

Drucksache Nr.: 342/2019/1

Dezernat III  
Federführend: Abteilung Schule  
Anlagen:  
Az.: 540 rö

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	21.11.2019	Ö	zur Information

### Informationen zum Sachstand Realschule plus Neustadt

#### Antrag:

Nachdem der Schulträgerausschuss am 7. November 2019 über den Sachstand informiert wurde, soll nun auch der Hauptausschuss informiert werden.

Die Informationen zum Sachstand Realschule plus Neustadt werden in der Sitzung von der Abteilung Gebäudemanagement vorgetragen



Als Betrachtungsgrundlage wurde die Errichtung einer Realschule Plus festgelegt. Am Schulzentrum Böbig wurde zwei Mal die Errichtung einer Integrierten Gesamtschule beantragt. Beide Anträge wurden durch das Kultusministerium zurückgewiesen, somit erfolgt aktuell keine weitere Betrachtung einer IGS.

Es gibt 2 denkbare Varianten, Sanierung des Schulgebäudes im Bestand oder Neubau eines Schulgebäudes. Für die bauliche Umsetzung der beiden Varianten, besteht ein erheblicher Zeitdruck. Die Genehmigungsfrist des Brandschutzes, das Schulgebäude weiter nutzen zu können (Kompensationsmaßnahmen), läuft bis 09.2023 ab.

## Vorstellung der denkbaren Varianten:

### Sanierung Realschule plus

Folgende Maßnahmen wären bei dieser Variante erforderlich:

- „Entkernung“ des bestehenden Gebäudes, Rückbau in Rohbauzustand
- Erneuerung des Innenausbaus
- Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung
- Erweiterung der Mensa für die Realschule Plus NW
- Für die Flächen der ehemaligen Hauptschule müsste eine sonstige Nutzung gesucht werden. Teilflächen für Realschule Plus notwendig.

**Baukosten:**<sup>1</sup> wurden mit rund **26,2 Millionen Euro** veranschlagt. Nicht enthalten sind darin die Bereitstellungskosten für eine Containerschule während der Bauzeit, diese belaufen sich auf ca.

- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. beim Kauf            | 18,276 Millionen Euro |
| 2. bei Miete vier Jahre | 1,981 Millionen Euro  |

**Bauzeit:** Bei einem Umbau mit Interimsschulcontainern würde sich die Bauzeit auf ca. 3 Jahren belaufen zzgl. ca. 2 Jahre Planungszeit.

### Neubau und Abriss des bestehenden Schulgebäudes

Neu gebaut wird ein Schulgebäude, für eine 3,5-zügige Realschule plus. Als Bauplatz wäre der Schulhof vor dem derzeitigen Bau in Richtung Landwehrstraße geeignet.

**Baukosten:**<sup>2</sup> wurden mit rund **26,5 Millionen Euro** angesetzt zzgl. Abriss des bestehenden Schulgebäudes mit weiteren rund **2,8 Millionen Euro**.

**Bauzeit:** Die Bauzeit beträgt ca. 1,5 Jahre (Elementbauweise) zzgl. Planungszeit von ca. 3 Jahren, sowie anschließender Rückbau des Bestandsgebäudes.

---

<sup>1</sup> auf Grundlage Kostenschätzung von Quartal 3/2012 nach Preissteigerung bis Quartal 3/2019 Zzgl. 4,5 % p.a. Preissteigerung bis Baubeginn in ca. 4 Jahren

<sup>2</sup> auf Grundlage Kostenschätzung von Quartal 3/2012 nach Preissteigerung bis Quartal 3/2019 Zzgl. 4,5 % p.a. Preissteigerung bis Baubeginn in ca. 4 Jahren

**Raumbedarf nach Schreiben Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vom 24. Juli 2019:**

Rahmenraumprogramm umfasst die Planung als dauerhaft **3,5 Zügig**:

