Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 212/2026

Federführendes Amt: Amt für Hochbau und Gebäudemanagement			
Beratungsfolge	**Behandlung**		**Termin**
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	15.09.2026
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	01.10.2026

Betreff:
Sanierung Grundschule Höfen - Vorentwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorentwurfsplanung Stand 07/2026 wird zur Kenntnis genommen.
   Die Empfehlung der Variante C wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Kostenschätzungen Stand 05/2026 der Varianten A - C mit Gesamtbaukosten in Höhe von

   Variante A: 5.989.000,00 €
   Variante B: 6.404.000,00 €
   Variante C: 6.612.000,00 €

   werden zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	**21.10**	
Haushaltsansatz		150.000,00 €
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 das Raumprogramm für eine 2-zügige Grundschule mit Räumlichkeiten der Schulkindbetreuung einschließlich einer Mensa genehmigt und die Verwaltung mit der Planung beauftragt. Auf die Vorlage Nr. 189/2023 wird verwiesen.

In seiner Sitzung vom 01.07.2025 hat der Technische Ausschuss die Vergaben der Fachplanungen TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär), Elektro und Küchentechnik genehmigt. Auf die Vorlage Nr. 126/2025 wird verwiesen.

Die Gebäudeplanung erfolgte bisher durch das Sachgebiet Hochbau.

Bauliche Situation Bestand

Das 2-geschossige Gebäude wurde im Jahre 1962 als Langbau errichtet und besitzt aus dieser Zeit eine vorgelagerte überdachte Pausenhalle mit außenliegenden Schüler-WCs, sowie einer Teilunterkellerung. 1992 wurde mit zusätzlichem Treppenraum und Querbau eine Erweiterung errichtet, nachfolgend als Anbau genannt. Aufgrund der Topographie konnte hier das Untergeschoss voll ausgebaut und mit gut belichteten Fachräumen versehen werden. Ursprünglich als Grund- und Hauptschule gestartet wird die Schule heute ausschließlich als Grundschule genutzt - aktuell mit 135 Schülerinnen und Schülern sowie 15 Lehrkräften. Ein Teil des Untergeschosses wird von der Kunstabteilung der Musik- und Kunstschule genutzt. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist solide und erhaltenswert. Auch die räumliche Anordnung bietet Möglichkeiten für eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzung.

Starke Mängel bestehen allerdings im Bereich der Installationen. Sowohl bei den Zu- und Abwasserleitungen als auch bei den Heizungsleitungen sind jederzeit auftretende Schäden zu erwarten, die zu Ausfällen und weiteren Schäden in der Bausubstanz führen können. Seit 2017 sind zwei Rohrbrüche im Abwassersystem, mehrere Undichtigkeiten durch Lochfraß im Trinkwassernetz, sowie ein großer Rohrbruch mit langwieriger Lecksuche im Heizungsnetz aufgetreten und mussten behoben werden. Insbesondere der Rohrbruch im Heizungsnetz im Jahr 2022 führte zu erheblichen Einschränkungen im Schulbetrieb (Raumsperrungen und Notbeheizung von Räumen mittels Heizgeräten). Der Rohrbruch trat während der Heizperiode auf. Da die betroffene Rohrleitung unterhalb der Bodenplatte in einem nicht begehbaren Installationskanal verlegt ist, musste die Bodenplatte zur Lecksuche an fünf Stellen geöffnet werden. Aufgrund des damit verbundenen hohen Aufwands dauerte die Behebung des Schadens seinerzeit etwa vier Wochen. Ein vergleichbarer Schaden kann künftig jederzeit erneut auftreten.

Die Elektroinstallationen sind im Hauptbau noch zweiadrig ausgeführt und stammen aus dem Jahr der Errichtung 1962. D.h. die unterputz verlegten Leitungen sind über 60 Jahre alt und daher wahrscheinlich teilweise brüchig. Eine Sanierung der gesamten Elektroinstallation mit neuer Verkabelung, Unterverteilern die brandschutzkonform angeordnet werden müssen, sowie neuen Zählerplätzen ist dringend erforderlich. Einzelmaßnahmen im Bereich der Elektrosanierung, mit nur punktuellen Eingriffen, sind kaum umsetzbar. Die Schnittstellen zu dem was verbleiben soll, ist nicht definierbar. Bei der Kopplung von alten und neuen Bauteilen werden die Grenzen der Zulässigkeit (DIN-Normen, VDE) überschritten, auf die die Planer, der Bauherr und die ausführenden Firmen verpflichtet sind.

Bezüglich des Brandschutzes ist die Herstellung von Rauchabschnitten erforderlich, diese bestehen aktuell nur zwischen Alt- und Anbau. Der zweite Rettungsweg für die Klassenräume des Anbaus führt aktuell über Fenster und Leitern der Feuerwehr. Hier ist ein zweiter baulicher Rettungsweg sicherzustellen. Die Technikbereiche im Untergeschoss müssen durch qualifizierte Türen getrennt werden.

