



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Klingenberg, Frank	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Willi Faaß

ADG, Umsetzung des Grundsatzbeschlusses, Fortführung der Maßnahmen

Anlagen:

- 1) 5 aktuelle Pläne (Stand Januar 2015)
- 2) Erläuterungsberichte: a) Architekt und b) TGA
- 3) Kostenberechnung des Architekten, Stand 09.01.2015
- 4) Kostenübersicht, Stand 09.01.2015
- 5) Übersichtspläne der Nutzungen Berufsschule, Musikschule mit Gebäudetrennung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

I. Der Generalsanierung des nördlichen Gebäudeteils des Alten DG entlang der Südlichen Ringstraße und der Wittelsbacherstraße zur Nutzung als Berufsschule und Musikschule mit Gesamtkosten von 12.371.000 € wird, entsprechend der vorliegenden Planung des Architekturbüros Grellmann, Kriebel, Teichmann, zugestimmt. Die erforderlichen Mittel sind für den Haushalt 2016 ff. anzumelden.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Planungen Anträge auf förderrechtliche Genehmigung nach Finanzausgleichsgesetz (FAG) für die Berufsschule und auf Städtebaufördermittel für die Musikschulnutzung bei der Regierung von Mittelfranken zu stellen.

III. Das Architekturbüro Grellmann, Kriebel, Teichmann aus Würzburg sowie die beteiligten und erforderlichen Fachingenieure sind mit der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme stufenweise zu beauftragen.

IV. Der Gebäudetrennung zwischen dem in städtischer Hand verbleibenden, nördlichen Gebäudeteil mit der Nutzung durch die Berufsschule und die Musikschule, und dem zu veräußernden südlichen Teil des Gebäudekomplexes, entsprechend der vorliegenden Planungen, wird zugestimmt. (Anlage 5)

V. Dem Nutzungskonzept für den zu veräußernden südlichen Gebäudeteil, bestehend aus Schule, Wohnen, Marionettenbühne und Saalnutzung, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Gesamtkosten der Baumaßnahme: 12.371.000 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Den Gesamtkosten von 12.371.000 € (einschl. größerer Heizungsanlage) stehen geschätzt 4.987.000 € an Fördermitteln gegenüber. Der Eigenanteil für die Stadt Schwabach beträgt nach Erstattung der höheren Heizungsinvestitionen noch ca. 7.247.000 €.			
Haushaltsmittel vorhanden	Auf dem Produktsachkonto 243301.0961002-0411 stehen in 2014 von 500.000 € noch 50.675 € zur Verfügung, 270.000 € sind für Aufträge gebunden. Für das HHJ 2015 sind 500.000 € für die Baumaßnahme im Haushaltsplan eingestellt, darüber hinaus besteht eine Verpflichtungsermächtigung über 7.584.700 €.			
Folgekosten	Wartungskosten, Bauunterhalt, Ausstattung im laufenden Betrieb			

I. Zusammenfassung

Die Zukunft des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes an der Wittelsbacher Straße war in den letzten Jahren regelmäßig Gegenstand von Veranstaltungen, Ausschusssitzungen und Entscheidungen der städtischen Gremien.

Als nächster Schritt stehen, bei geeigneter Beschlussfassung, die Einreichung der Anträge auf Förderung nach Finanzausgleichsgesetz (FAG) für die Berufsschule bzw. auf Städtebaufördermittel für die Musikschule bei der Regierung von Mittelfranken an. Weiterhin sind die Architekten und Fachingenieure mit der weiteren Planung zu beauftragen. Zudem ist über die Gebäudetrennung zwischen dem in städtischer Hand verbleibenden und dem südlichen, zu veräußernden Teil des Gebäudekomplexes und dessen zukünftige Nutzung zu entscheiden.

II. Bisherige Erörterungstermine und Stadtratsbehandlungen:

Oktober 2011:

Investoren zeigen Interesse am Erwerb der Liegenschaft. Ein möglicher Verkauf wird in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert.

