



Sitzungsdrucksache  
**0581**

**Beschlussvorlage**

|                                     |            |                         |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| Technischer Ausschuss               | 01.12.2020 | öffentlich vorberatend  |
| Verwaltungs- und<br>Kulturausschuss | 02.12.2020 | öffentlich vorberatend  |
| Gemeinderat                         | 09.12.2020 | öffentlich beschließend |

Dienststelle:  
Amt für Gebäudewirtschaft  
und Hochbau  
Az: II-GHO-KI

Datum: 11.11.2020

**Schulverbund am Deutenberg, Generalsanierung - Werkreal- und Realschule  
Gemeinschaftsvorlage Amt für Jugend, Bildung, Integration und Sport und Amt für  
Gebäudewirtschaft und Hochbau**

**Anlagen:**

**Gast** (Name, Vorname):

**Präsentation:** Ja  Nein

**Rechtliche Grundlagen:**

Die Generalsanierung der Gebäude des Schulverbundes am Deutenberg wird seit Jahren von Schule und Verwaltung (Amt für Jugend, Bildung, Integration und Sport und Amt für Gebäudewirtschaft und Hochbau) auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Mängel gefordert. Eine mit dem Gymnasium am Deutenberg zeitgleiche Generalsanierung war finanziell und logistisch nicht möglich.

Am Schulverbund am Deutenberg werden im Schuljahr 2019 / 2020 397 Schüler\*innen in 19 Klassen an der Werkrealschule und 624 Schüler\*innen in 23 Klassen in der Realschule beschult. Für die Schüler\*innen der Werkrealschule wird zudem ein gebundenes Ganztagsangebot vorgehalten. Für die Schüler\*innen der Realschule sowie des Gymnasiums besteht dieses Betreuungsangebot jedoch nicht.

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p><b>Finanzielle Auswirkungen:</b></p> <p>Gesamtkosten der Maßnahme</p> <p>Beschaffungs-/ Herstellungskosten <u>5.000.000</u> €</p> <p>Jährliche Folgekosten/-lasten _____ €</p> <p>keine <input type="checkbox"/></p> | <p><b>Finanzierung:</b></p> <p>Einnahmen<br/>(Zuschüsse, Beiträge<br/>u.ä.)</p> <p>_____ €</p> | <p><b>Haushaltsmittel:</b></p> <p>veranschlagt:</p> <p>ja <input type="checkbox"/></p> <p>nein <input type="checkbox"/></p> <p>HHSt.<br/>11.24.01.00.00/2079.<br/>78710000</p> | <p><b>Personelle<br/>Auswirkungen</b></p> |
| <p>Unterliegt die Maßnahme dem Projekt-Controlling? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></p> <p>Beschlussvorlage lag dem Projekt-Controlling vor: Ja <input type="checkbox"/></p>                  |  |  |   |

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 (Sitzungsdrucksache 2006) folgende Beschlüsse gefasst:

1. *Der Gemeinderat beschließt den Ankauf der Schulcontainer am Standort Deutenberg entsprechend dem Angebot der Fa. Recon Germany GmbH, Zementwerkstraße 2, 83088 Kiefersfelden, vom 04.11.2016 vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses und der Haushaltsfreigabe zum Haushalt 2019. Die zum Ankauf notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 2.123.000 € sind unter der Haushaltsstelle 2251.9357 "Schulverbund am Deutenberg Werkreal- und Realschule-Erwerb von Schulcontainern" zum Haushalt 2019 angemeldet.*
2. *Der Gemeinderat beschließt, nach Ankauf der Containeranlage, den sofortigen Umzug des Schulverbundes am Deutenberg Werkreal- und Realschule im Anschluss an den Auszug des Gymnasiums am Deutenberg und beauftragt die Verwaltung die notwendigen Vorbereitungen zum Vollzug zu treffen.*
3. *Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung oder Abbruch und Neubau des "Schulverbundes am Deutenberg Werkreal- und Realschule" und beauftragt die Verwaltung die zunächst notwendigen Schritte zur Planerfindung (VgV-Verfahren) einzuleiten.*
4. *Das mit dem Regierungspräsidium abgestimmte Raumprogramm ist dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Aufschlüsselung der förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten vorzulegen. In diesem Zusammenhang sind auch die zu Grunde liegenden Zuschussbestimmungen darzustellen.*

