

Aktenzeichen

Verfasser

Büschl, Jochen

Beratung

Datum

Bauausschuss

11.09.2017

öffentlich

Stadtrat

21.09.2017

öffentlich

Betreff

Grundschule Schalkhausen - Sachstand und weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Die Angelegenheit wurde bereits mehrfach in städt. Gremien behandelt

Auszug aus Beratungsfolge (neben einzelnen Bekanntgaben/Anfragen):

- BA 15.07.2013 (Antrag CSU)
- BA 19.01.2015 (Arch.-Vergabe)
- BA 06.07.2015 (Vorstellung Planung)
- BA 15.09.2015 (Vorstellung Planung – neu: Option Neubau)
- StR 22.09.2015 (Vertagung TOP)
- StR 13.10.2015 (Beschluss: Neubau) ö und nö
- StR 25.07.2017 (nö; Sachstand Grundstücksverhandlungen)

Im Herbst 2015 wurde die Variationsbreite an Alternativen (s. auch Anlage 1) aufgezeigt:

- abschnittsweise Sanierung über mehrere Jahre „Qualifizierter Bauunterhalt“
- „Kleine“ - Sanierung nach Förd.krit. FAG
Investition von mind. 25% der vgl. Neubaukosten, d.h. rd. 650.000 €
- Generalsanierung (wie in drei Varianten vorgestellt)
- Ersatzneubau nach Fördergrößen
 - a) Bestandsgrundstück (Abriss)
 - b) anderes Grundstück
- Nullvariante => Gesamtbetrachtung sämtl. Grundschulstandorte ?

Ein geeignetes und zur Verfügung stehendes Fremdgrundstück konnte bis zur Fertigung der Vorlage nicht gefunden werden. Als einziges unbebautes städtisches Grundstück entsprechender Größe besteht das von Wald umgebene Bolzplatzgrundstück unterhalb des Beherbergungsbetriebes westlich der Bocksbergsiedlung.

In der letzten Stadtratssitzung wurde die Verwaltung gebeten die Lösung „Abriss und Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück“ näher zu betrachten und hierfür eine grobe Kostenübersicht zu erstellen:

Kostenübersicht	ca. €/m ²			Mon.	€	Bmkg.
Abbruch m ³	3.160	30	94.800		95.000	Ansatz am unteren Rand
Neubau (KostenRW) m ²	684	3.957	2.706.588		2.710.000	
Vor-/Nacharb. Auslagerung	psch.				25.000	
Mietcontainer m ²	300	12	3.600	18	65.000	gerundet
Grundstückspacht Containerfläche	psch.				5.000	Annahme
					<u>2.900.000</u>	

Dreigeschossige Ausführung erforderl.
aufgrund Grundstücksgröße (=> Aufrundung)

3.000.000

Demnach wäre derzeit mit einem Kostenvolumen von rd. 3 Mio. € auf dem Bestandsgrundstück zu rechnen. Der in 2015 vorgestellte Neubauansatz mit Kosten von ca. 2,46 Mio. € basierte auf einem kompakten wirtschaftlich realisierbaren Mustergrundriss. Auch gegenüber den sztl. dargestellten Kosten für eine Generalsanierung (s.Anlage 2) sind aktuell mit rd. 2,7 Mio. die gestiegenen Baupreise und die gegenüber einem bisher als ein- oder zweigeschossig beabsichtigten wirtschaftlichen Neubau erhöhten Aufwendungen für die dreigeschossige Ausführung in Ansatz zu bringen. Darüber hinaus steht der Ersatzneubau unter dem baurechtlichen Genehmigungsvorbehalt aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse. Detailliertere Angaben können erst nach Planung eines Ersatzneubaus (Lph.3 HOAI) getätigt werden.

Im Rahmen der Sitzung soll auf die verbleibenden Optionen noch näher eingegangen werden.

