

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 119/2019/1

Federführung:	SG 3.1 - Immobilienmanagement	Datum:	19.09.2019
Verfasser:	Joachim Burkert	AZ:	232.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Gemeinderat	25.09.2019	Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

Generalsanierung Michelberg-Gymnasium Vorstellung von drei Lösungsvarianten/Standortuntersuchungen, einschl. der Kosten- und Bauzeitprognosen

Anlagen:

- Anlage 1 – Terminablaufplan – Kostenprognosen – Machbarkeitsstudie Variante 1 bis 3
- Anlage 2 – Machbarkeitsstudie Variante 1 – Lageplan, Kostenprognose (vertraulich)
- Anlage 3 – Machbarkeitsstudie Variante 2 – Lageplan, Kostenprognose (vertraulich)
- Anlage 4 – Machbarkeitsstudie Variante 3 – Lageplan, Kostenprognose (vertraulich)

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat nimmt von den vorgelegten Varianten Kenntnis.
2. Bedingt durch die Entscheidung erfolgen die zu wählenden Vergabeverfahren für die Architekten und Fachplaner und die daraus resultierenden verlängerten oder verkürzten Bauzeiten.
3. Die Zuschussfragen sind im Beschlusszusammenhang mit dem Regierungspräsidium Stuttgart durch die Verwaltung zu klären.
4. Der Beschluss, welche Variante weiterverfolgt wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage einer weiteren Untersuchung der Kosten gefasst.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Hinweise:

GRD 117/2017, GR-Sitzung vom 22.11.2017
GRD 118/2017, GR-Sitzung vom 22.11.2017
GRD 011/2018, GR-Sitzung vom 31.01.2018
GRD 031/2018, GR-Sitzung vom 22.02.2018
GRD 089/2018, GR-Sitzung vom 18.07.2018
GRD 110/2018, GR-Sitzung vom 05.09.2018 (Sondersitzung)
GRD 126/2018, GR-Sitzung vom 31.10.2018
GRD 015/2019, GR-Sitzung vom 27.02.2019
TA-Sitzung vom 20.03.2019 (Sondersitzung)
GRD 064/2019, GR-Sitzung vom 29.05.2019
GRD 086/2019, GR-Sitzung vom 03.07.2019
GRD 087/2019, GR-Sitzung vom 24.07.2019
GRD 117/2019, GR-Sitzung vom 25.09.2019
GRD 118/2019, GR-Sitzung vom 25.09.2019

In den GRD 086/2019 und 118/2019 wurde umfassend über das Gesamtschadensbild und die Notwendigkeit der vollständigen Auslagerung berichtet.

Nach der fehlgeschlagenen Sanierung bat der Gemeinderat die Stadtverwaltung drei Machbarkeitsstudien auszuarbeiten. Aus Zeit- und Kapazitätsgründen wurde das mit den Örtlichkeiten vertraute Architekturbüro Wunderlich aus Esslingen beauftragt. Dieses Vorgehen erfolgte in Abstimmung mit dem Gemeinderat.

1. Sanierung der fehlgeschlagenen Generalsanierung
2. Abbruch und Neubau an gleicher Stelle
3. Erweiterung des Helfenstein-Gymnasiums (Zusammenführung beider Schulen)

Dem Büro wurden durch die Baurechtsbehörde, die für den Standort HeGy erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplatzberechnungen zur Verfügung gestellt. Abzüglich des ÖPNV-Faktors für die Nähe zum ZOB und der Bahn werden 20 weitere Kfz-Stellplätze gefordert. Bei den Fahrrädern sind dies 134 Plätze.

Die Frage welches Bebauungsplanverfahren zielführend ist, beantwortete Frau Aubele vom SG 3.3 wie folgt:

Für den Bereich wurde mit Bebauungsplan Nr. 30 B „Notzentäle“ vom 20.04.1933 die Baulinien aufgehoben, so dass es sich um einen unbeplanten Innenbereich mit Bestandsnutzung handelt.

Zur Realisierung der Planung ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Zur Grundlagenermittlung sind aus Sicht des SG 3.3 Gutachten zum Baugrund (Auffüllgelände), zur Altlastensituation (Auffüllung mit Schlacke, Industrieabfällen, Lehm, etc. aus den 1950iger Jahren vorhanden – lt. Altlastenkataster Landkreis zwischen 1903 und 1954) und bezüglich des Lärms erforderlich (zwei Schulen und eine Sportstätte).

Vorschlagen wird ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Nach Vorliegen der Gutachten (die Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen haben und in die Begründung einfließen) und nach Erarbeitung des Planentwurfs wäre für den B-Plan vermutlich eine Bearbeitungszeit von 6 Monaten ausreichend, sofern keine gravierenden Einwände neuere Untersuchungen und ein erneutes Auslegungsverfahren erforderlich machen. Für den zeitlichen Vorlauf (Gutachten, Erarbeitung Planentwurf) wird die Zeitdauer auf mindestens 3 Monate bis 4 Monate geschätzt.