Juli 2012:

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie werden Entwürfe für Veranstaltungs- und/oder Verwaltungsnutzung in städtischer Trägerschaft erarbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Stadtrat, 26. Oktober 2012:

Der Verkauf des gesamten Areals wird abgelehnt, ebenso, wegen der erwarteten Baukosten und der beschränkten Förderkulisse, eine Veranstaltungs- und/oder Verwaltungsnutzung. Es wird der „Grundsatzbeschluss Altes DG“ gefasst, der vorsieht, den nördlichen Gebäudeteil als Schule bzw. Musikschule in städtischer Trägerschaft zu belassen und den verbleibenden Teil des Gebäudekomplexes in anderer Trägerschaft zu Wohnzwecken zu nutzen, wobei die Puppenbühne an ihrem bisherigen Platz zu erhalten ist.

Hauptausschuss, 26. Februar 2013:

Mittel für das Aufmaß des Bestandsgebäudes, verschiedene Voruntersuchungen und die Durchführung des VOF Verfahrens zur Beauftragung eines Architekturbüros und eines Ingenieurbüros für Technische Gebäudeausrüstung werden zur Verfügung gestellt.

Stadtrat, 29.11.2013:

In der Beschlussfassung „Altes DG - Umsetzung des Grundsatzbeschlusses“ wird das konkrete weitere Vorgehen festgelegt und zur Abstimmung gebracht.

Hauptausschuss, 28. März 2014:

Die Ergebnisse der VOF Verfahren werden vorgestellt. Die Beauftragung des Architekturbüros Grellmann, Kriebel, Teichmann aus Würzburg und des Ingenieurbüros Team für Technik aus Nürnberg für die Leistungsphasen 1-3 nach HOAI wird beschlossen.

Hauptausschuss, 27. Mai 2014:

Nach Angebotseinholung außerhalb der Wertgrenze nach VOF werden die Leistungen für Tragwerksplanung an das IB Adelmann, Landgraf, Schäfer aus Würzburg beschlossen.

Planungs- und Bauausschuss, 18. November 2014:

Die Umsetzung der Raumprogramme der Staatlichen Berufsschule und der Musikschule im nördlichen Gebäudeteil, die Gebäudetrennung sowie das Nutzungskonzept für den zu veräußernden Gebäudeteil, bestehend aus Schule, Wohnen, Marionettenbühne und Saalnutzung, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

III. Gebäudetrennung, Nutzung

Die Umsetzung der Raumprogramme, die Gebäudetrennung und das Nutzungskonzept für den Südteil waren bereits Gegenstand des Planungs- und Bausausschusses am 18.11.14 (siehe oben sowie die Pläne in der Anlage).

Die Kernpunkte dieses Sachvortrages in der Zusammenfassung:

1. Gebäudetrennung

Aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes wird die Erschließung, nicht wie ursprünglich geplant, als neuer Baukörper (Treppenhaus), sondern im bestehenden Gebäude angeordnet. Dadurch und durch einen höheren Flächenbedarf für die Berufsschule verschiebt sich der Planungsbereich nach Süden, und schließt dort mit einer ehemaligen Außenwand ab. Die Gebäudetrennung erfolgt gemäß den vorliegenden Planungen des Architekturbüros (siehe Anlagen 1 und 5).

2. Berufsschule

Das Raumprogramm umfasst rund 1.900 m² Hauptnutzfläche und liegt damit um rund 25 m² Hauptnutzfläche unter der des Bestandsgebäudes. Durch die kompakte Anordnung integrierter Fachräume kann jedoch das gesamte förderfähige Raumprogramm incl. der zweigeteilten Pausenhallenfläche von 140 m² nachgewiesen werden.

