Beschlussvorlage

Rheingau-Taunus-Kreis

Drucksachen-Nr. **XI/154**

Bad Schwalbach, den 16.08.2021
Aktenzeichen: IP 2301 004 19
Ersteller/in: Gisela Moog

Schulen, Sport, Hochbau und Liegenschaften

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	06.09.2021		nein
Ausschuss für Schule, Bildung und Sport (SBS)	09.09.2021		ja
Kreistag	21.09.2021		ja

Titel

Umstrukturierung, Erweiterung und Sanierung der Rheingauschule Geisenheim; Grundsatzentscheidung zur Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Zeitplan

I. Beschlussvorschlag:

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Zeitplan für die Umstrukturierung, Erweiterung und Sanierung der Rheingauschule Geisenheim, Dr. Schramm Str. 1-2 in Geisenheim mit einem Gesamtkostenvolumen von 37,5 Mio.€, brutto, wird genehmigt.
Die notwendigen Haushaltsmittel werden im Investitionsprogramm des Rheingau-Taunus-Kreises in den Jahren von 2021 bis 2029 veranschlagt.

II: Sachverhalt:

An der Rheingauschule in Geisenheim steht umfangreicher Sanierungs-, Erweiterungs- und Umstrukturierungsbedarf an. Detaillierte Informationen zum Bestand und Bedarf, zu den geplanten Maßnahmen, den Bauabschnitten, den Terminen und Kosten sind auch den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Beschreibung Bestand:

Insgesamt besteht die Liegenschaft aus 5 Gebäuden sowie dem Außengelände mit Parkplatz-, Schulhof-, Sport- und Feuerwehrangriffsflächen.

- Bauteil A (denkmalgeschützter Bau mit Verwaltung und Unterrichtsräumen, 3-geschossig + Keller, Baujahr 1911 bis 1928)
- Bauteil B (Unterrichtsräume, WC-Anlagen, Aufenthaltsräume, 3-geschossig + Keller, BJ 1969/70)
- Bauteil C (Kleines Gebäude mit Unterrichtsräumen und Lager, 1-geschossig + Keller, BJ 1960/61)
- Bauteil D (Kleines Gebäude mit Unterrichtsräumen und Lager, 1-geschossig + Keller, BJ 1960/61)
-Bauteil E mit Sporthalle (Unterrichtsräume, Naturwissenschaften, Medienzentrum, Mensa, WC-Anlagen sowie Sporthallen, 3-geschossig + Keller, Baujahr ca. 1971/72). Bei Bauteil E ist nur der Schulklassentrakt betroffen; die große 3+1-Feld-Sporthalle ist in einem guten Zustand und bleibt unverändert.

Auf dem Dach des Bauteils E befindet sich eine PV-Anlage, welche durch eine Bürgergesellschaft um 2006/07 installiert wurde und seitdem betrieben wird.

Schulisch-Organisatorische Veränderungen:

Die Rheingauschule ist als letztes Gymnasium im Rheingau-Taunus-Kreis ab dem Schuljahr 2018/19 zu G 9 zurückgekehrt, so dass ein Anwachsen der Schülerzahlen in der Mittelstufe bis zum Schuljahr 2024/25 um einen Jahrgang (Klasse 10) erfolgen wird. Dadurch wird sich die Gesamtschülerzahl der Rheingauschule auf rd. 1.000 Schüler*innen dauerhaft erhöhen.

Als bislang einziges Gymnasium im Rheingau-Taunus-Kreis arbeitet die Rheingauschule im Profil 2 des Ganztagsangebotes des Landes Hessen, wofür räumliche Voraussetzungen erforderlich sind. Für einige in den letzten Jahren hinzugekommenen dauerhafte Angebote (u.a. Schulsozialarbeit, USUS, BFZ, Berufsberatung, Schulverwaltungskräfte u.a.) sind Räumlichkeiten vorzusehen, die bislang nicht im Altbestand vorhandenen waren bzw. für welche es bislang keine guten räumlichen Arbeitsvoraussetzungen gab.

Seitens der Rheingauschule wurde deshalb in Zusammenarbeit mit dem FD 1.7 ein Raumprogramm erstellt, welches einen Mehrbedarf von 1.175 m2 Hauptnutzfläche aufzeigt (Summe der Raumgrößen ohne Erschließung, Flur/Treppenhaus und notwendige Technikräume).

Auch die nicht ausreichende Anzahl der Naturwissenschaftlichen Räume wurde im neuen Raumprogramm ausgeglichen, so dass für den lehrplanmäßigen Unterricht dieser Fächer gute räumliche und sächliche Möglichkeiten geschaffen werden. Dabei werden die NaWi-Bereiche zusammengelegt, was den Umbau im Bestand sowie den Umzug des Chemiebereiches vom Bauteil A nach Bauteil E erfordert. Ebenfalls Voraussetzung ist der geplante Auszug bzw. Umzug des Medienzentrums in die Beruflichen Schulen Rheingau.

