



AMT:	6
Sachgebiet:	62
Vorlagen.Nr.:	2020/129/1
Datum:	14.01.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	11.02.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.01.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.01.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Norbert Schreck	Zimmer: 4.3
E-Mail:	norbert.schreck@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6204

Friedrich-Bernbeck-Schule - Generalsanierung
hier: Beauftragung LPH 3 - 4

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis, die Schulsanierung mit der Vorplanung des beauftragten Architekturbüros Roth & Partner, Kitzingen, umzusetzen. Eine Dachstuhl-sanierung im Rahmen einer Generalsanierung des gesamten Schulgebäudes wird weiterverfolgt. Die Architekten und die Fachplaner werden mit der Stufe 2, Leistungsphase 3 und 4, beauftragt.
3. Die für die Generalsanierung erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 16,8 Mio. € werden im Haushalt bereitgestellt.

Sachvortrag:

1) Ausgangslage

Die Friedrich-Bernbeck-Schule ist eine Wirtschaftsschule, die eine allgemeine Bildung und eine berufliche Grundbildung im Berufsbild Wirtschaft und Verwaltung vermittelt. Sie zählt zu den beruflichen Schulen (Berufsfachschule). Für das Schuljahr 2017/18 waren ca. 210 Schülerinnen und Schüler gemeldet.

Die Schule befindet sich in einer ehemaligen Klosteranlage im Kitzinger Stadtkern. Diese Anlage ist zusammen mit der Evangelisch-Lutherischen Pfarrkirche als „Evang.-Luth. Pfarrkirche, ehem. Ursulinerinnenkirche, Saalbau mit barocker Westfassade, 1686-1699, von Antonio Petrini; mit Ausstattung; zugehörige ehem. Klostergebäude, weitgehend erneuert.“ in die bayerische Denkmalliste aufgenommen.

Der Ostflügel der Klosteranlage und die Stadtkirche sind im Eigentum der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Kitzingen. Der andere Teil, in dem sich die Schule befindet, plus Innenhof, gehört der Stadt Kitzingen.

Im März 2016 wurden Bauschäden im Dachstuhlbereich oberhalb der Schulräume festgestellt. Nach näheren Untersuchungen und Freilegungen wurde ein erhebliches Schadensbild im Dachgebälk sichtbar. Es zeigten sich bereits augenscheinlich erhebliche biotische Schäden an der Holzkonstruktion. Zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden Voruntersuchungen durchgeführt.

Ergebnis der diversen Voruntersuchungen: Der gesamte Dachstuhl der Friedrich-Bernbeck-Schule (Kaiserstraße 2, Kitzingen) weist sehr starke Schädigungen sowohl biotisch als auch konstruktiv auf und muss ganzheitlich in naher Zukunft saniert werden.

Der Grundsatzbeschluss (2018/096) „Friedrich-Bernbeck-Schule, Dachstuhlisanierung im Rahmen der Generalsanierung des gesamten Schulgebäudes“ wurde in der Stadtratssitzung vom 17.05.2018 beschlossen. Die Generalsanierung richtet sich nach dem Raumprogramm der Wirtschaftsschule.

Eine Konzeptstudie mit Kostenaufstellung über die Sanierungsmöglichkeiten wurde im Rahmen der Voruntersuchungen erstellt. Hier wurden Gesamtbaukosten über 9,5 Mio. € beziffert. Mit den aufgestellten Kosten wurden die voraussichtlichen Honorare der Fachplaner überprüft. Der Auftragswert bei der Architektenleistung und bei der Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung überstieg den damaligen Schwellenwert von 221.000 € netto. Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes wurde ein VgV-Verfahren eingeleitet. In der Sitzung des Stadtrates vom 06.06.2019 wurden drei Aufträge vergeben, nämlich Architekturbüro Roth & Partner aus Kitzingen, Ingenieuratelier Rennert aus Coburg (HLS) und Ingenieurbüro Pfister aus Würzburg (ELT).

Die Vorplanungen wurden dem Stadtrat am 19.11.2020 zur Kenntnisnahme vorgestellt.

2) Vorplanungen

Die Vorplanungen mit zwei Varianten wurden dem Stadtrat im November 2020 vom Architekturbüro präsentiert. Beide Varianten haben sich ausschließlich nur im Gebäudeteil Turnhalle mit Verwaltung unterschieden.

Die Anregungen aus dem Gremium wurden gemeinsam mit der Schulverwaltung und den Architekten diskutiert. Die Planungen und die Varianten wurden nochmals verfeinert und es entstand **eine Planungsvariante** aus beiden vorgestellten Varianten.

Erläuterung zum Vorentwurf

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Friedrich-Bernbeck-Schule wird das historische Klostergebäude durch **zwei neue Baukörper** ergänzt.

Im Innenhof wird die Schule durch einen ein- bis dreigeschossigen Neubau für Treppenraum, Aufzug für Barrierefreiheit, WC-Anlagen sowie der Bibliothek ergänzt. Durch eine zurückhaltende, klare Architektur, bestehend aus einem Wechsel von geschlossener Plattenfassade und z. T. großformatiger Verglasung, setzt sich der Neubau klar von der kleinteiligen Struktur der historischen Fassade ab. Durch die Wahl von abgestimmten, natürlichen Farben wird Bezug auf die bestehende Fassadenstruktur genommen wodurch letztendlich alle Gebäudeteile als eine Einheit aus historischer und moderner Architektur wahrgenommen werden. Im Inneren des Gebäudes wird die architektonische Zäsur durch Belagswechsel und verschiedene Oberflächen klar nachvollziehbar gestaltet.

