

Betreff Grundsatzvorlage Sanierung, Umbau und Erweiterung Grundschule Schelmengraben

Dezernat/e III/40 i.V. m. V/64

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

1. Machbarkeitsstudie
2. DIN-Kostenblatt über die Planungskosten LPH 1-4
3. DIN-Kostenblatt über die Gesamtkosten Variante 1
4. DIN-Kostenblatt über die Gesamtkosten Variante 2
5. Raumprogramm

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind
keine finanziellen Auswirkungen verbunden
finanzielle Auswirkungen verbunden (**-> in diesem Fall bitte weiter ausfüllen**)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf
HMS-Ampel rot grün abs.:
in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)
Investitionscontrolling Investition Instandhaltung abs.: 5.398.987,00 €
in %: 13

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
IM	2023	GS Schelmengraben - Sanierung	0,00€			5.40.0028 / 842200
IM	2024	GS Schelmengraben - Sanierung	250.000 €			5.40.0028 / 842200
IM	2025	GS Schelmengraben - Sanierung	1.107.000 €			5.40.0028 / 842200
Summe einmalige Kosten:			1.357.000			
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

HMS 11/2023

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die Erweiterung der Grundschule Schelmengraben ist erforderlich zur Sicherstellung des erforderlichen Raumes gemäß Musterraumprogramm für eine 4-Zügige Grundschule mit Eingangsstufe. Ab 2026 wird der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich wirksam. Darüber hinaus ist das Gebäude der Grundschule Schelmengraben in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss deshalb im Rahmen der Erweiterung am jetzigen Standort teilsaniert werden.

C Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die vorhandenen räumlichen Kapazitäten für den schulischen Bedarf einer 4-zügigen Grundschule mit Eingangsstufe nicht ausreichen, um den künftigen Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung ab 2026 erfüllen zu können.
 - 1.2. sich das Bestandsgebäude der Grundschule Schelmengraben in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet.
 - 1.3. eine Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde, in der ein Raumabgleich ergab, dass die Grundschule Schelmengraben um ca. 600 m² Hauptnutzfläche erweitert werden muss, um die Raumprogrammvorgaben zu erfüllen.
 - 1.4. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zwei Varianten als Lösung erarbeitet wurden. Dezernat III/40 und V/64 bevorzugen in Absprache mit der Schule die Ausführung der Variante 2.
 - 1.5. der Kostenrahmen gemäß Kostenschätzung des Hochbauamtes für beide Varianten, inklusive Interim und Planungsleistung, bei ca. 22 Mio. € liegt.
 - 1.6. eine genaue Kostenberechnung erst nach Abschluss der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung als Grundlage für eine Plausibilitätsprüfung und Bauantragsreife erfolgen kann und im Rahmen der Ausführungsvorlage den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
 - 1.7. sich die geschätzten Planungskosten für die LPH 1-4 gemäß Kostenermittlung des Hochbauamtes auf ca. 1.357.000 € brutto belaufen.
 - 1.8. eine rechtzeitige Fertigstellung der Baumaßnahme bis 2026 nicht möglich sein wird.

Beschlussfassung:

2. Der Planung der Sanierung, des Umbaus und der Erweiterung der Grundschule Schelmengraben wird zugestimmt. Die notwendigen Planungsmittel in Höhe von 1.357.000 Mio. € brutto werden bereitgestellt.
3. Die Deckung erfolgt aus übergeleiteten Restmitteln des Schulamtes. Sollten die beschlossenen Planungskosten nicht ausreichen, erfolgt die Deckung entstandener Kosten aus der Kassenwirksamkeit III/40.
4. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch Dezernat III/20 in Verbindung mit Dezernat III/40.