Weiterhin sind schulische Bereiche, insbesondere auch die Verwaltung strategisch und baulich neu aufzuteilen/umzustrukturieren und zu modernisieren.

Zum Thema Inklusion wird insbesondere auch die Barrierefreiheit berücksichtigt, welche den Einbau von Aufzugsanlagen erforderlich macht.

Baulicher Sanierungsbedarf:

Die Bauteile A - E sind altersbedingt in großen Teilen marode, entsprechen größtenteils nicht mehr dem Stand der Technik und erfüllen nicht die Anforderung an einen modernen Schulbetrieb. Einige gesetzlichen Anforderungen z.B. im Bereich Brandschutz und Unfallschutz sind nicht mehr erfüllt.

Weitgehend alle Gewerke, insbesondere Leitungstechnik in den Bereichen Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Elektro sind betroffen. Fast sämtliche Böden und Decken sowie verschiedene Innen-/Außentüren und Fenster sind verbraucht und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Das Schieferdach (Bauteil A) und die Flachdächer (Bauteile B, C und D) sind in großen Teilen abgängig, energetisch nicht mehr optimal und sollen größtenteils erneuert werden.

Teilweise besteht durch marode Bauteile im Gebäude leichte Unfallgefahr, bei der die Beseitigung zwar stets in Angriff genommen wird, aber eine Nachhaltigkeit durch Reparaturen nicht mehr sinnvoll erzielt werden kann.

Im Jahre 2010 fand bereits eine Brandschutzbegehung statt, die ebenfalls Mängel für alle Gebäude aufgezeigt hat. Einer der gravierendsten Mängel „2. baulicher Fluchtweg aus der Aula, Bt. A" wurde durch d n Anbau eines außenliegenden Treppenhauses bereits beseitigt. Dennoch existieren noch weitere zahlreiche Mängel, die nur synergetisch im Zusammenhang mit einer Generalsanierung und der Umstrukturierung sinnvoll beseitigt werden können. Hiervon sind z.B. auch immer wieder Leitungsbereiche und deren Trassen („Brandschotts" der Wege/Durchdringungen, etc.) betroffen. Auch wurde in ersten Abstimmungsgesprächen mit den Fachdiensten 111. 3 Brandschutz und 111. 4 Bauaufsicht deutlich, dass die bauliche Situation in Bauteil E eine Brandmeldeanlage sowie weitere besondere brandschutztechnische Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht.

Aber auch bei der Erneuerung von Türen, Abhangdecken, Böden usw. bilden sich Synergien, da diese altersbedingt als auch z.Tl. aus brandschutztechnischer Sicht ausgetauscht werden müssen. Dabei

werden Objekte nicht nur 1 zu 1 ersetzt, sondern auch gegen werthöhere ausgetauscht (z.B. Austausch "normale" Unterrichtstür gegen eine brandschutztechnische Schallschutztür).

Die Maßnahmen sollen in 3 wesentlichen Bauabschnitten in den Jahren 2021 bis 2029 abgewickelt werden. Die Vorüberlegungen zur Planung laufen intensiv seit 2019, die Planung selbst (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung, Leistungsphase 1 bis 3) seit Beginn dieses Jahres. Mittlerweile ist die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Zeitplan weitgehend abgeschlossen und wird mit dieser Vorlage vorgestellt. (s. auch Anlage)

Im Einzelnen wird nachfolgend bauteilbezogen nochmals der wesentliche Bau- bzw. Sanierungsbedarf stichpunktartig dargestellt:

Bauteil A:
Denkmalgerechte Sanierung mit energetischer Fenstererneuerung, Modernisierung mit Umstrukturierung, inkl. Erneuerung in fast allen Ausbau- und Anlagengewerken, Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzanalyse. Herstellung Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzuges.
Die Verwaltung im EG wird neu strukturiert und das Lehrezimmer wird in der Gymnastikhalle neu angeordnet.
Im 1. OG entstehen die neuen Musikräume sowie allgemeine Unterrichtsräume; weiterhin wird die Aula saniert und modernisiert.
Im 2. OG werden die allgemeinen Unterrichtsräume saniert und Lernlandschaften im Flur eingerichtet
Im Untergeschoß entstehen AG-Räume (Arbeitsgruppen-/Projekträume), weiterhin werden dort Technikräume und Lager/Archivräume entstehen.

Bauteil B:
Sanierung mit energetischer Fenster- und Fassadenerneuerung, Dachsanierung und Herstellung eines Gründachs, Modernisierung mit Umstrukturierung inkl, Erneuerung in· fast allen Ausbau- und Anlagengewerken, Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzanalyse; Herstellung des 2. baulichen Rettungsweges (durch Treppenhaus im Anbau/Neubau Bauteil F); Herstellung Barrierefreiheit (durch Aufzug im Anbau/Neubau Bauteil F).
Im EG entsteht die sogenannte „Studyhall" mit Lese-/Ruheraum und Arbeitsbereichen für Schüler; die WC-Anlagen werden saniert, inkl. barrierefreiem und geschlechtsneutralem Bereich.
Im 1. OG und 2. OG entstehen gegenüber dem Bestand größere, der optimalen Raumfläche entsprechende allgemeine Unterrichtsräume.