3. Musikschule

Die Planung der Musikschule sieht 12 Räume verschiedener Größen für Unterricht sowie einen Raum für Instrumente mit einer Fläche von 375 m² vor. Derzeitig stehen der Musikschule 14 Unterrichtsräume mit rund 350 m² zur Verfügung. Für die Verwaltungsnutzung stehen rund 69 m² (derzeit ca. 70 m²) zur Verfügung. Die Gesamtfläche der Musikschule, die auch dem Antrag auf Städtebauförderung zugrunde liegt, beträgt ca. 848 m². Bei dem vorliegenden Entwurf entfallen für die Musikschule keine Unterrichtsflächen, sondern erhöhen sich um ca. 25 m². Insgesamt wird die Planung von der Leitung der Musikschule und den eingebundenen Lehrkräften positiv gesehen.

Für eine Situierung eines Musiksaals im Schulzentrum Mitte (incl. altes DG) stehen mehrere Alternativen zur Verfügung:

- a. „Aula“ des derzeitigen Berufsschulgebäudes an der Hindenburgstraße
- b. AWO Saal, ggf. mit zuschaltbarem Raum für Instrumente.
- c. Doppelnutzung mit der Puppenbühne bzw. mit dem Mehrzweckraum der geplanten Schule im südlichen Gebäudeteil.

4. Nutzungskonzept südlicher Gebäudeteil aus Wohnen, Schule, Marionettenbühne und AWO Gebäudetrennung und Verkaufsverhandlungen

Die GEWOBAU wird in alle Vorgespräche eingebunden. In der Sitzung am 10. Dezember 2014 hat der Vorstand der GEWOBAU das Konzept zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wohnen

Auf Grundlage der Aufmaß- und Baualterspläne werden aktuell mögliche Wohngrundrisse entwickelt und Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet. Antrag auf Förderung der Planungsleistung wurde im Rahmen der Städtebauförderung gestellt. Der Maßnahmenbeginn steht noch aus. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz wird im Rahmen der Planung erfolgen. Hierbei ist insbesondere die Nutzung der Dachgeschosse für das weitere Vorgehen von Bedeutung.

Schule

Die Rummelsberger Diakonie hat Interesse nach der Sanierung mit einer bestehenden Berufsbildenden Schule aus dem sozialen Bereich in das Alte DG zu ziehen. Es handelt sich hierbei um eine dreizügige Schule für Kinderpflege. Seitens der Diakonie wird die Nähe zur Musikschule (Musikalische Früherziehung) und zur Puppenbühne sehr positiv gesehen. Aus

Sicht der Stadt ist die Nutzung des Areals für junge Erwachsene in der Ausbildung sehr begrüßenswert. Eine Durchführung der Baumaßnahme durch die GEWOBAU ist förderrechtlich möglich. Der Vorstand der Rummelberger Diakonie hat das Konzept ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen.

Marionettenbühne

Die Situierung der Marionettenbühne im Erdgeschoss des Südflügels soll erhalten bleiben, jedoch in etwas kleinerem Rahmen kompakt der Bühne zugeordnet werden.

AWO Saal

Die AWO hat Interesse den Saal an dieser Stelle weiter zu betreiben. Der Erhalt der Küche ist im Konzept vorgesehen.

IV. Baufachlicher Teil

1.1. Bauwerk

Die Gebäudeteile im Planungsbereich stammen aus den Jahren 1726 bis 1907. Es handelt sich um Massivbauten mit überwiegend Sandsteinaußenwänden, Gewölbedecken über dem KG, Holzbalkendecken (Wittelsbacher Str.) bzw. Ziegeldecken (Südliche Ringstr.) sowie zimmer-mannsmäßigen Holzdachstühlen mit Biberschwanzdeckung. Sämtliche Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz. Alle Bauteile werden, soweit notwendig, statisch, schall- und brandschutz-technisch ertüchtigt bzw. im Sinne einer Generalsanierung erneuert bzw. instandgesetzt. Decken bzw. die Dachschräge (Teilbereich genutztes Dachgeschoss) werden gedämmt. Die bestehenden Kastenfenster und bauzeitlichen Fenster werden denkmalschutzgerecht überarbeitet, bzw. teilweise (Bauzeit nach 1950) erneuert. Die Sandsteinfassade wird gereinigt und restauratorisch überarbeitet. Im nördlichen (Berufsschule) sowie im südlichen Gebäudeteil wird ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung eingebaut. (Zu weiteren Details siehe Anlage 2a)

