

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung der Eichendorffschule  
- Ausführungsgenehmigung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	15.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	23.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung der Eichendorffschule in Rohrbach nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 5.631.600 €.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Grundriss UG
A 2	Grundriss EG
A 3	Grundriss 1. OG
A 4	Grundriss 2. OG
A 5	Grundriss DG
A 6	Dachaufsicht
A 7	Schnitte
A 8	Ansicht West
A 9	Ansicht Nord/Süd
A 10	Ansicht Ost

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefreies Bauen <b>Begründung:</b> Mit dem Einbau eines Aufzuges wird die Schule erstmals über alle Geschosse barrierefrei erschlossen. <b>Ziel/e:</b>
UM 1		Umweltsituation verbessern
UM 2		Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Mit der Sanierung der Fenster und Fassaden kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO <sub>2</sub> -Belastung <b>Ziel/e:</b>
		<b>Begründung:</b>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



## II. Begründung:

Die Eichendorffschule in Rohrbach wurde in den Jahren 1890/91 errichtet und wegen ständig wachsende Schülerzahlen bereits 1903 sowie 1910 erweitert. In Jahre 1950 wurde die Rohrbacher Volksschule nochmals um die beiden Seitenflügel vergrößert und der Bestand modernisiert. In den 50er Jahren wurde die Schule um einen „Mittelschulzug“ ergänzt, aus dem später die Gregor-Mendel-Realschule hervorging.

Die Gregor-Mendel-Realschule zieht nun im Mai 2007 in ihren Neubau nach Kirchheim, so dass das Gebäude in der Heidelberger Straße 61 endlich der längst fälligen Generalsanierung unterzogen werden kann.

### Ausgangssituation

Notwendig ist diese Generalsanierung, da das 5-geschossige Gebäude in nahezu allen Belangen nicht mehr den heutigen Ansprüchen in energetischer, hygienischer, baurechtlicher, optischer und auch pädagogischer Hinsicht entspricht.

Die Fenster sind in einem schlechten Zustand, die Fassaden ungedämmt. Die inzwischen unhygienischen sanitären Anlagen sind gesammelt im Keller untergebracht. Auch der vorbeugende Brandschutz des Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, es fehlen die notwendigen Abtrennungen, die Geschosdecken entsprechen nicht der Feuerwiderstandsklasse F 90.

Hinzu kommt, dass die Eichendorffschule seit Jahren nicht über die erforderliche Anzahl an Klassenräumen verfügen kann. Abhilfe wurde zwischenzeitlich mit Containern geschaffen, deren Genehmigung gerade ausgelaufen ist und bis Ende der Bauzeit verlängert wird.

Der Auszug der Gregor-Mendel-Realschule bietet der Eichendorffschule die Möglichkeit, über die nach dem Modellraumprogramm erforderlichen Schulräume zu verfügen. Weitere mit dem Auszug frei werdende Räume sollen künftig durch den Bertha-Marie-Coppius-Kindergarten für sprach-behinderte Kinder genutzt werden.

### **Bauliche Lösung**

Da es sich um zwei völlig unterschiedliche Nutzer handelt, wurde zur Erschließung des Gebäudes das fast mittige Treppenhaus als gemeinsamer Eingang beider Einrichtungen gewählt, der dann die Zugänge in der Flurzone teilt:

auf der Nordseite in die Eichendorffschule in der größeren Haushälfte

auf der Südseite des Gebäudes in den Sprachheilkindergarten.

Während der Kindergarten als Haus im Haus über 2 Geschosse konzipiert ist, stehen der Schule mit Pädaktiv im EG die Restfläche zur Verfügung. Diese Lösung hat nicht nur nutzungsspezifische Vorteile, sondern erleichtert auch die logistische Bauabwicklung in 2 Phasen:

im ersten Bauabschnitt zieht die Eichendorffschule in den südlichen Gebäudeteil, also den späteren Sprachheilkindergarten. Unter Beibehaltung der Container und unter Einbeziehung des Mehrzweckraums im Dachgeschoss ist dies für die Bauzeit möglich.

Für den zweiten Bauabschnitt kann dann die Schule in ihre sanierten Räumlichkeiten endgültig umziehen und die Baumaßnahme für die Kindertagesstätte kann beginnen.