Grundlage für diese Entscheidungen des Gemeinderats waren Expertisen der Verwaltung aus den Bereichen Baurecht, Feuerwehr und Hochbau, die zum Ergebnis hatten, dass das Bestandsgebäude des Schulverbundes am Deutenberg aus Sicherheitsgründen nicht länger betrieben werden kann und daher zum frühestens möglichen Zeitpunkt geräumt werden muss, um entweder generalsaniert oder durch einen Neubau ersetzt zu werden.

Mit dem Abschluss der umfangreichen Sanierungsarbeiten des Gymnasiums am Deutenberg rückt die Generalsanierung der Gebäude des Schulverbundes wieder in den Fokus der Verwaltung. Diese hat sich unter Federführung des Amtes für Jugend, Bildung, Integration und Sport mit den städtischen Ämtern Gebäudewirtschaft und Hochbau, Baurechtsamt und Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz mit der Thematik erneut vor allem vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Finanzlage intensiv und in alle Richtungen mit dem Projekt prüfend befasst.

In enger Abstimmung mit dem Oberbürgermeister wurden dabei ganz gezielt auch Lösungswege geprüft, die eine Weiterführung der Schulanlage Schulverbund am Deutenberg im Bestandsgebäude jenseits einer Generalsanierung ermöglichen könnten und eine - wenn auch nur vorübergehende - vollständige Auslagerung des Schulverbundes nicht erforderlich machen würde. Ziel war und ist es den Schulbetrieb mit begrenzten Maßnahmen für mindestens 10 – 15 Jahre im Bestandsgebäude sicherzustellen.

Inzwischen zeichnet sich ab, dass im Wege umfangreicher baulicher Maßnahmen im Bestandsgebäude (einiges, wie die Anbringung von Notausgangstreppe ist bereits veranlasst und umgesetzt worden) der Fortbestand und die Weiternutzung des Gebäudekomplexes Schulverbund ermöglicht werden kann. Kritisch ist jedoch vor allem die offene und weiträumige Struktur des Gebäudekomplexes hinsichtlich Verkehrsflächen (Gänge, Flure etc...), die keinerlei Brandabschlüsse aufweisen.

Bei einer Begehung mit Beteiligten (FBZ und GHO) wurde festgehalten, dass zwar die "Rettungswegeführung" gut ausgebaut ist, aber insbesondere die interne offene Struktur des Gebäudes und das Fehlen einer Brandwarnanlage als sehr kritisch gesehen werden. Diese Anlage muss zwingend sofort eingebaut werden. Bei den bisherigen Sanierungsüberlegungen stand eine solche "funk vernetzte Anlage (benötigt werden ca. 600 Meldestellen)" nicht zur Verfügung. Aktuell ist eine solche geforderte Anlage in dieser Größenordnung und Konfiguration am Markt erhältlich.

Um diese "Funk-Brandschutzwarnanlage" noch in diesem Jahr beschaffen und ggf. in den Weihnachtsferien einbauen zu können, schlägt die Verwaltung vor, diese mit den im Haushalt 2020 noch vorhandenen Mitteln auf der Buchungsstelle 11.24.01.00.00/2079.78710000 "Schulverbund am Deutenberg, Generalsanierung" in Höhe von 200.000 € zu beschaffen. Aufgrund der Dringlichkeit (Gefahr in Verzug) hat die Verwaltung umgehend ein Angebot zur Vergabe der Arbeiten eingeholt und diese zwischenzeitlich vergeben. Die Montage der Brandwarnanlage wird noch im laufenden Haushaltsjahr erfolgen.