1.2. Technische Gebäudeausstattung

Die gesamte Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation wird erneuert. Für die Heizanlage ist eine Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen. Hierfür werden ein Blockheizkraftwerk sowie 2 Gas-Brennwertkessel eingebaut. Die Anlage soll neben dem Planungsbereich später auch den südlichen Teil des Gebäudekomplexes mit Wärme und Strom versorgen. Berufsschule und Teilbereiche der Musikschule erhalten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Für die Beleuchtung sind energieeffiziente Systeme wie LED-Lampen vorgesehen. (Zu weiteren Details siehe Anlage 2b).

1.3. Außenanlagen

Aufgrund des desolaten Zustandes der bestehenden Kanäle und Anschlüsse werden die komplette Gebäudeentwässerung auf dem Grundstück bis zum städtischen Kanal sowie die Hausanschlüsse erneuert. Die Außenanlagen im großen (nördlichen) Hofbereich werden für die Schul-nutzungen neu gestaltet.

2. Baurecht

Neben einem Antrag auf Baugenehmigung ist eine statische Berechnung einzureichen, die von einem Prüfsachverständigen zu überprüfen ist. Für das Gebäude wurde ein Brandschutznachweis erstellt, der im Zuge der Bauantragsprüfung ebenfalls von einem Prüfsachverständigen geprüft wird. In den Gebäuden des Planungsbereiches waren in der Historie immer Schul- und ähnliche Nutzungen untergebracht. Die Schulnutzungen im Gebäude gehen auf das 1843 gegründete königlich bayrische Schullehrer-Seminar zurück. Im Jahr 1918 wurde das Seminar umbenannt in Lehrerbildungsanstalt. Zum Schuljahr 1934/1935 wurde die Schule zur „Deutschen Aufbauschule“ mit Abiturberechtigung, die dann ab Mai 1949 als „Kurzform der höheren Schule“ weiterbestand. Im Jahr 1954 wurde die Schule in „Deutsches Gymnasium“ umbenannt. Bis 1977 wurde das Gebäude vom Wolfram-Eschenbach-Gymnasium genutzt. Im Jugendstilbau von 1907 ist heute noch die Oberstufe

des Adam-Kraft-Gymnasiums untergebracht. Der Brandschutznachweis für das Bauvorhaben bezieht sich auf den Bestandsschutz der schulischen Nutzung im Gebäude, dadurch sind Abweichungen im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen von geltendem Baurecht möglich. Der Bestandsschutz bezieht sich auch auf die Stellplatzsituation.

Für die o.g. Schulnutzungen existieren jedoch keine Originale der geprüften und genehmigten Genehmigungsunterlagen im Archiv der Bauordnungsbehörde, aus der sich der Schutz der schulischen Nutzung als Bestand eindeutig dokumentieren und ableiten ließe. Die schulische bzw. schulähnliche Nutzung geht jedoch zum Teil bis in Zeiten zurück, in dem in Bayern noch keine Bauordnung existierte. Zudem waren lange Zeit staatliche Bauämter für das Alte DG zuständig, für die keine übergeordnete Genehmigungsbehörde zuständig war. Durch die bis heute durchgängige schulische Nutzung wird daher in der Planung von einem Bestandsschutz der Schulnutzungen in dem Gebäude ausgegangen.

