

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Schulausschuss

Drucksachen-Nr.: 2020/263

am 24.11.2020

TOP:

Grundschule Pestalozzistraße
- Um - und Erweiterungsbau / Sporthallenerneuerung
- Sachstandsbericht -

Der Gebäudekomplex der Grundschule Pestalozzistraße besteht im Wesentlichen aus vier Einzelkomponenten:

- Dem Hauptteil des Schulgebäudes mit Aula aus dem Jahr 1973,
- dem Anbau (u.a. Musik- und Ganztagsbereich) aus dem Jahr 1993 (und seinem ausgebauten Dachgeschoss aus dem Jahr 2005/06),
- der Ein-Feld-Turnhalle und
- dem Hausmeister-Wohngebäude (Fertighaus-Bauweise 1973)

Die vorhandenen BGF Flächen im Bestand stellen sich in Ca.-Angaben wie folgt dar: Altbau 3.550 m², Anbau einschl. Keller 2.870 m², Hausmeisterwohnung 104 m² und Sporthalle 577 m².

Die Auswertung einer Machbarkeitsstudie ergab, dass sich das Schulgebäude (Hauptteil und Anbau) bis auf typische Abnutzungs- und Gebrauchsspuren in einem baulich guten Zustand befindet. Eine umfassende Dachsanierung erfolgte Ende der 1980er Jahre. Die Fenster wurden 2017 fast vollständig gegen hochgedämmte Aluminium Fenster mit 3-Scheibenverglasung ausgetauscht und entsprechen dem heutigen Standard. Die im gesamten Gebäude verteilten Sanitäreanlagen wurden erst kürzlich modernisiert und befinden sich in einem überwiegend guten Zustand. Auch im Bereich der Allgemeinen Unterrichtsräume fanden sukzessive Modernisierungsarbeiten statt. Lediglich das Untergeschoss des Anbaus, indem u.a. Archivräume untergebracht sind, weist starke Feuchtigkeitsschäden durch „drückendes“ Wasser aus dem Untergrund auf. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Anders verhält es sich bei der vorhandenen Ein-Feld-Turnhalle, die in allen Belangen den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird und aufgrund des baulichen und energetischen Zustands abgängig und zu ersetzen ist.

Auch das ehem. Hausmeister-Haus befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und wird als solches nicht mehr benötigt. Es sollte abgerissen werden und die frei werdende Fläche in den Planungen zur Schulgebäude-Erweiterung berücksichtigt werden.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.:					

Das Schulgebäude ist hinsichtlich der Schülerzahlen durchgängig hoch frequentiert, entsprechend der Schulentwicklungsplanung ist im Raumprogramm eine durchgängige Vierzügigkeit zugrunde zu legen. Zudem ist der Ganztagsbetrieb der Schule zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an Raumprogramme für Schulen haben sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt, so dass die Anforderungen in dem jetzigen Raumbestand nicht mehr erfüllt werden können. Es bestehen in der Grundschule Pestalozzistraße insbesondere Defizite

- im Bereich benötigter Differenzierungsräume in Klassenraumnähe,
- bei Arbeitsplätzen für Förderschullehrkräfte, pädagogische Mitarbeitende, Schulbegleiter/innen für die inklusiv zu beschulenden Kinder,
- bei der Versorgung mit einer ausreichend großen Mensa und der dazugehörigen Küche für die überdurchschnittlich hohe Zahl von Teilnehmenden am Mittagessen,
- bei der barrierefreien Erreichbarkeit von Schulräumen und
- bei der Anzahl der Sportübungseinheiten.

Um diese Defizite abzustellen, ist es erforderlich, zusätzliche Raumkapazitäten zu schaffen. Dies könnte in der Form geschehen, dass die Bestandsgebäude abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Für die Gebäudeteile Turnhalle und ehem. Hausmeisterhaus trifft diese Möglichkeit aufgrund ihres baulich schlechten Zustands zu. Beim Hausmeisterhaus kommt hinzu, dass das Gebäude als solches nicht mehr benötigt wird. Bei dem Hauptteil und dem Anbau des Schulgebäudes verhält es sich jedoch anders, da sich beide Gebäudeteile in einem baulich guten Zustand befinden. In beiden Gebäudeteilen sind fortlaufend einmalige und laufende bauliche Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, die zur Erhaltung und weiteren Nutzungsmöglichkeit dieser Gebäude geführt haben.

