

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Rat	29.06.2021

Änderung des Umsetzungsstandortes Klassenaufstockung GGS Unterhaan

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die Bereitstellung benötigter Klassenräume am Schulstandort „GGG Unterhaan“ am Standort „Bachstraße“ zu realisieren und zu diesem Zweck eine Dependence der GGS Unterhaan einzurichten.

Die vorhandenen, angemieteten Container am Standort GGS Unterhaan werden nach Fertigstellung des Umbaus der Räume an der Bachstraße abgemietet und zurückgebaut.

Der Projektbeginn für den Neubau der GGS Unterhaan wird verwaltungsseitig auf das Q1 2022 terminiert, um den Zeitraum einer Interimsunterbringung an der Bachstraße möglichst kurz zu halten.

Sachverhalt:

Das städtische Gebäudemanagement hat den Auftrag, zur Unterbringung von Überhangklassen für das Schuljahr 2022 / 2023 zwei zusätzliche Klassenräume und einen Gruppenraum am Standort GGS Unterhaan bereit zu stellen (s. auch Vorlage 40/005/2020). Diese Räume sind bis zur Fertigstellung des Neubaus der GGS Unterhaan zu beschaffen und vorzuhalten. Dies entspricht nach derzeitigem Stand einem Zeitraum von knapp fünf Jahren.

Prüfungs- und Abwägungskriterien bei der Variantenerarbeitung durch das Gebäudemanagement waren dabei vor allem die langfristige Interimsvorhaltung von gut fünf Jahren, die optimierte Positionierung auf dem Gelände des Schulkomplexes, um keinerlei Einschränkungen für die zeitnah anstehende Realisierung des Neubaus der GGS Unterhaan zu generieren und die Wirtschaftlichkeit der Projektumsetzung in Hinblick auf zu verwendende Haushaltsmittel der Stadt und Kapazitätsbelastungen des Gebäudemanagements.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Konzeption der notwendigen Bereitstellung von drei weiteren Räumen am Standort wurden vom Gebäudemanagement verschiedene Varianten auf deren Wirtschaftlichkeit und Umsetzungsfähigkeit hin geprüft, welche in zwei Kategorien zu unterteilen sind:

- die Aufstockung vorhandener Containerkapazitäten am Standort GGS Unterhaan
- die Suche nach alternativen Standorten im näheren Umfeld der GGS Unterhaan

Variante 1: „Containeraufstockung GGS Unterhaan“

Da eine parallele Aufstellung von zusätzlichen Containern am Standort vor allem die Möglichkeiten einer Realisierung des Neubaus stark einschränken würde (weitere Grundstücksflächen würden verloren gehen), konzentrierte sich das Gebäudemanagement auf eine mögliche Aufstockung der vorhandenen Container, um keine weiteren Flächenverluste hinnehmen zu müssen.

Mit einer Containeraufstockung an der GGS Unterhaan würde baulich eine Ertüchtigung des Baugrundes zur Aufnahme zusätzlicher Lasten in Folge der Aufstockung der vorhandenen Containeranlage einhergehen. Daneben wären bauordnungsrechtlich ebenso eine Realisierung von WC-Anlagen im Container, von notwendigen Stellplätzen für Fahrräder und PKW's sowie die Realisierung einer Feuerehrzufahrt und eines Feuerwehraufstellplatzes nötig.

Für den prognostischen Interimszeitraum ergeben sich bei der Gegenüberstellung der zwei möglichen Varianten aus „Anmietung“ gegenüber „Kauf und Betrieb“ folgende Kostenansätze über den Betrachtungszeitraum hinweg:

Variante 1a:	Anmietung	1.258.252,- €
Variante 1b:	Kauf und Betrieb	1.012.252,- €

Festzuhalten ist, dass die Variante 1b „Kauf und Betrieb“ ab einer Laufzeit von vier Jahren deutlich günstiger ist als die Variante „Anmietung“. Insgesamt ist die Variante 1b um 246.000,- € günstiger über den zu erwartenden Interimszeitraum.