V. Baukosten und Wirtschaftlichkeit

1.1. Baukosten

Die Kosten (KGR 100-700 nach DIN 276) für die Generalsanierung des nördlichen Gebäudeteils betragen gemäß vorliegender Kostenberechnung des Architekturbüros Grellmann, Kriebel, Teichmann, Stand vom 9.1.2015 11.474.000 € (siehe Anlage 3). Gegenüber der Berechnung vom 5.11.2014, die dem Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 18.11.2014 zu Grunde lag, konnten somit durch das Abfragen von alternativen Planungen und Prüfung von Einsparmöglichkeiten durch die den Prozess begleitende Arbeitsgruppe, bestehend aus Bauherrenvertretern aus dem technischen Gebäudemanagement, des RPA, der Kämmerei und den Förderstellen, Einsparungen von 786.000 € erzielt werden.

1.2. Zusätzliche Kosten für begleitende sowie gesondert förderfähige Maßnahmen. (Nicht in der Kostenberechnung des Architekten enthalten)

Umzug des AKG und provisorische Unterbringung im Südteil des Gebäudes:	150.000 €
---	-----------

Anteil Heizungsanlage für den südlichen Gebäude- teil (Verrechnung mit Verkauf bzw. Wärmeliefervertrag). Einschl. anteilige Planungsleistungen.	137.000 €
---	-----------

Fachspezifische Einrichtung (gesondert förderfähig)	450.000 €
---	-----------

Voruntersuchungen, Aufmaß und VOF-Verfahren (davon vorauss. ca. 143.000 € zuwendungsfähig)	160.000 €
---	-----------

Aus 1.1. und 1.2 ergeben sich Gesamtkosten des Bauvorhabens, einschl. bisheriger Kosten für VOF-Verfahren, Aufmaß, Voruntersuchungen etc. von insgesamt 12.371.000 €.

2. Einnahmen

Das Schul- und Sportamt ist zuständig für die Erhebung von Gastschulbeiträgen und Kostenersätzen. Für die staatliche Berufsschule werden Kostenersätze im Wege der sog. Spitzabrechnung erhoben. D. h. es erfolgt keine pauschale Abrechnung wie allgemein üblich, sondern die konkrete Errechnung eines tatsächlichen Kostenersatzes auf Basis der tatsächlich veranschlagten Kosten.

Bei der Berechnung des Kostenersatzes erfolgt eine Gegenüberstellung von laufendem Schulaufwand (z. B. Reinigung, Heizung, lfd. Unterhalt) und Erträgen (Zuweisungen für Lernmittel, Mieten u. ä.). Das unbewegliche Vermögen sowie die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden mittels kalkulatorischer Kosten (Abschreibung und Zinsen)

berücksichtigt. Der daraus entstehende nicht gedeckte Schulaufwand wird durch die Gesamtschülerzahl dividiert, woraus sich der Kostenersatz je Schülerin/Schüler ergibt.

Für das zuletzt abgerechnete Schuljahr 2012/2013 hat sich daraus ein Kostenersatz je Schülerin/Schüler in Höhe von 328,60 € ergeben, mit Einnahmen für die Stadt Schwabach in Höhe von insgesamt 173.172,20 €.

Durch die Generalsanierung des Alten DG und dem Umzug der Staatlichen Berufsschule in dieses Gebäude ist von höheren kalkulatorischen Kosten auszugehen. Bei den hier vorliegenden Annahmen (u. a. konstante Schüler- und Gastschülerzahlen) würde sich ein Kostenersatz von ca. 717,00 € errechnen.

