Sitzungsvorlage 31/024/2015

Aktenzeichen	Verfasser
	Büschl, Jochen

Beratung	Datum	
Stadtrat	22.09.2015	öffentlich

Betreff

Sanierung Weinbergschule, BA II

Sachverhalt:

Am 13. Mai 2015 unterzeichneten die Stadt und die Diakonie Neuendettelsau den LOI für die Sanierung und gemeinsame Nutzung des dringend sanierungsbedürftigen Altbaus der Weinbergschule. Erklärtes Ziel beider Partner ist es, das Gebäude nach einer Generalsanierung für die Weinbergschule und die Pestalozzischule zum Wohl der Schülerinnen und Schüler beider Schulen zu nutzen. Eine Kooperation bei Mittags- und Hausaufgabenbetreuung und ein Hortangebot bietet ein weiteres Plus für Schüler und Eltern. Das gemeinsame Projekt ermöglicht darüber hinaus tatsächlich „gelebte Inklusion“. Durch die Zusammenarbeit können zudem verschiedene Synergieeffekte gehoben werden.

Zwischenzeitlich fanden mehrere Gespräche mit der Diakonie Neuendettelsau, sowie der Regierung von Mittelfranken statt, um über den LOI hinaus die künftige Nutzung des Gebäudes anhand der Bedarfe zu definieren und die jeweiligen Förderungen für die angestrebten Nutzungen zu generieren.

Raumbedarfe und Nutzungen

Die Weinbergschule als zweizügige Grundschule mit Kombiklassen hat einen Raumbedarf von 10 Klassenräumen, d.h. dass weiterhin zwei Klassen in dem zu sanierenden Gebäudetrakt auszuweisen sind. Ferner besteht für die Weinbergschule ein Bedarf für die Mittagsbetreuung, der im nicht sanierten und jetzt zur Planung anstehenden Gebäudeteil abgedeckt werden soll. Welche Flächen für die Weinbergschule schließlich tatsächlich förderfähig sein werden, ist noch im Detail abzustimmen, da im Bereich der Mittagsbetreuung und der Horträume von Synergieeffekten ausgegangen wird. Eine förderfähige Hauptnutzfläche von annähernd 300 m² ist nach derzeitiger Einschätzung aus den Förderrichtlinien darstellbar.

Für die Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule ist insgesamt ein langfristiger Bedarf von 17 Klassen mit 190 Schülern von der Regierung von Mittelfranken anerkannt, d.h. dass aktuell ein Fehlbedarf von ca. 370 m² besteht. Des Weiteren plant die Diakonie Neuendettelsau eine offene Ganztagsschule im zu sanierenden Gebäudetrakt einzurichten, was zusätzlich einen Raumbedarf von 240 m² auslöst.
Nach den Ergebnissen der Vorbesprechung müssten rd. 500 m² Hauptnutzfläche für die Pestalozzischule ausreichen, die auch voll umfänglich von der Privatschulförderung abgedeckt würden. Die Diakonie hat signalisiert, dass diese etwas kleinere Lösung im Sinne der gemeinsamen Nutzung des Gebäudes akzeptiert wird.
Der von der Diakonie geplante dreigruppige Kinderhort wäre nach dem Summenraumprogramm mit rd. 400 m² nach Art. 10 FAG förderfähig.

Wenn man die höchstmöglichen Hauptnutzflächen aufaddiert, zeigt sich, dass zwar nicht sämtliche wünschenswerten und förderfähigen Flächen im leerstehenden Gebäuderiegel in Gänze untergebracht werden können, jedoch im Sinne des gemeinsamen Projekts und der für beide Partner nutzbringenden Kooperation eine attraktive Lösung für alle Beteiligten, insbesondere die Schülerinnen und Schüler, dargestellt werden kann. An dieser Stelle sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass weder die Stadt Ansbach alleine, noch die Diakonie eine Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes stemmen kann und nur gemeinsam eine zukunftsfähige Lösung und schulische Nutzung des Gebäudes ermöglicht werden kann.

Nutzbarkeit des Altbaus aktuell und während der Sanierung

Im derzeitigen Zustand können die Obergeschosse des Gebäudes und der ehemalige Verwaltungsbereich aus Sicherheitsgründen nicht mehr genutzt werden. Dies zeigte eine vor kurzem durchgeführte Begehung von Baufachleuten. Für das Schuljahr 2016/2017 können übergangsweise durch die Grundschule Ansbach Nord sowie die Pestalozzischule für ein Jahr schulische Nutzungen in Teilen des Erdgeschosses des sanierungsbedürftigen Hauses erfolgen.
Wenn zum Schuljahr 2016/2017 mit der Sanierung begonnen wird, ist der gesamte Gebäudetrakt nicht mehr schulisch nutzbar. Für die Zeit bis zur Fertigstellung muss demnach für beide Seiten eine Ausweichlösung gefunden werden.