Ergänzung zur Stadtratssitzung 21.09.2017:

Im Bauausschuss am 11.09.2017 wurden folgende Alternativen zu Sanierung bzw. Ersatz- oder Neubau der Schule Schalkhausen noch einmal zusammengefasst dargestellt:

- Fortführung der Grundstücksverhandlungen zur Suche eines Schulgrundstücks für den Neubau
- (General-)Sanierung im Bestand gem. einer der bereits vorgestellten Varianten und Unterarten
- Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück, wie im BA am 11.9. erwähnt
- Abbruch der Sporthalle und Neubau einer Sporthalle mit einzügiger Grundschule auf dem Sporthallengrundstück in der Rathausstraße

Da die Suche nach einem geeigneten Grundstück in Schalkhausen für einen Neubau des Schulgebäudes, trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung und zahlreicher Gespräche mit Eigentümern, wie in nichtöffentlicher Sitzung detailliert dargestellt, bislang keinen Erfolg hatte, sollte nun um weitere Verzögerungen zu vermeiden in der Stadtratssitzung am 21.09.2017 eine verbindliche Entscheidung für das Vorgehen getroffen

werden. Weitere Hinweise von Ausschussmitgliedern auf möglicherweise verkaufsbereite Eigentümer, wie zuletzt kurz vor dem letzten BA, sollten, soweit seitens des Stadtrates nun eine zügige Umsetzung gewünscht ist, nicht mehr verfolgt werden. Hieraus könnten sich wiederum Verzögerungen über mehrere Wochen bzw. Monate ergeben und dies mit ungewissem Ausgang.

In Bezug auf **Abriss und Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück der Schule** wird auf die Sitzungsvorlage zum Bauausschuss vom 11.09.2017 verwiesen. (s.o.)

Weitere Informationen wurden bezüglich der **Sanierung der Sporthalle** bis zum Stadtrat gewünscht. Für deren Sanierung fallen nach einer Grobkostenschätzung in den nächsten zwei bis sechs Jahren **Mittelbedarfe in Höhe von insgesamt 1.730.000 €** an. Teilweise wurden hierzu bereits Haushaltsanmeldungen getätigt. Diese waren jedoch bislang nicht finanzierbar.

Sanierungsbedarf Sporthalle:

- Erneuerung der Heizungsanlage/Sanitär
- Erneuerung Beleuchtung /Installation
- Sanierung / Austausch der Gebäudehülle: Fenster, Wandverkleidung, Dach (EnEV)
- Für Abbruch und Grundstücksfreilegung (inklusive Ausbau Erdtank) sind Kosten i.H.v. ca. 155.000 € anzusetzen.

Bezüglich eines **Neubaus des Schulgebäudes mit Sporthalle** können in der zeitlichen Kürze folgende Angaben gemacht werden:

Bei einem Bauvolumen für die Turnhalle in Höhe von ca. 4.500 m³ umbauten Raum und den Kubaturkostenkennwert von 380-430 €/m³ sind ausstattungsabhängig grob überschlagen Kosten von 1,72 - 1,94 Mio. € für die TH als Einfachhalle mit sep. Sanitäreanlagen zu erwarten. Durch die Komplexität i.V.m. Überbauung durch die Schule sind jedoch Spielräume von 20-35% nach oben nicht unrealistisch.

Zu den Kosten des Schulhauses, wie benannt kommen demzufolge: 2,1-2,6 Mio.€ für die Turnhalle.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat sich nun für eine der nachfolgenden Alternativen zu entscheiden:

Alternative:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt einen Ersatzneubau für das Schulgebäude (einzügige Grundschule) auf dem Bestandsgrundstück bis zum Niveau des Förderantrages (einschließlich der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit) nach FAG zu planen und vor Antragstellung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Der Planungsauftrag umfasst separat auch die Erstellung einer temporären Unterbringung der Schule während der Bauzeit.

Alternative:

- b) Die Verwaltung wird beauftragt, einen baugenehmigungsfähigen Ersatzneubau für die Sporthalle mit Schulgebäude (einzügige Grundschule) auf dem Grundstück der Sporthalle zu planen und vor Antragstellung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Das Bestandsgrundstück soll im Fall der Alternative b) nach entsprechender Grundstücksfreilegung zum Zwecke der Errichtung von gefördertem Wohnraum genutzt werden.

Für beide Alternativen ist aufgrund des geschätzten Auftragswerts für die Planungsleistung (> 209.000 €) jeweils ein Verfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) zur Auswahl der Planungsleistung durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1 GS Schalkhausen_Vergleich_10_2015

Anlage 2 Folien_StR_15.10.13

Anlage 3 Antrag CSU 15.09.2017