Die jährlich zu erwartenden Einnahmen schätzen wir auf insgesamt rund 362.000,- €. Daraus würde sich eine Einnahmensteigerung von ca. 189.000,00 € pro Schuljahr ergeben.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt eine Projektion des zukünftigen Zuschussbedarfs im Ergebnishaushalt. Dabei werden die Veränderungen berücksichtigt, die durch die Generalsanierung des Gebäudes sowie durch die anschließende Nutzung entstehen – sowohl auf der Aufwands- wie auf der Ertragsseite. Die Investitionssumme in Gebäude und Ausstattung fließt dabei lediglich über die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen in die Berechnungen mit ein. In der Berechnung werden alle Nutzungen, die mit der Generalsanierung zusammenhängen, beleuchtet: Berufsschule, Musikschule, AKG sowie bisherige bzw. künftige Leerstände. Das bedeutet, dass auch die finanziellen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung des aktuellen Berufsschulgebäudes durch das AKG in die Berechnung einfließen. Die Auswirkungen, die der Gebäudeteil, der an die GEWOBAU veräußert wird (inklusive Nutzung durch die AWO und die Marionettenbühne), auf den Haushalt haben wird, sind derzeit noch nicht abschätzbar und deshalb nicht Teil dieser Berechnung. Bei der vorliegenden Berechnung handelt es sich um eine "Statische Kostenvergleichsrechnung", bei der ein repräsentatives Musterjahr berechnet und mit den Haushaltszahlen 2013 verglichen wird. Künftige Entwicklungen bei Zinsen, Energiepreisen etc. sind derzeit nicht absehbar und werden prinzipiell nicht für die Berechnung berücksichtigt. Siehe hierzu die in gleicher Ausschusssitzung vorliegende Tischvorlage zur Wirtschaftlichkeitsberechnung.

VI. Förderung und städtischer Eigenanteil

1. Berufsschule

Für die Generalsanierung des Alten DG mit Einrichtung einer Berufsschule wird ein Förderantrag nach Finanzausgleichsgesetz (FAG) gestellt. Die Generalsanierung wird nach einem Kostenrichtwert von 3.745 € je m² zuweisungsfähiger Hauptnutzfläche gefördert. Die zuwendungsfähige HNF beträgt nach dem mit der zuständigen Schulaufsicht bei der Regierung von Mittelfranken abgestimmtem Raumprogramm 1812 m². Bei einem Fördersatz von ca. 50% ist eine Förderung von etwa 3.393.000 € zu erwarten.

Zusätzlich sind nach Art. 5 Abs. 1 Bay. SchFG i. V. m. § 5 AVBaySchFG bei Berufsschulen die Kosten der erstmaligen Einrichtung für Unterrichtsräume, die im Zuge von Baumaßnahmen neu geschaffen werden, zuweisungsfähig, soweit sie der fachtheoretischen und fachpraktischen Ausbildung unmittelbar dienen und von der Schulaufsichtsbehörde genehmigt sind. Für die zuweisungsfähige Einrichtung wird das Schul- und Sportamt einen mit der Schule abgestimmten Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung im Zuge der FAG-Antragsstellung einreichen.

Die Kosten für die Facheinrichtung, die Gegenstand des Antrags sind, betragen geschätzt ca. 450.000 €, die Förderquote beträgt maximal 50%, es wird vorsichtig geschätzt von einer geringeren Förderung von ca. 150.000 € ausgegangen, weil voraussichtlich nicht alle Einrichtungsgegenstände förderfähig sind.

2. Musikschule

Für die Generalsanierung des Gebäudeteils für Musikschulnutzung werden Städtebaufördermittel beantragt. Der Verteilungsschlüssel Berufsschule zu Musikschule wurde von der Regierung v. Mfr. nach dem Verhältnis der Bruttogrundflächen festgelegt. Der Anteil der Musikschule beträgt hierbei 21%. Bei den Außenanlagen beträgt der Anteil 28%.

Hieraus ergeben sich für die Musikschule zuwendungsfähige Baukosten von 1.837.000 € sowie Nebenkosten von 416.000 €, gesamt 2.253.000 €. Die voraussichtliche Förderung beläuft sich auf 1.290.000 €. Für die Außenanlagen ergeben sich zuwendungsfähige Baukosten von 103.000 € sowie Nebenkosten von 20.000 €, gesamt 123.000 € sowie eine voraussichtliche Förderung von 69.000 €.

3. Separate Förderung von Nebenkosten

Zusätzlich zu den zuwendungsfähigen Nebenkosten bei der FAG-Förderung für die Berufsschule von 16% und der Städtebauförderung für die Musikschule (17% Gebäude, 12% Außenanlagen) fallen für Voruntersuchungen, einschl. der Kosten für Gebäudeaufmaß und VOF-Verfahren nach Beschluss des Hauptausschusses vom 26.2.2014, sowie weiteren Untersuchungen im Rahmen der Grundlagenermittlung der Planer ca. 160.000 € an Kosten an. Für diese Kosten (zuwendungsfähig hiervon ca. 143.000 €) wurde eine separate Förderung bei der Städtebauförderung beantragt. Hier ist eine Förderung von max. 60%, d.h. bis ca. 85.000 € möglich.

4. Zuschüsse zum Denkmalschutz

Neben den o.g. Förderungen wurden Zuschussanträge für den denkmalpflegerischen Mehraufwand bei der Bayerischen Landesstiftung, dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Bezirk Mittelfranken gestellt.

5. Zusammenfassung Kosten / Förderung / Eigenanteil

Beschreibung	Kostenberechnung nach DIN 276	Prognose Förderung	Städtischer Anteil
Berufsschule (Kostenberechnung)	9.098.000 €	3.393.000 €	5.705.000 €
Musikschule (Kostenberechnung)	2.253.000 €	1.290.000 €	963.000 €
Außenanlagen Musikschule (Kostenberechnung)	123.000 €	69.000 €	54.000 €
Gesamtsumme nach Kostenberechnung (vgl. V.1.1.)	11.474.000 €	4.752.000 €	6.722.000 €

Zusätzliche Kosten (für begleitende sowie gesondert förderfähige Maßnahmen siehe V.1.2)			
Umzug AKG, Provisorium	150.000 €		150.000 €
Heizung Südteil - Verrechnung mit Verkauf bzw. über Wärmeliefervertrag	137.000 €		
Voruntersuchungen (Förderfähig 143.000 € in gesondertem Antrag)	160.000 €	max. 85.000 €	min. 75.000 €
Einrichtung (Förderfähig)	450.000 €	150.000 €	300.000 €
Summe weitere Kosten (vgl. V.1.2.)	897.000 €	235.000 €	535.000 €

Gesamtkosten und Belastung des städtischen Haushalts	12.371.000 €	4.987.000 €	7.247.000 €
---	---------------------	--------------------	--------------------

Hinweis: In der vorstehenden Tabelle sowie in der Tabelle unter Punkt 6. sind in den Gesamtkosten 137.000 € für den Anteil der Heizung im Südteil berücksichtigt, jedoch nicht im städtischen Eigenanteil. Dadurch ist die Summe aus Förderung und Eigenanteil nicht identisch mit den Gesamtkosten. Diese Kosten werden nicht gefördert, gehören zunächst aber zum Projekt und sind beim Verkauf oder über Wärmeliefervertrag zu berücksichtigen.

6. Städtischer Eigenanteil / Mittelabfluss

Den Gesamtkosten für das Bauvorhaben aus der Kostenberechnung des Architekten sowie der weiteren anzusetzenden Kosten für Umzug, Facheinrichtung etc. in Höhe von insgesamt 12.371.000 € stehen nach derzeitigem Stand maximal erzielbare Fördermittel in Höhe von etwa 4.987.000 € gegenüber. Es ergibt sich somit ein Eigenanteil der Stadt Schwabach von voraussichtlich 7.247.000 €.

Der für die Stadt anfallende Mittelabfluss verteilt sich über die Jahre 2013 bis 2018 etwa wie folgt (Ausgaben abzüglich Förderung):

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ausgaben	66.000	180.000	755.000	4.450.000	5.785.000	1.135.000
Förderung	---	---	---	1.000.000	2.000.000	1.987.000
Eigenanteil / Mittelabfluss	66.000	180.000	755.000	3.450.000	3.785.000	- 852.000

7. Haushaltsmittel

Auf dem Produktsachkonto 243301.0961002-0411 standen seit 2013 bis 2014 insgesamt 565.500 € zur Verfügung. Davon stehen mit Stand vom 12.01.2015 noch 50.675 € zur Verfügung, darin enthalten sind gebundene Aufträge in Höhe von 270.000 €. Für das HHJ 2015 sind 500.000 € für die Baumaßnahme im Haushaltsplan eingestellt. Darüber hinaus besteht im Haushaltsjahr 2015 eine Verpflichtungsermächtigung über 7.584.700 €, die es ermöglicht, in diesem Jahr Aufträge zu erteilen, die in den Jahren 2016 bis 2018 zu Ausgaben in dieser Höhe führen können.