Nach Fertigstellung voraussichtlich im Januar 2010 kann dann der Sprachheilkindergarten aus dem Kolbenzeil umziehen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme werden in den beiden Abschnitten im wesentlichen folgende Bauleistungen erforderlich:

#### **Abbruch- und Rohbauarbeiten**

Neben der Herstellung neuer Tür- und Fensteröffnungen ist besonders der Erstellung des Fahrstuhlschachtes mit Unterfahrt zu erwähnen.

#### **Zimmerarbeiten**

Durch den Einbau eines Aufzuges ist am Dach eine Gaube einzubauen. Darüber hinaus sind diverse Ausbesserungen und Dämmarbeiten am Spitzboden notwendig.

#### **Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten**

Alle First- und Gratziegel sind auszutauschen, die übrige Dachfläche bedarf lediglich geringfügiger Reparaturen. Sämtliche Blechanschlüsse und -verwahrungen, Schneefanggitter, das Stehfalzdach in der Gebäudemitte sowie Regenrinnen, Stand- und Regenfallrohre werden erneuert.

#### **Fenster- und Verglasungsarbeiten, Sonnenschutz**

Sofern möglich, werden die vorhandenen Fenster erhalten und saniert oder auch nur gestrichen. Die nicht mehr reparablen Fenster werden ausgetauscht.

Da ein Sonnenschutz nicht vorhanden ist, werden außer Treppenhaus, Sanitär und Nordseite alle Fenster entsprechend nachgerüstet.

#### **Natursteinarbeiten**

Die Fassaden des Mittelbaus enthalten Elemente aus gelbem Schilfsandstein sowie rotem Sandstein. Diese werden gereinigt und je nach Grad der Beschädigung saniert.

#### Putz- und Stuckarbeiten

Der Außenputz der Seitenflügel bleibt vorhanden und wird um einen Vollwärmeschutz ergänzt. An der Ostfassade des Mittelbaus ist der Putz zu erneuern.

Der Innenputz ist allgemein bröckelig, sandet und weist Hohlstellen auf. Durch die Sanierung und die Installation neuer Leitungen wird der Putz ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen, so dass ein hoher Anteil erneuert werden muss.

#### Bodenbelagsarbeiten, Fliesen und Plattenarbeiten

Zum Teil werden vorhandene Bodenaufbauten komplett entfernt. Hier wird ein neuer Gussasphalt eingebracht.

Sämtliche PVC-Böden werden entfernt und durch Linoleum ersetzt. Die Asphaltfliesen bleiben erhalten und werden verspachtelt.

Die Parkettböden werden, wo möglich erhalten und wieder aufgearbeitet.

Die neuen Sanitärbereiche erhalten Fliesenbeläge an Böden und Wänden. An Ausgussbecken, Waschbecken und in den Küchen werden Fliesenspiegel verlegt.

Der Terrazzobelag im mittleren Eingangsbereich und dem mittleren Treppenhaus soll, sofern noch möglich, saniert werden.

#### Trockenbauarbeiten / abgehängte Decken

Sämtliche Decken müssen den Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes entsprechend die Brandschutzklasse F90 aufweisen und demzufolge nachgerüstet werden. Die Decken der Klassenräume sind darüber hinaus schallabsorbierend auszuführen.

#### Schlosserarbeiten

Neben der Ergänzung diverser Geländer und Gitter sind insbesondere Feuer- bzw. Rauchschutztüren an den beiden Treppenhäusern in allen Geschossen herzustellen.

#### Tischlerarbeiten

Erhaltenwerte Türzargen und Türblätter, insbesondere im Mittelbau, werden aufgearbeitet und schallschutzmäßig aufgerüstet. Die dem Brand- und Schallschutz nicht mehr entsprechenden Türen der Seitenflügel werden ausgetauscht.

#### Malerarbeiten

Das Gebäude wird komplett neu gestrichen.