In der Machbarkeitsstudie wurden deshalb die verschiedenen Möglichkeiten betrachtet, vom Komplettabriss und Neubau über einen Teilabriss bis hin zum Erhalt des Bestandes und Erweiterung um fehlende Flächen. Insgesamt kam dabei zum Ausdruck, dass ein Komplettabriss mit anschließendem Neubau zwar die höchsten Investitionen auslösen würde (ca. 17,3 Mio. € ohne Archiv), dafür aber, würde man sich auf den reinen Schulbetrieb mit einer insgesamt reduzierten Bruttogeschossfläche (5.400 m²) reduzieren, die voraussichtlich niedrigsten Betriebskosten in den Folgejahren verursachen würde. Darüber hinaus könnten Anforderungen wie z.B. die Barrierefreiheit des Gebäudes in der Neubauplanung ganzheitlich berücksichtigt werden. Offen geblieben ist bei dieser Variante allerdings der Verbleib des Archivregisters.

Auch ein Teilabriss von Gebäudeelementen wurde berücksichtigt, wobei der Abbruch des kompletten eingeschossigen Baukörpers inklusive Forum des 70er Jahre Altbaus und ein zweigeschossiger Neubau mit direkter Verbindung zum nördlichen Gebäudeteil mit einer sich daraus ergebenden Bruttogrundfläche von 8.346 m² zugrunde gelegt wurde. Damit ließen sich die Investitionsaufwendungen auf voraussichtlich rd. 15,5 Mio. reduzieren, im Bereich der künftigen Betriebskosten würden jedoch im Vergleich zum Neubau höhere Aufwendungen entstehen, wobei dies aber auch auf die deutlich verringerte Fläche beim Neubau zurückzuführen ist. Bei der Neubauplanung wären die Bestandsgebäude zu berücksichtigen.

Ein Erhalt der „erhaltungswürdigen Bausubstanz“, bestehend aus Hauptteil und Anbau dagegen, würde den erforderlichen Investitionsaufwand aufgrund der Reduktion des Bauvolumens für die Erweiterung deutlich senken (ca. 14,0 Mio. €). Die Bruttogrundfläche wurde hier mit 7.590 m² ermittelt. In der Folge würden hier allerdings auch höhere Betriebskosten in den Folgejahren gesehen. Insgesamt betrachtet wird ein direkter Vergleich bei den Betriebskosten aber dadurch erschwert, dass deutlich unterschiedliche Raumvolumen zugrunde gelegt werden, insbesondere zur Neubauvariante, die den Verbleib des Archivregisters offenlässt.

Gegenüber einem Neubau hätte eine Gebäudesanierung oder Teilsanierung bzw. ein Umbau den Nachteil, dass voraussichtliche Kosten sich ungenauer beziffern lassen, da man bestimmte Gebäudezustände und Eigenschaften zugrunde legt und im Zuge der Bauausführung ein Risiko darin besteht, dass zugrunde gelegte Annahmen nicht vollständig zutreffen. Andererseits kommt dem Erhalt von Gebäuden, insbesondere wenn sie in den bisherigen Betriebsjahren sachgerecht unterhalten worden sind, auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten eine hohe Bedeutung zu, da auch der Ressourceneinsatz für die Herstellung von Baustoffen und die Bauausführung selbst nicht außer Acht gelassen werden darf. Hinzu kommt, dass auch erhebliche organisatorische Vorkehrungen berücksichtigt werden müssen, da eine durchgehende Möglichkeit zur Beschulung bestehen muss. D.h. es müsste entweder erst ein Neubau geschaffen werden, in den die Schule nach Fertigstellung einziehen könnte, ehe der Altbau abgerissen werden kann (dies wäre die ideale Bedingung) oder es müsste eine temporäre Ausweichmöglichkeit geschaffen werden (Schulcontainer), was zu hohen zusätzlichen Kosten und hohem organisatorischen Aufwand für die Schule führen würde. Voraussetzung wäre in beiden Fällen aber, dass ausreichende räumliche Ressourcen hierfür zur Verfügung stehen. Der nachstehend abgebildete Lageplan macht deutlich, dass die räumlichen Ressourcen tatsächlich aber stark eingeschränkt sind.



Einerseits liegt dies daran, dass für die Kindertagesstätte Würzburger Straße ein weiteres Baufeld in diesem Bereich geschaffen wurde, andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Containerbauten für die Schulen des Erich Kästner-Schulzentrums an die Grundschule herangerückt sind. Zudem ist bei den verbleibenden Freiflächen in Richtung Bundesstraße 6 zu berücksichtigen, dass aus Lärmschutzgründen ein gewisser räumlicher Abstand zwingend einzuhalten ist, der die Ausweichmöglichkeiten deutlich einschränkt. Erschwerend hinzu kommt, dass zusätzlich Flächen für die Baustelleneinrichtungen benötigt werden. Daraus folgt, dass ein vollständiger Abriss der Bestandsgebäude zu hohem organisatorischen und kostenträchtigem Aufwand führen würde und auch in räumlicher Hinsicht schwer lösbar wäre.

Ein Erhalt der „erhaltungswürdigen Bausubstanz“, bestehend aus Hauptteil und Anbau dagegen, würde den erforderlichen Investitionsaufwand aufgrund der Reduktion des Bauvolumens senken und die organisatorischen Schwierigkeiten erheblich reduzieren können. Ähnlich wie bei der Grundschule Rethen sollten durch einen Anbau die notwendigen zusätzlichen Raumressourcen geschaffen und im Anschluss mit dem Bestandsgebäude verbunden werden (im vorgenannten Lageplan in der Farbe Rot angedeutet). Danach könnten die erforderlichen Umbauten im Gebäudebestand erfolgen, wie z.B. Teilung vorhandener Unterrichtsräume zur Schaffung von Differenzierungsräumen in unmittelbarer Nähe zu den Allgemeinen Unterrichtsräumen etc. In diesem Zuge sollte auch die Kellersanierung des Anbaus durchgeführt werden, um die Feuchtigkeitsschäden abzustellen. Die Schaffung von temporären Ausweichmöglichkeiten könnte vermieden oder zumindest deutlich verringert werden.

Wie bereits dargestellt, sollte das ehem. Hausmeister-Haus abgerissen werden und die frei werdende Fläche in den Planungen zur Schulgebäude-Erweiterung berücksichtigt werden. Dies ist in dem Lageplan bereits berücksichtigt worden.

Auch die vorhandene Turnhalle sollte abgerissen und durch eine neue Zwei-Feld-Turnhalle ersetzt werden. Seitens der Schule ist der Wunsch geäußert worden, die Turnhalle direkt mit dem Schulgebäude zu verbinden. Unter Berücksichtigung der natürlichen Belichtung der Klassenräume durch Fensterflächen ist es unter den gegebenen Umständen baulich kaum umsetzbar, diesem Wunsch nachzukommen. In dem Lageplan ist das Baufeld für die Turnhalle in der Farbe Gelb dargestellt. Dieser Standort böte zudem den Vorteil, dass das Turnhallengebäude eine passive Schallschutzfunktion gegenüber dem Lärmpegel, der von der Bundesstraße 6 ausgeht, erfüllen würde. Um die Anregung der Schule aber dennoch aufzunehmen, bietet es sich an, alternativ einen überdachten Verbindungsgang von dem Schulgebäude zur Turnhalle einzuplanen.

Laut Terminplan ist die bauliche Umsetzung des Vorhabens in den Jahren 2023 und 2024 vorgesehen. Dies setzt voraus, dass in 2022 die Planung abgeschlossen ist. Es ist deswegen beabsichtigt, den Gebäudebestand (Hauptteil und Anbau) zu erhalten und die notwendigen Erweiterungsflächen durch Anbauten zu realisieren. Unabhängig davon sind kurzfristig Maßnahmen zu ergreifen, um die Situation im Bereich der Küche zu verbessern.

Im Auftrag

Stefan Zeilinger