VII. Zukünftige Nutzung des derzeitigen Berufsschulgebäudes

Nach der Generalsanierung des Alten DG soll das Adam-Kraft-Gymnasium (AKG) in die jetzige Berufsschule einziehen.

Die Regierung von Mittelfranken hat sich bereits im Jahr 2012 mit dem langfristigen Raumbedarf dieser Schule beschäftigt. In einem entsprechenden Schreiben vom 15.08.2012 wurde hinsichtlich der Hauptnutzflächen ein Fehlbestand von 1319 m² festgestellt. Bei der Ermittlung wurde Auswirkung des Gymnasiums Wendelstein und die demographische Entwicklung der Schülerzahlen bereits miteinbezogen. In der genannten Stellungnahme der Regierung vom 15.08.2012 wird von einer dauerhaften Sechszügigkeit (48 Klassen) bei 1320 Schüler ausgegangen. Im aktuellen Schuljahr werden dort 1261 Schüler unterrichtet, eine Anpassung des fiktiven Raumprogramms wird durch das Schul- und Sportamt im Zuge der notwendigen Planungen erfolgen.

Das derzeitige Berufsschulgebäude weist eine Hauptnutzfläche von rund 1.725 m² aus, was den Fehlbefehl des AKG zukünftig abdecken würde. Zusätzlich zur Verfügung stehende Räume könnten evtl. auch für einen Ganztagesbetrieb im Schulzentrum Mitte genutzt werden.

VIII. Weiteres Vorgehen

Voraussetzung für die Einhaltung des geplanten Termins für den Baubeginn (Frühjahr 2016) bzw. eine Fortführung der Maßnahme ist die Zustimmung der Stadt Schwabach zur weiteren Planung und Durchführung der Baumaßnahme, die Bereitstellung der Haushaltsmittel und die schulaufsichtliche und förderrechtliche Genehmigung der Anträge durch die Regierung von Mittelfranken.

Nach der Einreichung der vorgenannten Anträge im Februar 2015 soll im unmittelbaren Anschluss der Bauantrag eingereicht werden und die Planung weitergeführt werden.

Nach Zustimmung der Regierung von Mittelfranken zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie der Genehmigung und Prüfung durch die Bauordnungsbehörde, Prüfstatiker, Brandschutzsachverständigem etc. ist geplant, die Ausschreibungen so zu erstellen, dass die ersten Arbeiten Anfang 2016 vergeben werden und im Frühjahr 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Entsprechend der Trennung der Gebäudeteile wird das Verkehrswertgutachten für den zu veräußernden Gebäudeteil angepasst. In diesem Rahmen werden auch Themen wie die gemeinschaftliche genutzte Heizanlage, bzw. die Mitbenutzung von Aufzug und Erschließungsflächen mit einbezogen. Bei entsprechender Beschlussfassung wird bezüglich der Schulnutzung eine „Letter of Intent“ erarbeitet, in dem Stadt, GEWOBAU und Rummelsberger Diakonie das gemeinsame Interesse sowie das weitere Vorgehen schriftlich festhalten.

Sollten die Maßnahmen wie geplant durchgeführt werden, stünde die Baumaßnahme im südlichen Gebäude nach Abschluss der städtischen Baumaßnahme im Jahr 2017/18 an, um die Schulräume für das Schuljahr 2018/19 zur Verfügung stellen zu können.

Die Bauabschnitte für die Wohnbebauung am Seminargarten werden im Zuge der Planung festgelegt.