Finanzierung und Förderung

Tatsächlich stellte sich die Thematik der Förderung des gemeinsamen Projekts noch komplexer und zeitaufwendiger in der Klärung dar, als erwartet. Im Vordergrund stand hierbei die optimale Umsetzung des gemeinsames Projekts mit Generierung der größtmöglichen Förderung und geringstmöglicher Belastung von Stadt und Diakonie.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist eine Finanzierung der Maßnahme folgendermaßen darstellbar:

Die Förderung für Privatschulen wie die Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule der Diakonie Neuendettelsau liegt bei 100 %. Dieser Anteil wird von der Diakonie an die Stadt Ansbach abgetreten (Modell beim Bau des Sonderpädagogischen Förderzentrums Ansbach).
Für die Räume der Grundschule Nord – Weinbergschule – wird ein Förderanteil nach FAG über den Freistaat Bayern von mindestens 40 % erwartet.
Die Kosten für die Räume des dreigruppigen Horts würden von der Stadt Ansbach getragen. Die staatliche Förderung hierzu würde nach Art. 10 FAG rd. 40 % der zuwendungsfähigen Kosten betragen. Die verbleibenden Kosten kann die Stadt Ansbach über eine Finanzierungsvereinbarung von der Diakonie über den Nutzungszeitraum von 25 Jahre verteilt erstattet bekommen (mietähnlich).
Auf der Basis der geschätzten Gesamtkosten von 3,2 Mio. € für das gesamte Gebäude muss die Stadt Ansbach Eigenmittel von ca. 1,2 Mio. € aufbringen.
Die vorgesehene Finanzierungsvereinbarung mit der Diakonie Neuendettelsau würde jährlich Einnahmen aus der Hortfinanzierung ergeben und auf gesamte Nutzungsdauer den Eigenmittelbedarf auf den Bereich Grundschule Nord reduzieren.

Außerplanmäßige Mittel:

Für den planerischen Einstieg in das Projekt „Generalsanierung Schulstandort Breitstraße - BA ll“, ist eine Planung zu erstellen. Damit die Realisierung baldmöglichst beginnen kann, sollten für die vorbereitenden Untersuchungen und Planungen noch in 2015 außerplanmäßige Mittel bereitgestellt werden. Die Verwaltung schlägt deshalb dem Stadtrat vor Mittel in Höhe von 80.000 € für die Planungsleistungen für 2015 bereitzustellen. Nach derzeitigen Erkenntnissen und in Umrechnung der Kosten aus dem BA I aus 2009 rechnet die Verwaltung mit Gesamtkosten von ca. 3,2 Mio. €. Eine nähere Aufteilung der Kosten auf die Haushaltsjahre 2016/2017 kann bei genauerer Kenntnis der Planung und Förderfähigkeit definiert werden.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahme

Die Voruntersuchungen und Planungen sollen bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) innerhalb der nächsten 6-8 Monate erstellt und im Detail mit der Diakonie und dem Zuwendungsgeber abgestimmt werden. Parallel ist vor Einreichung des Zuwendungsantrages ein Vertrag über die Kostentragungen mit der Diakonie zu schließen. Nach Bereitstellung der nötigen Haushaltsmittel (ggf. übergangsweise Vorfinanzierung vor Zuwendungsbescheid) und den grundsätzlichen Förderzusagen (mind. Unbedenklichkeitsbescheinigung) schließt sich ein Zeitraum von ca. 3-4 Monaten für die Ausführungsplanung und Ausschreibungen (1.Maßnahmenpaket) an. Ein Baubeginn kann unter diesen Voraussetzungen voraussichtlich zum Schuljahr 2016/2017 erfolgen. Für die Baudurchführung wird nach derzeitigem Stand ein Zeitrahmen von 12 Monaten angesetzt, sodass der Nutzungsbeginn bis zu den Herbstferien 2017 möglich wäre.

Planung und Auswahl des Architekturbüros

Die Verwaltung schlägt vor, mit der „Generalsanierung Schulstandort Breitstraße - BA ll“– das Architekturbüro Monika Freund, Ansbach zu beauftragen. Die Architektin war bereits mit der Planung des Bauabschnitts l betraut und kennt sich zum einen mit den Besonderheiten des Gebäudes, den verwendeten Baustoffen und Materialien bestens aus, zum anderen soll auch nach Fertigstellung des BA II der gesamte Gebäudekomplex ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Über die weitere Beauftragung der Architektin Monika Freund wäre dies gewährleistet. Es wird ergänzend auch darauf hingewiesen, dass bereits im ersten Bauabschnitt sehr gute Erfahrungen mit Frau Freund gemacht wurden und sowohl der Kosten- als auch der Zeitrahmen eingehalten wurden.

Frau Freund hat zwar bereits durch den Bauausschuss die Planung für den Abbruch und den Neubau Wohnungsbau Kirchenweg 12 erhalten. Die Verwaltung möchte bei diesem Projekt die Planungsleistung von Architektin Freund mit der Entwurfsplanung beenden. Die Genehmigungsplanung soll durch das Hochbauamt ausgeführt werden. Die Leistungsphasen 5-9, von der Werkplanung bis zur Objektbetreuung, soll dem Architekturbüro Teuber-Korder, Herrn Oliver Korder, übertragen werden.
Mit der Architektin Freund als auch mit Herrn Korder wurden entsprechende Vorgespräche geführt. Beide wären mit der aufgezeigten Vorgehensweise einverstanden.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat nimmt von dem Sachstandsbericht Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen zur Planung der „Generalsanierung Schulstandort Breitstraße - BA II“ und der Vorbereitung von entsprechenden Zuwendungsanträgen zu.
Die Verwaltung wird beauftragt die entsprechende Finanzierung im Haushalt 2016 und in der Finanzplanung bis 2018 mit einem Eigenmittelbedarf von ca. 1,2 Mio. € aufzunehmen.

b) Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung, die Planungsleistungen an das Architekturbüro Freund (Ansbach) zu vergeben. Von den hierfür anfallenden Kosten von 80.000 € werden 25.000 € außerplanmäßig (Deckung allgemeine Rücklage) und 55.000 € verbindlich im Haushalt 2016 bereitgestellt.

c) Die Planungsleistungen für den Ersatzneubau des Anwesens Kirchenweg 12 werden ab der Leitungsphase 5 an das Büro Korder in Ansbach übertragen. Die Leistungsphasen 1-3 werden mit dem Büro Freund soweit erbracht abgerechnet.