23 allgemeine Unterrichtsräume, je 60 m<sup>2</sup>,  
2 allgemeine Unterrichtsräume, je 50 m<sup>2</sup>,  
1 Mehrzweckraum (teilbar und zu verdunkeln), 100 m<sup>2</sup>,  
1 Materialraum zum Mehrzweckraum, 12 m<sup>2</sup>,  
5 naturwissenschaftliche Unterrichtsräume, je 60 bis 80 m<sup>2</sup>,  
Räume für Vorbereitung/Sammlungen NaWi, insgesamt 155 m<sup>2</sup>,  
1 Musikraum, 70 m<sup>2</sup>,  
1 Materialraum Musik, 20 m<sup>2</sup>,  
1 Raum für bildende Kunst, 80 m<sup>2</sup>,  
1 Materialraum bildende Kunst, 35 m<sup>2</sup>,  
2 Werkräume, je 80 m<sup>2</sup>,  
2 Materialräume Werken, je 35 m<sup>2</sup>,  
1 Raum für textiles Gestalten, 60 m<sup>2</sup>,  
1 Lehrküche, 70 m<sup>2</sup>,  
1 Speiseraum zur Lehrküche, 35 m<sup>2</sup>,  
2 Computerlabore, je 80 m<sup>2</sup>,  
1 Nebenraum (Serverraum), 12 m<sup>2</sup>,  
1 Bibliothek, 80 bis 100 m<sup>2</sup>,  
1 Zimmer für den/die Schulleiter/in, 20 m<sup>2</sup>,  
1 Zimmer für den/die Stellvertreter/in, 12 m<sup>2</sup>,  
1 Zimmer für den/die pädagogische/n Koordinator/in, 12 m<sup>2</sup>,  
1 Geschäftszimmer, 30 m<sup>2</sup>,  
1 Verwaltungsraum, 12 m<sup>2</sup>,  
1 Lehrerzimmer, 100 m<sup>2</sup>,  
1 Elternsprechzimmer, 12 m<sup>2</sup>,  
1 Arztzimmer, 20 m<sup>2</sup>,  
1 Raum für die Schülerversammlung, 20 m<sup>2</sup>,  
3 Lehrmittelzimmer, je 20 m<sup>2</sup>,  
1 Hausmeisterzimmer, 20 m<sup>2</sup>

### Zusätzlicher Raumbedarf:

#### Realschule Plus:

- Zukünftig ist mit ca. 360 Schülerinnen und Schüler für die/den Didaktische/n Koordinator/in zu rechnen, dafür soll 1 Zimmer für den/die didaktische/n Koordinator/in, 12 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.
- Die Realschule Plus ist eine Ganztagschule (GTS) und verfügt über eine/n Schulsozialarbeiter/in. Dafür wird zusätzlich 1 Raum für die Schulsozialarbeit, 12 m<sup>2</sup>, bis zu 3 GTS-Räume mit insgesamt bis 150 m<sup>2</sup>, sowie 1 Mensa mit einer Speiseraumfläche von 65 m<sup>2</sup> zzgl. Küchenfläche (keine Frischküche) vorgesehen.
- Wegen umfangreicher Sprachförderunterricht können zusätzlich Lern- und Arbeitsbereiche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Somit liegt ein genehmigter Raumbedarf für die Realschule plus Neustadt an der Weinstraße von bis zu **3.616 m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. einer angemessenen Küchenfläche für die Mensa** vor. Dies entspricht in etwa einer BGF von rund 5.500 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenräume.

#### Gesamtfläche aktuelles Schulgebäude:

BGF rund 14.900 m<sup>2</sup> (inklusive 1800 m<sup>2</sup> Pausenhalle sowie Flächen des KRG) zzgl. ca. 1700 m<sup>2</sup> Kellergeschoss.

#### Kurfürst-Ruprecht Gymnasium:

Der Abgleich des im Schulentwicklungsplan enthaltenen Raumbestandes mit dem Rahmenraumprogramm der Schulbaurichtlinie zeigt, dass - unabhängig von der derzeitigen Nutzung der vorhandenen Räume - **1 Bibliothek a 200 m<sup>2</sup>** nicht vorhanden ist. Nach Rücksprache mit dem Fachreferat (ADD) wird für den Unterrichtsbetrieb darüber hinaus gehender dauerhafter Raumbedarf nicht gesehen.

Die derzeitige Nutzung von freien Räumen in der RS+ aufgrund der am Gymnasium laufenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stellt keinen dauerhaften Bedarf dar.

#### BBS:

Gemäß Rücksprache mit dem Fachreferat BBS (ADD) wird für die BBS Neustadt an der Weinstraße **kein zusätzlicher Raumbedarf** gesehen.

### Bauliche Problematik:

- Durch die neuen Bestimmungen der **Energieeinsparungsverordnung** gelten für eine eventuelle Sanierung des Gebäudes der Realschule plus erhöhte Anforderungen, die nicht nur zu höheren Kosten führen, sondern auch eine Sanierung des Gebäudes als sehr problematisch erscheinen lassen.
- **Barrierefreiheit** ist baubedingt nicht gegeben → Behindertengerechter Ausbau möglich, jedoch sind neue Aufzugsschächte nötig
- Neben den bereits bekannten Schadstoffen in den Trennwänden, ist Baujahrbedingt mit weiteren Schadstoffen zu rechnen
- Aufgrund der Schallschutzübertragung ist ein Umbau im laufenden Betrieb nicht denkbar

### Brandschutz Problematik:

Durch Kompensationsmaßnahmen konnte erreicht werden, dass die Schule noch 10 Jahre genutzt werden konnte, diese Frist läuft 09.2023 aus. Eine Verlängerung von Seiten der zuständigen Brandschutzbehörde wird nach dem derzeitigen Stand abgelehnt.

