

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1028/2018**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 27.02.2018

Amt: Hochbauamt
 Aktenzeichen/Telefon: 65.2.3-EJ/Al - Nst. 1447
 Verfasser/-in: Herr Jung

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	26.02.2018	Entscheidung
Ausschuss für Schule, Bildung und Kultur		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Umbau und Sanierung Ganztagsgrundschule Gießen-West, Erweiterung Mensagebäude, Paul-Schneider-Straße 87, 35398 Gießen;
 hier: Modifizierung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses vom 07.05.2015
 - Antrag des Magistrats vom 27.02.2018 -**

Antrag:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die modifizierte Planung des Bauvorhabens Grundschule Gießen-West gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung und der aktualisierten Kostenschätzung vom 21.11.2017.“

Der Magistrat wird beauftragt, im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs des Haushalts 2019 inklusive der Finanzplanung bis zum Jahr 2022 die Baukostensteigerung für das Projekt Umbau und Sanierung Ganztagsgrundschule Gießen-West durch Verschiebung bzw. Streichung anderer Investitionsmaßnahmen einzuarbeiten. Dabei soll das Ziel erreicht werden, eine Finanzplanung ohne zusätzliche Verschuldung aufzustellen.“

Begründung:

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 07.05.2015, Vorlagennummer: STV/2666/2015, soll das Haus A der Ganztagsgrundschule Gießen-West für die Entwicklung der Schule umgebaut und erweitert sowie energetisch modernisiert und saniert werden. Im Einzelnen umfasste dieser Beschluss

- die Erweiterung des für die Schülerzahl zu kleinen Speisesaals
- Vergrößerung des Verwaltungstraktes für Besprechungsräume
- Vergrößerung der Bibliotheksfläche
- Schaffung von funktionierenden Fluchtwegen aus den Obergeschossen der beiden Schultrakte
- barrierefreier Zugang der nur über Treppen erreichbaren Schulräume durch Einbau eines Aufzugs
- energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle
- Ertüchtigung und Sicherung der Stahlbetonkonstruktion des Bauwerks.

Nach Auswertung eines europaweiten VOF-Verfahrens wurden von den bestgeeigneten Fachplanern nach eingehender Projektanalyse verschiedene Varianten zur Erweiterung des benötigten Raumbedarfs bei gleichzeitiger Beibehaltung des bewährten und zeitgemäßen Schulkonzepts erarbeitet:

- Mensa im bestehenden Gebäude: Vergrößerung der Fläche durch Einbeziehung/Wegfall des Gymnastikraumes. Nachteil: der Gymnastikraum fehlt im Schulkonzept
- Aufstockung des Verwaltungstraktes:
 - a. mit Mensa und Funktionsräumen im Obergeschoss
 - b. mit den Verwaltungsräumen sowie benötigten Besprechungsräumen im Obergeschoss.

Nachteil: beide Varianten nur mit Mehraufwand barrierefrei zu erschließen, aus Tragwerksgründen eine Aufstockung des Bestands nicht möglich, d.h. der gesamte 1-geschossige Verwaltungstrakt mit Kriechkeller und Mensa hätte zuerst rückgebaut, anschließend neu gegründet und 2-geschossig aufgebaut werden müssen.

Zwischenzeitlich wurde eine Mensa-Mitnutzung/Doppelnutzung für nicht-kommerzielle Veranstaltungen im Stadtteil gewünscht. Eine Trennung dieser Funktionen ist im bestehenden Schulgebäude organisatorisch sehr aufwendig.

Aus baukonstruktiven, finanziellen und organisatorischen Gründen wurden die vorgenannten Lösungen zu Gunsten eines eigenständigen, ebenerdigen Gebäudes verworfen.

Folgende neue Planungsvarianten wurden anschließend untersucht:

- eingeschossiger Mensaneubau an der Nordseite der Turnhalle, entweder als eigenständiger Baukörper oder als direkter Anbau an die Turnhalle.
 - eingeschossiger Mensaanbau an das bestehende Hausmeisterwohnhaus Haus C
 - Rückbau des Hausmeisterwohnhauses Haus C zu Gunsten eines jetzt optimierten, eingeschossigen Mensagebäudes mit allen geforderten Nutzungsmöglichkeiten für Schule und Stadtteil. Dabei kann auch den brandschutztechnischen Auflagen einer Veranstaltungshalle/Versammlungsstätte (>200 Personen, z.B. bei Einschulungen, etc.) Rechnung getragen werden, die ansonsten am derzeitigen Standort nicht möglich wären.
- Diese Planungsprozesse wurden von den im VOF-Verfahren ausgewählten Architekten und Fachingenieuren erarbeitet, eine Trennung des Projektes in verschiedene Baumaßnahmen mit verschiedenen Projektentwicklern ist aus technischen, künstlerischen und zeitlichen Gründen nicht darstellbar.