Die bauphysikalische Betrachtung ergibt, dass die Transmissionswärmeverluste, insbesondere in den Bereichen der Dächer und der Brüstungen, groß sind. Das Gebäude ist inzwischen über die Gemeindehalle Höfen an das Nahwärmenetz Höfen der Stadtwerke Winnenden angeschlossen. Das Pultdach des Altbaus ist aktuell vollflächig mit einer PV-Anlage belegt, die seit 2008 besteht und von den Stadtwerken Winnenden betrieben wird. Der Vertrag hierzu läuft im Jahre 2028 aus.

Planung

Die nun vorliegende Vorentwurfsplanung beinhaltet die Umsetzung folgender Vorgaben:

- Umsetzung des Raumprogrammes
- Beseitigung von Mängeln bezüglich des Brandschutzes
- Herstellen von Barrierefreiheit
- Erneuerung Haustechnik Heizung, Lüftung, Sanitär
- Erneuerung Haustechnik Elektro
- Umsetzung Infrastruktur Digitalisierung
- Umsetzung Sicherheitseinrichtungen
- Behebung energetischer Mängel

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde die Umsetzung der genannten Ziele in Varianten dargestellt und mit entsprechenden Kosten belegt.

Hier ergaben sich folgende Varianten:

- Variante A — <u>Bestand</u>
  Umsetzung des Raumprogrammes im Bestand als Minimallösung.

- Variante B — <u>Anbau WC</u>
  Umsetzung des Raumprogrammes im Bestand mit Abriss der außenliegenden WCs und Neuerrichtung an gleicher Stelle aber mit innenliegendem Zugang.

- Variante C — <u>Anbau Verwaltung</u>
  Umsetzung des Raumprogrammes mit Ergänzung eines Neubaus für Sanitäranlagen und Verwaltungsräume in Richtung Westen.

- Variante D — <u>Anbau Verwaltung</u>
  Umsetzung des Raumprogrammes mit Ergänzung eines Neubaus für Sanitäranlagen und Verwaltungsräume in Richtung Süden.

Allen Varianten gemeinsam sind folgende räumliche Ergänzungen: Der Verbindungsbau zwischen Alt- und Anbau wird durch einen Neubau erweitert. Dieser enthält einen Aufzug vom UG bis ins OG sowie eine behindertengerechte Toilette im EG und zusätzliche Toiletten im UG und OG. Der Eingangsbereich bekommt ein großzügiges Vordach. Im UG des Anbaus entsteht eine Schulmensa mit maximal 116 Sitzplätzen.

In allen Varianten ist die Sanierung des Bestandes beinhaltet. Neben der Erneuerung der vorhandenen Installationen werden zur Sicherstellung des geforderten Luftaustausches in den Klassenräumen dezentrale Lüftungsgeräte eingebaut. Diese können auch für eine gewisse Nachtauskühlung im Sommer genutzt werden.

Darüber hinaus wird in den Klassenzimmern eine Querlüftung ermöglicht, die Oberlichter erhalten eine sensorgesteuerte el. Öffnungstechnik. Im EG des Altbaus wird die vorhandene Lüftungsöffnung über den Türen wieder aktiviert. Einzig in den EG-Räumen des Anbaus ist keine Querlüftung über die Fenster möglich.
Die PV-Anlage auf dem Altbaudach wird komplett erneuert. Das Anbau-Dach erhält eine neue Anlage, mit der 129kWp insgesamt erzielt werden können. Die Kühlung der Klassenzimmer wurde untersucht, soll aber in den vorliegenden Varianten nicht umgesetzt werden und ist daher nicht in der Kostenschätzung enthalten.
Auf die Anlagen 1 bis 18 wird verwiesen.

Variante A - Bestand

In Variante A wird das Raumprogramm komplett im Bestand umgesetzt. Es gibt folgende Abweichung zum Raumprogramm:

Anstelle von zwei Kursräumen mit geforderten je 36 m^2 gibt es einen Kurs-/ bzw. Mehrzweckraum mit 66 m^2. Dieser beinhaltet auch eine Küchenzeile als Schulküche. Die Schulbibliothek ist im Ruheraum untergebracht, hier überlagert sich daher die Nutzung. Beide Abweichungen sind mit der Schulleitung abgesprochen und wurden aufgrund der hohen Flexibilität der Raumnutzung auch als praktikabel bewertet.

Die außenliegenden WC bleiben in ihrer Anordnung so erhalten und werden lediglich saniert.

Variante B – Anbau WC

In Variante B wird analog der Variante A das Raumprogramm im Bestand umgesetzt, allerdings wird hier der WC-Bau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser beinhaltet ebenfalls die Schüler-WCs, schließt aber direkt am Gebäude an. Das hat den Vorteil, dass die WCs sowohl direkt vom Eingangsbereich erreicht werden können, weiterhin aber auch ein Zugang vom Schulhof aus möglich ist. Das Vordach bleibt erhalten und bietet weiterhin eine überdachte Spielfläche. In diesem Neubau kann dann auch der Serverraum untergebracht werden, was eine günstigere Anordnung der Büroräume ermöglicht.

Variante C - Anbau Verwaltung

In Variante C wird in Verlängerung des Altbaus nach Westen ein 2-geschossiger, nicht unterkellerter Anbau errichtet.