**Stand 10/2019 laufende Brandschutzsanierung mit Ausführung im EG + 1 OG + 2 OG**

## **nach Brandschutzkonzept:**

### **In Ausführung:**

- Brandschottung im UG (Aktuelle Abstimmungen mit Brandschutzkonzept)
- Lüftung muss Brandüberschlag verhindern – automatisch abschalten im Brandfall  
→ (aktuell in Prüfung) eventuell Austausch der kompletten Steuerung, dies wäre sehr kostenintensiv

### **Wirtschaftliche Problematik:**

Ein Neubau hätte eine Rückforderung der Zuwendungen des Landes Rheinland – Pfalz zur Folge (Brandschutzmaßnahmen im Bestandsgebäude). Die Zuwendungen des Landes umfasst u. a. die Hinweise und Auflagen des Prüfvermerks vom 01.09.2016, in dem es auf S. 6 heißt: „...Die Antragstellerin sollte jedoch auf die bestehende Zweckbindung der Fördermittel hingewiesen werden, da diese im Falle eines zukünftigen Rückbaus der jetzt anstehenden Brandschutzmaßnahme anteilig zurückgezahlt werden müssen...“ Die Schulbaurichtlinie benennt in Pkt. 5.2.4 die Voraussetzung, in welchen Fällen eine Rückforderung von Zuwendungen entfällt. In allen anderen Fällen erlischt ein Rückforderungsanspruch 20 Jahre nach Fertigstellung, er vermindert sich ab dem 6. Jahr nach Fertigstellung um jährlich 5 v. H.

## **Zusammenfassung:**

### **Altbau Sanierung Schulgebäude**

- Brandschutzsanierung /Brandschutzkonzept nur befristet gültig derzeit keine Verlängerung möglich, beheben aller Brandschutzmängel hätte Gesamtanierung zur Folge
- Rückbau gesamter Innenausbau inkl. TGA
- Energieeinsparmaßnahmen können nur schwer umgesetzt werden
- Verlagerung des Schulbetriebs notwendig sowie Schaffung von Interimsmaßnahmen (komplettes Schulgebäude inkl. aller Fachräume)
- Schallschutzmaßnahmen müssen durchgeführt werden
- Barrierefreiheit muss hergestellt werden

### **Neubau**

- Planung des Schulgebäudes mit den neusten Standards
- Schulgebäude nach neuester EnEV eventuell Nullenergiegebäude
- geringere Bewirtschaftungskosten
- geringe Lebenszykluskosten durch neue Bauteile
- zeitliche Unabhängigkeit zum Schulbetrieb /Kürzere Bauzeit
- geringere Beeinträchtigung im laufenden Schulbetrieb
- Planung mit dem tatsächlich benötigtem Raumbedarf (eventuell mit aktuellen Erkenntnissen im Schulbau /Schulpädagogik)
- Städtebauliche Neukonzeption
- Neugestaltung Schulhof zwischen neuem Schulgebäude und Turnhalle
- ggf. Rückzahlung der Förderung der Brandschutzmaßnahme

## **Derzeitiger Stand:**

Die Aufsichtsbehörde fordert eine Gegenüberstellung der möglichen Varianten (1 Stufe), die

nachfolgenden Unterlagen werden derzeit zusammengestellt:

- schriftliche Begründung der Maßnahme mit Ausformulierung der Zielsetzung
- Vorstellung der Varianten mit Beschreibung der jeweiligen Vor- und Nachteile,
- Bewertung der übrigen Alternativen auf Grundlage ihrer jeweiligen Investitions- und Folgekosten (Lebenszykluskostenanalyse nach der Bar- bzw. Kapitalwertmethode)
- Die Investitionskosten eines möglichen Neubaus sollen über Kostenkennwerte nach BKI ermittelt werden, der einzusetzende Kostenkennwert ist der Mittelwert vergleichbarer BKI Objekte, Folgekosten können ebenfalls nach BKI ermittelt werden.
- Die Investitionskosten für eine Sanierung im Bestand müssen belastbar und nachvollziehbar sein.
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung baufachlich nachvollziehbar und plausibel
- Antragsteller obliegt die Entscheidung für eine der untersuchten Varianten, dies muss im Fazit eindeutig werden.
- Die ADD (in Abstimmung mit SGD Süd) gibt die Freigabe zur Bearbeitung der Stufe 2

Neustadt an der Weinstraße, 14.11.2019

Oberbürgermeister