Basierend auf die Besprechungen und die Begehungen wurde von der Verwaltung einvernehmlich folgende Zielsetzung formuliert:

- Aktualisierung des Brandschutzkonzepts unter Berücksichtigung eines Stufenplans zum Umsetzen der brandschutzrechtlichen Erfordernisse.
- Sofortiger Planungsbeginn durch GHO unterstützt durch externe Fachplaner (Elektro, Brandmelde, Heizung, Lüftung, Sanitär)
- Sofortige Installation einer "Funk-Brandschutzwarnanlage"
- Schaffung von Brandabschnitten durch entsprechende Trennwände / Türen
- Brandschutztechnische Ertüchtigen der Wände im Bestand
- Planung und Ausführung einer LAN Anbindung aller Räume
- Planung und Ausführung einer modernen elektrischen Lautsprecheranlage (ELA), eines Notfall- und Gefahrenabwehrsystems (NGRS – AMOK). Rettungsweg- und Notbeleuchtungsvorrichtungen sind zwingend sicherzustellen
- Prüfung und Abstimmung mit der Schulleitung zur Durchführung der Sanierungsarbeiten im laufenden Betrieb ggf. mit Teilauslagerung in Standort Hallerhöhe bzw. / und Containeranlage

Mit in die grundsätzlichen Sanierungsaufwendungen aufgenommen sind z.B. auch die Ertüchtigung der Toilettenanlagen, der Austausch der noch nicht erneuerten Bodenbeläge und der Sonnenschutzanlagen.

Während die Generalsanierung bzw. der Abriss und Neubau einschließlich vollständiger Auslagerung (aufgrund des Ganztages wäre der in den Containern verfügbare Raum nicht ausreichend) basierend auf den Erfahrungen der Generalsanierung des Gymnasiums am Deutenberg in einer ersten Schätzung auf über 30 Mio. € Mittelbedarf anzusetzen ist, wird die Sanierung des Gebäudes mit notwendigem Sanierungsbedarf / Stufenplan bzgl. Brandschutzanforderungen im laufenden Betrieb, ggf. mit Teilauslagerungen an den Schulstandort Hallerhöhe und die Containeranlage am Deutenberg, auf einen

Kostenaufwand von 5 Mio. € geschätzt. Eine Kostenberechnung steht noch aus und bedarf zunächst einer grundsätzlichen Willensbildung und ggf. Projekt-Beschlussfassung der Gremien des Gemeinderates. Die Kosten werden nach Vorliegen der Entwurfsplanung dem Gemeinderat als Kostenberechnung gem. DIN 276 zur Entscheidung vorgelegt.

Der 'Masterplan' zur neuen Vorgehensweise beinhaltet somit eine Sanierung des Schulgebäudes am Deutenberg im laufenden Betrieb (bei Bedarf mit Teilauslagerungen) umso den Schulstandort Schulverbund am Deutenberg schrittweise zu einem modernen Schulstandort zu entwickeln und auf einen Neubau ebenso wie auf eine vollständige Auslagerung verzichten zu können. Dies unter Priorisierung und schnellst möglicher Umsetzung der festgelegten Maßnahmen aus dem aktualisierten Brandschutzkonzept (Sicherheit Schüler und Lehrer).

Im Zuge der Abstimmungen zur Haushaltskonsolidierung sowie der Schulentwicklungsplanung wird ebenfalls zu entscheiden sein, ob der Ganztagsbetrieb für den Bereich der Werkrealschule im Schulverbund am Deutenberg beibehalten und fortgesetzt werden soll. Das Ganztagsangebot wurde im Schuljahr 2019 / 2020 von 54 % der Schülerinnen und Schüler der Abteilung Werkrealschule wahrgenommen. Die 8 Räume, welche derzeit ausschließlich der Ganztagsbetreuung dienen, könnten Unterrichtszwecken zugeführt und für eine Interimsauslagerung genutzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind innerhalb des Schulkomplexes weitere Räumlichkeiten verfügbar, die effizienter genutzt werden könnten, hierzu würden Schulverwaltung, Gebäudewirtschaft und Schulleitung in einen konstruktiven Diskurs eintreten, um gemeinsam neue Wege aufzuzeigen, entsprechende Beschlusslage des Gemeinderats vorausgesetzt.