5. Dezernat V/64 wird mit der Planung beauftragt.
6. Die Ausführung der Variante 2 wird beschlossen.
7. Die Ausführungsvorlage mit der Kostenberechnung ist nach abgeschlossener Plausibilitätsprüfung den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. Die Kosten für die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind zu den Haushaltsjahren 2026 ff. anzumelden.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Sicherstellung von erforderlichem Schulraum in sanierten mangelfreien und zusätzlichen Räumen gemäß Musterraumprogramm für Grundschulen, um künftig den Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung erfüllen zu können.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Grundschule Schelmengraben liegt im Herzen des Stadtteils und besteht aus 2 Bauteilen, welche in den Jahren 1973 und 1975 errichtet wurden. Die Grundschule umfasst die Jahrgänge 1 bis 4 und eine zusätzliche Eingangsstufe. Sie ist in den Jahrgängen 3 und 4 jeweils 4-zügig und in den Jahrgängen 1 und 2 (Eingangsstufe) jeweils 5-zügig. Aktuell wird die Schule von etwa 420 Schülerinnen und Schülern besucht. Aufgrund der Schülerzahl und dem in 2026 in Kraft tretenden Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung, wird in Zukunft mehr Schulraum, Betreuungsfläche und eine eigene Mensa mit Küche benötigt. Gemäß Raumprogrammvorgabe muss die Grundschule Schelmengraben um ca. 600 m² HNF erweitert werden.

Die Raumnot hat zur Folge, dass die Schülerinnen und Schüler der Grundschule Schelmengraben, derzeit zum Mittagessen die Mensa der Alexej-von-Jawlensky-Schule mitnutzen. Mit dem Beginn des Rechtsanspruchs auf Grundschulkindbetreuung wird die Zahl der Betreuungsplätze stark steigen und die Kapazitäten der benachbarten Mensa werden damit nicht mehr ausreichen.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden die verschiedenen Möglichkeiten der Umstrukturierung und Erweiterung unter Berücksichtigung von Gebäudesubstanz, Überbauung der Dachflächen und Brandschutz geprüft. Diese Prüfung ergab, dass zusätzlich zur Erweiterung zahlreiche Sanierungsmaßnahmen und unter anderem eine umfassende Schadstoffentkernung erforderlich sind.

Es bestehen diverse bauliche Mängel unter anderem in den Bereichen Brandschutz, Schadstoffbelastung und Belüftung innenliegender Räume. Auch ist das gesamte Schulgebäude, einschließlich der WC-Anlage in die Jahre gekommen und muss saniert werden.

In den frühen 2000er Jahren hat eine Sanierung der energetischen Hülle mit einem Wärmedämmverbundsystem stattgefunden, diese soll erhalten und die Außenhülle weitestgehend unangetastet bleiben.

Die in der Machbarkeitsstudie benannten Kosten wurden im weiteren Verlauf der Planung seitens des Hochbauamtes konkretisiert. Der Kostenrahmen liegt nun, gemäß der in der Anlage beigefügten Kostenschätzung des Hochbauamtes, für beide Varianten bei ca. 22 Mio. €.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Grundschule Schelmengraben wurden 2 Varianten durch das prüfende Architekturbüro betrachtet. Variante 1 beinhaltet die Schulerweiterung hangseitig (im Westen, Karl-Arnold-Straße). Die Variante 2 beinhaltet die Schulerweiterung talseitig (Lassalleplatz).

Für beide Varianten wurden die Kosten als Kostenrahmen ermittelt.

Die Schätzungen begründen sich wie folgt:

- Der jeweilige Kostenrahmen basiert auf der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022 (s. Anlage).
- Es wurden Schadstoffe beprobt und mit in die Kosten aufgenommen.
- 30% Unvorhergesehenes wurden in den Kostenrahmen aufgenommen, um u.a. die zur erwartende Umsetzung nach den LNB-Kriterien in den Kosten mit zu berücksichtigen
- Die Indizierung der Baukostensteigerung wurde mit 20 % aufgeschlagen, bei einer avisierten Ausführung in 4 Jahren.
- Interimskosten für Ausweichquartiere sind in den Kosten enthalten.
- Auf Grund der aktuellen Preisentwicklung ist eine Baupreisprognose z.Zt. hohen Schwankungen unterlegen und erschwert die indizierte Baukostenprognose
- Im weiteren Projektverlauf ist ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten und abzustimmen. Hieraus können, je nach Verlauf der Abstimmungen, auch Mehrkosten entstehen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die damalige Machbarkeitsstudie und die daraus resultierenden 2 Varianten, noch nicht nach den derzeitigen LNB-Kriterien entwickelt wurden.