Im EG dieses Neubaus werden neue WC-Anlagen, sowie der Serverraum angeordnet. Im OG das Büro für die Schulkindbetreuung, das Büro der Stellvertretenden Schulleitung und Lehrerarbeitsplätze. Dies ermöglicht zum einen eine engere Zusammenarbeit von Lehrerkollegium und pädagogischen Kräften, zum anderen kann im EG ein großzügiger Lehrmittelraum angeboten werden. Diese Anordnung ermöglich insgesamt mehr Fläche für Lehrkörper und Betreuungskräfte, was den eventuell in Zukunft gewünschten Anforderungen im Ganztag mehr entspricht. Der WC-Bau wird in dieser Variante nicht abgerissen, sondern kann als Werkstattgebäude genutzt werden (Werkstatt Hausmeister, Brennofenraum oder ähnliches).

Variante D - Anbau Verwaltung

In Variante D wird der WC-Bau abgerissen und durch einen 2-geschossigen, nicht unterkellerten Neubau ersetzt, der in etwa die Räumlichkeiten aus Variante C beinhaltet.
Durch die Anordnung kann so der Schulhof räumlich besser eingefasst werden, es entsteht eine Sichtverbindung des Lehrerzimmers zum Schulhof, sowie die Zugänglichkeiten der Schülertoiletten direkt von außen, wie in Variante B. Allerdings ist die konstruktive Anbindung eines Neubaus an den Altbau im Dachbereich schwierig.
Für diese Variante wurde keine Kostenschätzung erstellt.

Empfohlen wird die Variante C.
Diese Variante ist im Vergleich zur Umsetzung im Bestand gemäß vorliegender Kostenschätzung 623.000,00 € teurer und bietet dafür innenliegende WC-Anlagen, sowie eine Erweiterung des Verwaltungsbereiches, womit eine zukunftsfähige Raumsituation entsteht. Zudem kann dieser Anbau errichtet werden ohne wesentlich in den Bestand eingreifen zu müssen. Im äußeren Erscheinungsbild wird die Struktur des Altbaus fortgesetzt.

Die Baumaßnahme kann in zwei bis drei Bauabschnitten umgesetzt werden. Hierfür sind interimistische Räumlichkeiten in Containern erforderlich, die im Bereich des Parkplatzes errichtet werden können. Wenn die Genehmigung der Vorentwurfsplanung vorliegt ist für die weitere Planung bis zur Fertigstellung mit einer Dauer von vier Jahren zu rechnen. Bei dem in Anlage 23 dargestellten Zeitplan ist dann der Startzeitpunkt anzupassen.

Die vorliegenden Vorentwurfsplanungen schließen mit folgenden Kostenschätzungen ab:

Variante A:	5.989.000,00 €
Variante B:	6.404.000,00 €
Variante C:	6.612.000,00 €

Auf die Anlage 24 wird verwiesen.

Aufgrund der aktuell nicht gesicherten Finanzierung wird diese Planung hier nur zur Kenntnis gegeben.
Für eine Weiterführung der Planung wäre zu beschließen, mit welcher Variante die Entwurfsplanung auszuführen ist. Nach Vorliegen der Entwurfsplanung können hier Förderanträge gestellt werden.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 212/2026

Freiwillige Aufgabe:	
Freiwillige Aufgabe	Ja ☐

CO_2-Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☒ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☐	Ja ☒ Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert

Begründung:

Betreuung der Maßnahme

Anlagen:

SV 212_2026 Anlage 1 Erläuterung des Vorentwurfs
SV 212_2026 Anlage 2 A-01-Grundriss UG
SV 212_2026 Anlage 3 A-02-Grundriss EG
SV 212_2026 Anlage 4 A-03-Grundriss OG
SV 212_2026 Anlage 5 A-04-Ansichten längs
SV 212_2026 Anlage 6 A-05-Ansichten quer
SV 212_2026 Anlage 7 A-06-Fassadenschnitt
SV 212_2026 Anlage 8 B-02-Grundriss EG
SV 212_2026 Anlage 9 B-03-Grundriss OG
SV 212_2026 Anlage 10 B-04-Ansichten längs
SV 212_2026 Anlage 11 B-05-Ansichten quer
SV 212_2026 Anlage 12 C-02-Grundriss EG
SV 212_2026 Anlage 13 C-03-Grundriss OG
SV 212_2026 Anlage 14 C-04-Ansichten längs
SV 212_2026 Anlage 15 C-05-Ansichten quer
SV 212_2026 Anlage 16 D-02-Grundriss EG
SV 212_2026 Anlage 17 D-03-Grundriss OG
SV 212_2026 Anlage 18 D-04-Ansichten
SV 212_2026 Anlage 19 Elektro-Baubeschreibung
SV 212_2026 Anlage 20 HLS-Baubeschreibung
SV 212_2026 Anlage 21 Küchenplanung-Baubeschreibung
SV 212_2026 Anlage 22 Soll-Ist-Vergleich Raumprogramm
SV 212_2026 Anlage 23 Rahmenterminplan
SV 212_2026 Anlage 24 Kostenschätzung
Präsentation zu SV 212_2026