Parallel zum B-Planverfahren könnte der Bauantrag erarbeitet werden. Frühester Zeitpunkt

für die Baugenehmigung ist nach Abschluss der Offenlage (sofern keine gravierenden Einwände vorliegen).

Nachdem durch die Presse und die Medien das Michelberg-Gymnasium auch überregionale Aufmerksamkeit erhielt, stellte sich ein namhaftes Holzbauunternehmen aus der Region Ulm bei der Stadtverwaltung vor. Die von dem Unternehmen präsentierte modulare Holzbauweise eignet sich sehr gut für freie Planungen und käme daher nur bei der Variante der HeGy-Erweiterung in Frage. Für den Stadtpark – zweigruppiger Kindergarten – wäre dies evtl. eine interessante Alternative gewesen, wobei die angestrebte Nutzungsdauer an der Stelle dieser Bauart widerspricht.

Das für die Untersuchung beauftragte Architektenteam rät in unserem Fall zu einer Massivbauweise.

Variante 1 – Abriss MiGy und Neubau nach SchulBauR am Standort MiGy

– siehe Anlage 1 und 2

Variante 2 – Abriss MiGy und Neubau beim HeGy

– siehe Anlage 1 und 3

Variante 3 – MiGy Rückbau auf Rohbau und Modernisierung

– siehe Anlage 1 und 4

Kostenprognose – Stand 18.09.2019

	Variante 1	Variante 2 m. Halle	Variante 3
Raumprogramm aktuell ca. 9.400 qm	um ca. 14 % reduziert	um ca. 18 % reduziert	unverändert
Zuschüsse Land Schulbauförderung Mensa Ausgleichstock	4.346.000,- € 1.415.000,- € *) 700.000,- €	4.346.000,- € 1.415.000,- € *) 700.000,- €	4.346.000,- € 1.415.000,- € 700.000,- €
Zuschüsse Bund PTJ / BMUD	100.000,- €	100.000,- €	100.000,- €
Zuschuss DBU	707.615,51 €	707.615,51 €	707.615,51 €
VgV – vorgeschaltetes Wettbewerbsverfahren	erforderlich	erforderlich	erforderlich
Planungsvorlauf u. Bauzeit	4 Jahre + 10 Monate	6 Jahre + 10 Monate	4 Jahre + 9 Monate
Anmietung mobile UR	3 Jahre + 10 Monate	5 Jahre + 8 Monate	3 Jahre + 8 Monate
Auslagerung MiGy Baukosten mobile Unterrichtsr. ab 09/2020 gerechnet	26.530.000,- € 4.443.600,- €	36.700.000,- € 6.568.800,- €	24.910.000,- € 4.250.400,- €
Container – Herren- haus (Auslag. NwT) bisherige Aufwend. Baukosten f. Rückbau mobile Unterrichtsr. ab 09/2019 gerechnet Mensa (Annahme)	303.800,- € 100.000,- € 580.000,- € 92.000,- €	303.800,- € 100.000,- € 680.000,- € 136.000,- €	303.800,- € 100.000,- € 560.000,- € 88.000,- €

Einlagerungskosten	130.000,- €	174.000,- €	126.000,- €
Kostenprognose / im Falle der Förder- schädlichkeit	32.179.400,- € 37.325.400,- €	44.662.600,- € 49.808.600,- €	30.338.200,- €
Klageaufwendungen, Dokumentationen und Beweissicherungen (geschätzt)	1.000.000,- €	1.000.000,- €	1.000.000,- €
Einklagbarer Schaden 6 - 8 Mio. €, gemittelt	- 7.000.000,- €	- 7.000.000,- €	- 7.000.000,- €
Kostenprognose / im Falle der Förder- schädlichkeit	26.179.400,- € 31.325.400,- €	38.662.600,- € 43.808.600,- €	24.338.200,- €

*) vorausgesetzt wird eine unveränderte Größe der bisherigen Mensa

Erläuterung zur Tabelle:

Raumprogramme

Nur bei der Variante 3 wird der bisherige Flächenstandard aufrechterhalten. Bei Variante 1 und 2 sind die aktuellen SchulBauR anzuwenden. Dadurch geht die Großzügigkeit verloren, worauf das bisherige schulische Konzept zugeschnitten war.

Zuschüsse

Es wird davon ausgegangen, nachdem eine Förderung für einen Schulneubau bereits im Jahr 2013 ausgeschlossen wurde, ein Neubau nicht förderungswürdig ist.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, auch wenn für eine fehlgeschlagene Sanierung die Förderung zurückzuzahlen ist, eine wiederholte Generalsanierung die gleichen Zuschüsse erhält. Somit ist die Betrachtung der Zuschüsse bei der Variante 3 kostenneutral. Dennoch bleibt dies eine Annahme mit den damit verbundenen Risiken für die Stadt!