Der Neubau Sport- und Verwaltungsanbau wird als zweieinhalb geschossiger Flachdachanbau errichtet und quer zur jetzigen Gebäudeflucht an der historischen Fassade andockt. Für eine klare Abgrenzung zwischen Alt und Neu werden die Gebäude durch eine verglaste, tiefer abgesetzte Bauteilfuge optisch voneinander getrennt. Dadurch wird der Verlauf der historischen Fassade und der Traufkante sichtbar und kann klar nachvollzogen werden. Der Neubaukubus erhält in Anlehnung an den Bestand eine farblich angepasste verputzte Fassade, welche durch großformatige Fensterflächen gegliedert wird. Weiterhin wird durch gezielt eingerahmte Fensterflächen der Bezug zur historischen Fassade mit gefaschten, gerahmten Fensterbändern aufgenommen und modern interpretiert.

Durch den geplanten Neubau können die geforderten Sportflächen annähernd an die Anforderungen der Regierung von Unterfranken angepasst werden. Der Verwaltungsbereich wird optimiert, da alle Funktionen und Bereiche auf einer Ebene sind.

3) Betrachtung Neubau Schule

Auf Grundlage von Kennwerten wurden Kosten vom Architekturbüro für einen Neubau der Wirtschaftsschule Kitzingen ermittelt. Das Gebäude plus ein fiktives Grundstück ergibt eine Gesamtsumme von ca. 15,5 Mio. €. Die Grundlage für die Kostenermittlung sind die Flächenangaben aus dem Raumprogramm der Regierung von Unterfranken.

Einen großen Haken hätte der Neubau auf dem noch nicht vorhandenen Grundstück, dass das Bestandsschulgebäude in Besitz der Stadt Kitzingen noch nicht saniert ist. Der Dachstuhl muss in naher Zukunft instandgesetzt werden.

Weiterhin ist für den neuen Standort eine allgemeine Erschließung mit einer Busverbindung abschließend zu klären.

4) Allgemein Turnhalle

Nach Rücksprache mit der Schulverwaltung und der Schulleitung der Friedrich-Bernbeck-Schule wird eine Turnhalle an der Wirtschaftsschule zwingend benötigt. Die neue Sporthalle im Deusterpark ist bereits ausgelastet.

5) Kostensituation

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde in einer Konzeptstudie von 2018 ein erster Kostenrahmen genannt, nämlich 9,5 Mio. €.

Mit der Bearbeitung der Vorplanung 2020 liegt nun eine Kostenschätzung nach DIN 276 vom Architekturbüro Roth & Partner, Kitzingen vor. Das Gesamtvolumen beziffert für die Dachstuhlisanierung innerhalb einer Generalsanierung 16,8 Mio. € (Kostenstand Quartal 3/2020).

Die finanziellen Mittel werden sich verteilt bis 2026 im Haushalt der Stadt Kitzingen niederschlagen. Die jährlichen Kosten hängen vom Projektablauf ab.

6) Voraussichtliche Fördersituation

Bei der Regierung von Unterfranken kann ein Förderantrag nach Art. 10 BayFAG (Schulgebäude) gestellt werden, der derzeitige Fördersatz liegt bei 60 % der förderfähigen Kosten, entspricht einer Fördersumme von ca. 6,0 Mio. €. Eine Voraussetzung ist die Umsetzung des Raumprogramms der Wirtschaftsschule.

Für die Sanierung des Dachstuhls der Friedrich-Bernbeck-Schule können voraussichtlich weitere Zuwendungen bei der Bayerischen Landesstiftung, beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und beim Bezirk Unterfranken beantragt werden.

7) Ausweichquartier

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Roth & Partner Architekten wurden Überlegungen angestellt, die Baustelle evtl. in Bauabschnitten durchzuführen. Die Arbeitsschritte der Dachstuhlansanierung, der Baulärm, die Innenstadtlage und der Ablauf der Baugewerke sprechen gegen ein abschnittsweises Vorgehen.

Eine Sanierung, auch wenn sie schrittweise erfolgt, ist mit oder neben der schulischen Nutzung nicht möglich.

Der Schulbetrieb muss für 3 Jahre in ein Übergangsquartier ausweichen. Hierfür wurden vom Architekturbüro Kosten ermittelt. Als Grundlage für die Kostenermittlung wurden die Flächenangaben aus dem Raumprogramm der Regierung von Unterfranken, die Angaben der Schulleitung und eine Modulbauweise (Miete, 3 Jahre) angenommen. Der Kostenrahmen für ein Ausweichquartier in Modulbauweise wird auf eine Summe i. H. v. ca. 2,0 Mio. € geschätzt. Der Umzug und die Anmietung anderer Räume ist bei Schulen nicht förderfähig.

Die zeitweilige Auslagerung der Schule ist abschließend zu klären.

8) Weitere Vorgehensweise

Es werden weitere Abstimmungsgespräche mit allen Beteiligten, wie z.B. mit der Schulverwaltung, Schulleitung, Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Regierung von Unterfranken erfolgen. Die Fachplaner bearbeiten die weiteren Planungsphasen.

Die Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung wird voraussichtlich vor der Sommerpause 2021 dem Stadtrat vorgestellt.

Der Baubeginn hängt vom weiteren Vorgehen und Verlauf der Maßnahme ab. Der Bauantrag wird am Ende der Leistungsphase 4 gestellt. Anschließend werden mit der Baugenehmigung und der Kostenberechnung die Förderanträge eingereicht.

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug SR-Sitzung 17.05.2018 Beschluss Generalsanierung

Anlage 2 - Auszug SR-Sitzung 06.06.2019 Beschluss Fachplaner

Anlage 3 - Kostenübersicht DIN 276

Anlage 4 - Erdgeschoss Vorentwurf

Anlage 5 - Skizze Sanierung

Anlage 6 - Fotos Bestand