Die aufgeführten Planungsüberlegungen wurden zwischenzeitlich von der Verwaltung mit dem Ältestenrat des Gemeinderates und dem Schulleitungsteam des Schulverbundes am Deutenberg besprochen und abgestimmt.

Um weiterarbeiten zu können, bedarf es nun zunächst einer Aufhebung des o.g. Ratsbeschlusses vom 14.11.2018 (Sitzungsdrucksache 2006), der den sofortigen Umzug des Schulverbunds am Deutenberg im Anschluss an den Auszug des Gymnasiums am Deutenberg in die Containeranlage festlegt und eine Beauftragung durch die Gremien des Gemeinderates zur Sanierung, wie in der Vorlage beschrieben.

Oberstes Ziel muss eine schnellstmögliche Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sein.

Zur Umsetzung der Maßnahme im Sinne dieser Vorlage hat die Verwaltung in Abstimmung mit dem Oberbürgermeister unter der Buchungsstelle 11.24.01.00.00/2079.78710000 "Schulverbund am Deutenberg, Generalsanierung" folgende Mittelansätze für die kommenden Haushaltsjahre im Finanzhaushalt eingestellt: HH-Jahr 2020 – 200.000 €, HH-Jahr 2021 – 3.500.000 €, HH-Jahr 2022 - 1.300.000 € (als Verpflichtungsermächtigung im HH 2021) = gesamt 5.000.000 €.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung (Aufhebung Beschlusslage und Neubeschlussfassung):

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

überwiegend positiv

überwiegend negativ

keine

**Begründung: Brandschutzsanierung**

**Beschlussantrag:**

1. In Abänderung des Beschlusses vom 14.11.2018 (Sitzungsdrucksache 2006) wird der Schulverbund am Deutenberg nicht in die Containeranlage am Schulstandort Deutenberg ausgelagert.
2. Anstelle einer Generalsanierung bzw. des Abbruchs/Neubaus des Gebäudekomplexes Schulverbund am Deutenberg wird eine Sanierung unter Herstellung aller bau- und brandschutzrechtlichen Vorgaben sowie eine moderate Modernisierung der Schulanlage insgesamt in einem von den Gremien des Gemeinderates vorgegebenen maximalen Kostenrahmen in Höhe von 5 Mio. € erfolgen. Eine Teilverlagerung des Schulbetriebes innerhalb des Gebäudekomplexes sowie eine Teilauslagerung in den Schulstandort Hallerhöhe und die Containeranlage am Deutenberg sind in Abhängigkeit von Ablaufprozessen der, für die brandschutztechnische Ertüchtigung notwendigen Baumaßnahmen und Umsetzung des Brandschutzkonzepts zu entscheiden, mit dem Ziel einer Umsetzung ohne zeitliche Verzögerung. Um zu gewährleisten, dass das brandschutztechnische Gutachten bei der Bauausführung umgesetzt wird, wird von einem Sachverständigen für Brandschutz (als Fachbauleiter- Brandschutz) die Umsetzung begleitet und überwacht und einen Bericht anfertigt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Mittelanträge entsprechend für die kommenden Haushaltsjahre im Finanzhaushalt anzumelden (HH-Jahr 2020 - 200.000 €, HH -Jahr 2021 – 3.500.000 €, HH-Jahr 2022 - 1.300.000 € (als Verpflichtungs-ermächtigung im HH 2021) = gesamt 5.000.000 €.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der umgehenden Einholung von Honorarangeboten zu Ingenieursleistungen zur Technischen Gebäudeausrüstung in den Leistungsphasen 1 – 3, HOAI zur Entwurfsplanung des Projekts.
5. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung und Schulentwicklungsplanung die Vorhaltung des Ganztagsangebots für die Werkrealschule im Schulverbund am Deutenberg gemeinsam mit der Schulleitung zu thematisieren und den Gremien entsprechende Beschlussvorschläge vorzulegen.