Bei der Mensa wird von einer Gleichbehandlung in den Varianten ausgegangen. Somit ergeben sich hier keine Zuschussänderungen.

VgV (Vergabeverordnung) – vorgeschalteter Wettbewerb

Eine Stellungnahme von der Kanzlei BRP aus Stuttgart wird bis zur Sitzung des Technischen Ausschusses nachgereicht.

Herr Dr. Digel teilte in einer telefonischen Vorabstimmung die Auffassung des SG Immobilienmanagements, dass nur im Falle eines Rückbaus mit anschließendem Neuaufbau auf einen europaweiten Wettbewerb verzichtet werden kann.

Der Schwellenwert liegt für Architekten- und Ingenieurleistungen aktuell bei 221.000,- € netto.

Bauzeiten / Mietkosten

Gegenüber der ersten Generalsanierung findet diesmal eine Auslagerung der kompletten Schule statt. Diese beginnt bereits bei der Variante 3, ca. 8 Monate vor dem Baubeginn, und bei den Varianten 1 und 2 sogar ca. 1,5 Jahre zuvor, was den jeweiligen Planungsvorbereitungen geschuldet ist. In gleicher Weise betrifft dies die Anmietung der Räumlichkeiten für die Einlagerungen und die sich abzeichnende Interimslösung für den Mensabetrieb.

Diese Anmietungen erfolgen über die komplette Bauzeit – siehe Anlage 1.

Kosten

Neben den o.g. Kosten für die Anmietungen ist bei der nun zweiten Sanierung ein nahezu vollständiger Rückbau geplant. Teile der Technik sollen verwendet werden. Die Bestandsfas-

sade aus dem Jahr 1976 wird bei dieser Sanierung ebenfalls abgebaut und entsorgt. Dies zur Begründung neben den allgemein gestiegenen Baukosten.

Die angegebenen Beträge für die Klageaufwendungen, Dokumentationen und Beweissicherungen können nur geschätzt werden, da der Verfahrensverlauf noch vollkommen offen ist. Ebenso kann nicht davon ausgegangen werden, dass die rechnerischen Versicherungssummen der Stadt in voller Höhe zugesprochen werden. Auch diese Angaben beruhen auf Annahmen.

Offen bleibt noch die Frage der Beteiligung der Umlandgemeinden.

Resümee

Die oben aufgeführten Erläuterungen und Zahlen sollen dem Gremium als Diskussionsgrundlage zur Entscheidungsfindung dienen. Dies war der Auftrag an das SG Immobilienmanagement.

Auf Anmerkungen zu Standortvor- oder Standortnachteilen wurde daher bewusst verzichtet.

II Zielvorgabe

Der Terminablaufplan beschreibt die nun folgenden Schritte. Er verdeutlicht aber auch die Notwendigkeit eine Entscheidung herbeizuführen, will man weitere unnötige Mietkosten vermeiden.

III Programme - Produkte

Die Stadtverwaltung sollte daher nun vom Gemeinderat mit der Umsetzung einer der vorgeschlagenen Varianten beauftragt werden. Ein Abbruch und Neubau an gleicher Stelle kommt auf dem ersten Blick einer 2. Generalsanierung sehr nahe, doch muss beachtet werden, dass neben dem möglichen Verlust von Zuschüssen, die Programmflächen reduziert sein werden.

IV Prozesse und Strukturen

Bei der Wahl der Variante 3 würde die Stadtverwaltung mit den bisherigen Planern in die Honorarverhandlungen einsteigen und dem Gemeinderat das Verhandlungsergebnis zur Beschlussfassung vorlegen.

Wenn sich das Gremium für die Variante 1 oder 2 entscheidet, muss mit externer Unterstützung ein vorgeschalteter, europaweiter Teilnahmewettbewerb für die benötigten Planerleistungen durchgeführt werden.

Eine Jury (Wettbewerbskommission) würde dieses Auswahlverfahren begleiten. Die Kommissionsmitglieder wären in Abstimmung mit dem Gemeinderat zu benennen.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

Die fehlgeschlagene Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums belastet den städtischen Haushalt in den Folgejahren massiv. Abhängig von der gewählten baulichen Variante sind für 2020 ff HH-Mittel in entsprechender Höhe einzustellen. Die Kostendarstellung erläutert die Ausgaben, Einnahmen aus Versicherungen und Risiken. Wie bei allen Kostenprognosen haben die angegebenen Zahlen Unschärfen, die bei den o.g. Varianten ähnlich gelagert sind.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Die personelle Ausstattung im Hochbau ist den aktuellen Aufgaben bisher nicht angepasst worden. Die Risiken durch eine unzureichende Baubegleitung sind dem Gremium bekannt.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Entfällt!

gez.
Joachim Burkert

gez.
OBM Frank Dehmer