#### Ausstattung

Ein Großteil der vorhandenen Möbel ist veraltet und muss ersetzt werden. Sämtliche Tafeln sind jedoch wieder verwendbar

### **Technische Ausrüstung**

#### Gas-, Wasser-, Abwasserinstallation

Die im Gebäude vorhandenen Trinkwasserleitungen sind marode und werden komplett ersetzt. Die sanitären Anlagen werden im Keller wie vor erwähnt demontiert und auf allen Stockwerken neu eingerichtet.

#### Wärmeversorgungsanlagen

Die Heizungsanlage wird ebenfalls komplett erneuert. Dies gilt auch für die Heizkörper, die nicht mehr den Unfallverhütungsvorschriften entsprechen.

#### Lufttechnische Anlagen

Die Toilettenanlagen der Schule und des Kindergartens werden mittels Zu- Abluftgeräten mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. Die Abzugshauben der Küchen werden über Dach entlüftet.

#### Elektroinstallation

Die vorhandene Elektrotechnik entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und ist beginnend vom Hausanschluss bis zur Beleuchtung zu erneuern. Die Verteilung orientiert sich an den unterschiedlichen Nutzungsbereichen.

#### Förderanlagen

Schulen sind grundsätzlich barrierefrei zu erschließen. Die Eichendorffschule erhält aus diesem Grund eine Aufzugsanlage neben dem Treppenhaus mit insgesamt sechs Haltestellen.

### Kosten

Für die Sanierungsmaßnahmen wurden nach DIN 276 folgend Kosten ermittelt:

<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>ca.</b>	<b>€ 16.700</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>	<b>ca.</b>	<b>€ 3.190.700</b>
330	Rohbauarbeiten	€ 340.300	
331	Betonwerksteinarbeiten	€ 40.700	
332	Naturwerksteinarbeiten	€ 77.200	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€ 53.700	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€ 123.000	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€ 380.000	
	Trockenbauarbeiten	€ 112.300	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€ 84.200	
354	Gussasphaltarbeiten	€ 24.200	
355	Tischlerarbeiten	€ 313.900	
	abgehängte Decken	€ 257.100	
358	Rolladenarbeiten	€ 66.700	
360	Metallbau- und Schlosserarbeiten	€ 210.000	
361	Verglasungsarbeiten	€ 369.200	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€ 321.300	
365	Bodenbelagsarbeiten	€ 188.900	
392	Gerüstarbeiten	€ 36.400	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€ 39.700	
	Mehrkosten für 2. Abschnitte	151.900	
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>	<b>ca.</b>	<b>€ 1.202.300</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€ 216.300	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€ 364.300	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€ 41.200	
440	Starkstromanlagen	€ 355.900	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€ 85.500	
460	Förderanlagen	€ 56.100	
480	Gebäudeautomation	€ 53.000	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€ 30.000	

<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>€ 6.100</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>€ 277.200</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (ca. 20 %)</b>	<b>€ 938.600</b>
	<b>Insgesamt</b>	<b>€ 5.631.600</b>

Für die Sanierungsmaßnahme sind im Investitionsprogramm 6,0 Mio. € ausgewiesen. Im Finanzhaushalt 2007 stehen 50.000 € kassenwirksam und 1,0 Mio. € als Verpflichtungsermächtigung und 2008 1,0 Mio. € kassenwirksam und 2,0 Mio. € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Nachdem gegenüber den ersten Planungen die Sanierung in nur 2 statt 4 Bauabschnitten erfolgen kann, wird sich voraussichtlich der Mittelabfluss gegenüber den Haushaltsansätzen beschleunigen. In diesem Fall können gemäß Hauptsatzung die erforderlichen Mittel in Verwaltungszuständigkeit überplanmäßig bereitgestellt werden, da hier lediglich Beträge vorgezogen werden und sich die Gesamtkosten der Maßnahme dadurch nicht erhöhen.

Das Gebäude der Eichendorffschule liegt im Sanierungsgebiet Rohrbach. Für die Sanierungsmaßnahme wird deshalb ein entsprechender Zuschussantrag gestellt.

#### **Termine**

Die Sanierungsarbeiten des 1. Bauabschnittes sollen von Januar 2008 bis Januar 2009 durchgeführt werden. Der 2. Bauabschnitt ist von Februar bis Dezember 2009 vorgesehen.

gez.  
In Vertretung

Dr. Joachim Gerner