Der separate Kostenrahmen für die Planerkosten (KG 700) LPH 1-4 berücksichtigt neben den üblichen Planerkosten auch Kosten für den BNB-Koordinator bzw. das Fördermittelmanagement, nach heutigem Kenntnisstand.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung, kann die Kostenschätzung nur als grobe Orientierung dienen. Die geschätzten Kosten können sich aufgrund der Planung, des Baukostenindex und unvorhergesehen Risiken erhöhen. Sobald nach Abschluss der Leistungsphase 3 eine ausgearbeitete Planung vorliegt, kann eine Kostenberechnung genauere Zahlen zum Bauvorhaben liefern. Die Ergebnisse der Kostenberechnung werden ebenso wie die einer Plausibilitätsprüfung Bestandteil der Ausführungsvorlage sein.

Die Barrierefreiheit wird im Rahmen des Planungsprozesses geprüft und berücksichtigt.

Die Schule war in die Erstellung der Machbarkeitsprüfung sowie des Raumprogramms eng eingebunden.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Die Machbarkeitsstudie enthält zwei Planungsvarianten und wird dem Abriss/Neubau gegenübergestellt. Grundsätzlich ist das Raumprogramm in beiden Varianten auf dem Grundstück und im geltenden Bau-recht umsetzbar. Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Bestandsgebäudes ist gegeben. Ein Abbruch und Neubau würden mit höheren Kosten einhergehen.

Der Kostenrahmen liegt, gemäß Kostenschätzung des Hochbauamtes, für beide Varianten bei ca. 22 Mio. €.

Planungsvariante 1: Schulerweiterung hangseitig (Westen)	22.107.000,00 €
Planungsvariante 2: Schulerweiterung talseitig (Osten)	22.310.000,00 €

Variantenempfehlung aus der Machbarkeitsstudie: Unter Beachtung der städtebaulichen Einbindung, umweltpolitischen Aspekten (großer Baumbestand an dem vorgeschlagenen Errichtungsort hangseitig) und der funktionalen Qualitäten ist die Planungsvariante einer Schulerweiterung talseitig (Osten), demnach Variante 2, zu empfehlen. Insbesondere die klare Adressbildung am Lassalleplatz bietet das Potential, im Stadtgebiet identitätsstiftend zu wirken. Die Zugangsmöglichkeit von Westen, also wie im Bestand, bleibt hierbei erhalten.

Das Schulamt und das Hochbauamt empfehlen daher die Weiterverfolgung der Variante 2. Es kann allerdings im weiteren Planungsprozess aufgrund von Baugrunduntersuchungen, unvorhergesehener Umstände etc. noch zu Planungserkenntnissen kommen, die eine Änderungen der Lage des Erweiterungsbaus erforderlich machen können.


IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bürgerbeteiligung erfolgt in diesem Projekt durch Einbindung des Ortsbeirates und enge Einbindung der Schule und der Schulgemeinde.


Bestätigung der Dezernent*innen

Dez. III


Digital
unterscriben
von Hendrik
Schmehl
Datum: 2023.12.20
12:38:52 +01'00'

Dr. Schmehl
Stadtrat

Dez.V


Digital
unterscriben
von Andreas
Kowol
Datum:
2024.01.29
10:08:01 +01'00'

Kowol
Stadtrat

64

6402

640230