Ebenso sind die für das gesamte Bauprojekt notwendigen Infrastrukturmaßnahmen und Projektphasen einheitlich zu entwickeln, zu planen und zu koordinieren.
Die Schule einschl. der Verwaltung, Küche und Mensa hat folgende Flächen und Rauminhalte:

Brutto-Grundfläche BGF Bestand	= 3.987,80 m ²
Brutto-Grundfläche BGF Neubau Mensa	= 682,60 m ²
Summe BGF	= 4.670,40 m ²

Brutto-Rauminhalt BRI Bestand	= 23.643,00 m ³
Brutto-Rauminhalt BRI Neubau Mensa	= 3.549,50 m ³
Summe BRI	= 27.192,50 m ³

Während der Bauzeit ist eine Containeranlage zur Auslagerung der Schul- und Verwaltungsräume erforderlich.

Kostenzusammenstellung Umbau und Sanierung:

100 Baugrundstück	0,00 €	
200 Herrichten u. Erschließen	80.000,00 €	
300 Baukonstruktionen	4.483.000,00 €	
400 Technische Anlagen	1.922.000,00 €	
500 Außenanlage	350.000,00 €	(förderfähig im Programm
600 Ausstattung	300.000,00 €	„Soziale Stadt“)
700 Baunebenkosten	1.411.000,00 €	

Summe Baukosten	8.546.000,00 €
Containeranlage	420.000,00 €

Gesamt Brutto	8.966.000,00 €
---------------	----------------

Kostensteigerung aufgrund der Konjunkturlage ca. 11,6 %	1.040.056,00 €*
--	-----------------

Gesamt Brutto Umbau und Sanierung (ger.) 10.006.000,00 €

* Die Preise der Kostenschätzung sind anhand der tatsächlich eingetretenen Baukostensteigerungen hochgerechnet worden. Die Kostenschätzung stammt aus Januar 2015, somit ist ein Aufschlag gem. der tatsächlichen Baukostensteigerungen für Bürogebäude in Höhe von 7,8 % anzusetzen. Da die notwendigen Vergaben nicht bereits zu Beginn des Jahres 2018 erfolgen können, sind weitere Baukostensteigerungen zu berücksichtigen, die mit zusätzlich rd. 3,8 % pro Jahr einzuschätzen sind. Bei einer Vergabe zu Beginn 2019 somit + 3,8 %.

Kostenzusammenstellung Neubau Mensa

100 Baugrundstück	0,00 €
200 Herrichten u. Erschließen	232.245,00 €
300 Baukonstruktionen	1.185.433,00 €
400 Technische Anlagen	901.872,00 €
500 Außenanlage	50.000,00 €
600 Ausstattung	43.750,00 €
700 Baunebenkosten	470.700,00 €
Summe Baukosten Neubau Mensa	2.884.000,00 €

Gesamt Brutto 12.890.000,00 €

Verrechnung der Kosten gemäß:
Investitionsnummer 652009008

Ansatz Haushalt 2014	350.000,00 €
abzüglich Deckungsvorschlag für ÜPL	-11.403,15 €
Ansatz Haushalt 2015	150.000,00 €
abzüglich Deckungsvorschlag für ÜPL	-149.962,50 €
Ansatz Haushalt 2016	500.000,00 €
abzüglich Deckungsvorschlag für ÜPL	-285.000,00 €
Ansatz Haushalt 2017	2.300.000,00 €
abzüglich Deckungsvorschlag für ÜPL	-200.000,00 €
Ansatz Haushalt 2018	564.000,00 € (VE 2,0 Mio)
abzüglich Deckungsvorschlag für APL	-180.000,00 €
Ansatz 2019	4.102.370,00 €
Ansatz 2020	2.500.000,00 €
Ansatz 2021 (noch bereitzustellen im HHP)	1.749.995,65 € (VE 1,5 Mio)
Ansatz 2022 (noch bereitzustellen im HHP)	1.500.000,00 €

Gesamtinvestitionsbedarf Brutto 12.890.000,00 €

Bereitstellung gem. Zuwendungsbescheid „Energetische
Modernisierung“ vom 14.07.2016 1.336.000,00 € (Zuschuss)

Bereitstellung gem. Zuwendungsbescheid
„Soziale Stadt“ vom 16.11.2017 90 % von 500.000,00 € (förderfähige Kosten)

Anlagen:

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss EG

- 03 Schnitt AA + Schnitt BB
- 04 Ansicht Nord + Süd
- 05 Ansicht West + Ost
- 06 Perspektive
- 07 Perspektive
- 08 Perspektive
- 09 Perspektive
- 10 Kostenschätzung Neubau Mensa
- 11 Folgekostenberechnung

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift