nach Sommerferien)
Okt 2023	Beginn Innenausbau
Dez 2023	geplante Fertigstellung
Jan 2024	Inbetriebnahme

gez:

Kathrin Berger

Anlagen:

1. Lageplan Standort MS-GMS
2. Grundrisse + Ansichten Interimsgebäude
3. Folgekostenberechnung