Im weiteren Variantenvergleich wird daher nur noch diese Variante als Vergleichsgröße einer möglichst wirtschaftlichen Projektrealisierung herangezogen.

Variante 2: „Alternativer Realisierungsstandort“

Als Rahmenbedingung für die Variantenprüfung wurde es fachlich von Schulamt und Gebäudemanagement als sinnvoll erachtet, nicht nur die zusätzlichen Raumbedarfe (2x Klassenraum, 1x Gruppenraum), sondern möglichst einen Klassenverband bzw. eine Stufe an einen alternativen Standort zu verlegen, um so unnötigen Organisations- und Koordinationsaufwand im schulischen Betrieb zu vermeiden.

So wurde auch unter Berücksichtigung der Aufgabe der bereits vorhandenen Container am Standort Steinkulle nach Standorten gesucht, die mindestens über sieben Räume (3 Klassen- und 4 Gruppen- bzw. Mehrzweckräume) verfügen.

In Zusammenarbeit mit dem Schulamt wurden mögliche Standorte einer alternativen Realisierung untersucht. Hier stellte sich schnell heraus, dass eine schulische Nutzung mit ihren besonderen Anforderungen nur im Gebäude „Bachstraße“ sinnvoll unterzubringen ist, vor allem, da es sich um ein ehemaliges Schulgebäude handelt. Auch stellen seine infrastrukturelle Lage und unmittelbare Nachbarschaft zum Standort GGS Unterhaan positive Kriterien für eine Alternativuntersuchung dar.

Am Standort selbst wurden das alte VHS Gebäude und die freien Räume im derzeit noch in Benutzung befindlichen Gebäudeteil untersucht.

Für das VHS-Gebäude wurde schnell klar, dass eine Unterbringung auf Grund der Raumzuschnitte und vorhandenen Raumkapazitäten als ungeeignet zu bewerten ist.

Die Untersuchungen der freien Räumlichkeiten im Souterrain des noch in Betrieb befindlichen Gebäudeteils ergaben, dass hier eine Realisierung der benötigten Flächen sehr gut möglich wäre bzw. sogar noch Reserven für die Einrichtung einer Cook & Chill-Küchenmöglichkeit gegeben ist. Auch ließen sich die benötigten Schulhofflächen am Standort realisieren.

Ebenso ständen nach ersten Gesprächen die Schule sowie die örtliche Kita Am Sandbach dem Vorhaben positiv gegenüber und sehen zunächst keine Realisierungshindernisse.

Auf Grund der positiven Vorprüfung wurden von Gebäudemanagement die Kosten für eine Herstellung der Flächen für die Nutzung als Interim hergeleitet. Hieraus ergeben sich folgende Kosten für den zu betrachtenden Interimszeitraum:

Variante 2: 707.000,- €

Im Vergleich zur Variante 1b kann bei der Umsetzung gemäß Variante 2 am Standort Bachstraße eine Entlastung des städtischen Haushaltes von 305.252,- € erzielt werden.

Das Gebäudemanagement schlägt daher vor, eine Realisierung der Variante 2 zu beschließen und nach erfolgtem Umbau der Räume Bachstraße eine Abmietung und einen Rückbau der am Standort GGS Unterhaan noch befindlichen Container zu veranlassen.

Weiterer Synergieeffekt der Variante 2 wäre zudem die Bereitstellung möglicher „Rochadeflächen“ für anstehende städtische Umbauten und Sanierungen in Kitas und Schulen, um so notwendige Teilfreizüge oder Freizüge anderer städtischer Objekte ohne Anmietung oder Aufstellung von Containerflächen realisieren zu können. Nach Beendigung des Interims durch die GGS Unterhaan wäre dies wirtschaftlich angezeigt und ohne Weiteres möglich.

Finanz. Auswirkung:

In 2021 werden die für die Projektumsetzung benötigten außerplanmäßigen Mittel in Höhe von 245.000,- € durch den laufenden Haushalt gedeckt werden können. Die

restlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 457.000,- € werden in den Haushaltsplanung 2022 berücksichtigt.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenschätzung Variante 1a und 1b

Anlage 2: Kostenschätzung Variante 2