Bauteil C + D:
Sanierung und Umstrukturierung, Brandschutz und Modernisierung allgemein; hier sollen künftig die Kunstbereiche untergebracht werden

Bauteil E: Sanierung und Umstrukturierung, Brandschutz und Modernisierung inkl. Erneuerung in fast allen Ausbau- und Anlagengewerken; Einbau naturwissenschaftlicher Unterrichtsräume im 1. OG und dort Auszug des Medienzentrums; Neuordnung der allg. Unterrichtsräume für die Oberstufe in den beiden Obergeschossen sowie Ausbildung von Lernlandschaften.
Herstellung Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzuges.

Bauteil F: Raumerweiterung für allgemeine Unterrichtszwecke über alle 3 Geschosse; Neubau als teilunterkellerter Anbau an Bauteil B mit Gründach; Herstellung Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzuges.

Um den Unterricht während der gesamten Baumaßnahmen zu gewährleisten, wird es notwendig, mehrere temporäre Ersatzräume= Interimslösung (Pavillons/ Container-Landschaft) zu errichten. Diese sind ebenfalls in der Kostenberechnung berücksichtigt.

<u>Außenanlagen:</u>

Anpassung und Optimierung von Rettungswegen/Feuerwehrangriffsflächen und Zuwegung, Schaffung barrierefreier Gebäudezugänge, Sanierung maroder Schulhofflächen, Aufwertung von Teilflächen mit Sportangeboten auch für Unterrichtszwecke, Umgestaltungen und (Höhen-)Anpassung des Außengeländes an die veränderte Struktur der Schule sowie die Berücksichtigung von insektenfreundlichen Bereichen (Blühwiesen).

Eventuell wird auch die Erneuerung des bestehenden Schotterparkplatzes nördlich von Bauteil B und F umgesetzt. Alternativ besteht die Möglichkeit des Verkaufs dieser Schotterparkplatz-Fläche an den Magistrat der Hochschulstadt Geisenheim zur Errichtung von 3 Wohngebäuden mit Tiefgarage. Eine diesbezügliche Entscheidung wurde noch nicht getroffen und bislang zurückgestellt.

Kosten:

Insgesamt werden für die Umstrukturierung, Erweiterung und Generalsanierung der Gebäude Abis E sowie für den Neubau F, 37.500.000,- € brutto (KGR 300-Bauwerk-Baukonstruktionen, 400-Bauwerk- Technische Anlagen, 500-Außenanlagen, 700-Baunebenkosten-Planung) veranschlagt.
Fördermittel werden auf Basis der späteren Ausführungsplanung im Rahmen des Möglichen in Anspruch genommen.

Die Kostenberechnung, welche das Architekturbüro CNK-Planungsgesellschaft, Hanau, aufgestellt hat, basiert auf den Projektbesprechungen mit der Schule und dem FD 1.7, die seit Januar 2021 stattfinden und auf der dadurch erarbeiteten Entwurfsplanung.
Weitere Kostengrundlagen sind in die Kostenberechnung eingeflossen und wurden mit folgenden Projektbeteiligten erarbeitet:

- Vorplanung Elektrotechnik (Büro IPD&L, Rüdesheim)
- Vorplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Technik (Büro Gebr. Scheid, Holzhausen)
- Vorkonzept - Brandschutz (Büro Freimuth BauConsult, Oestrich-Winkel)
- Vorstatik (Büro Walter Mayer, Rüdesheim)
- Bodenuntersuchung (Büro Gumm, Bad Schwalbach)
- Vermessung (Büro Reinhold Frommelt, Wiesbaden)
- Akustik+ Schall (Büro ITA, Wiesbaden)
- Schadstoffuntersuchung (Büro ITU, Hünstetten)
- Abstimmungen mit EDZ, Rüdesheim
- Abstimmungen mit FD III.4 – Bauaufsicht/Denkmalschutz
- Abstimmungen mit FD III.3 - Brandschutz
- Abstimmungen mit Amt für Landesdenkmalpflege
- Abstimmungen mit Magistrat der Stadt Geisenheim

Weiterhin sind zeitlich bedingte und reguläre Preissteigerungen mit 3% pro Jahr berücksichtigt. Dennoch ist aufgrund der aktuellen und künftigen Konjunkturlage eine Abweichung möglich.

Anlagen:

Plansatz (Übersichtspläne mit Kostenberechnung und Zeitplan)

III. Finanzierungsübersicht

Auf der Basis der aktuellen Kostenberechnung vom August 2021 werden im Investitionsprogramm finanzielle ittel in Höhe 37,5 Mio.€ bis zum Jahr 2029 veranschlagt

(Frank Kilian)
Landrat