

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.11/049/2016

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Referent für Interne Dienste und Schulen Frank Klingenberg	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Willi Faaß

Altes DG, Umsetzung des Grundsatzbeschlusses; Planung großer Schulhof

Anlagen:

- Anlage 1 bisherige Planung „großer Schulhof“ (Variante 1)
- Anlage 2 weiterentwickelte Planung „großer Schulhof“ (Variante 2)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.10.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	25.10.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der weiterentwickelten Planung und Umsetzung für die Außenanlagen „großer Schulhof“ wird zugestimmt (Variante 2).

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	302.612 €	
Gesamtkosten der Maßnahme	12.371.000,00 €	
davon für die Stadt	Geschätzt 7.247.000,00 €	
Haushaltsmittel vorhanden	PSK 243301.0961002-0411	
Folgekosten	Pflege, Unterhalt	

I. Zusammenfassung

In der Stadtratssitzung vom 30.01.2015 wurde der Beschluss zur Teilung des Gebäudekomplexes Altes DG gefasst. Auf dieser Grundlage erfolgte die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme Berufsschule und Musikschule im städtischen Gebäudeteil.

Seit Anfang des Jahres befindet sich die Baumaßnahme in Umsetzung, zwischenzeitlich wurde der Kaufvertrag für den nicht städtischen Grundstücks- und Gebäudeteil geschlossen. In der Stadtratssitzung vom 27.11.15 wurde u.a. auch der vom Architekturbüro Grellmann, Kriebel, Teichmann vorgelegten Planung für den „großen Schulhof“ (Punkt a. des Beschlusses) zugestimmt.

Mit der Weiterentwicklung des Projekts, der Planung der verkauften Gebäude und der fortgeschrittenen Baumaßnahme hat das Büro nun zum bereits vorgestellten Konzept die Planungen überdacht und angepasst und eine weitere Variante entwickelt, die in den Ausschüssen vorgestellt werden soll.

Durch eine Vergrößerung der bisher geplanten Flächen, der Notwendigkeit eines Bodenaustausches im Hofbereich und einer geplanten Änderung der Beläge im Hof entstehen Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung.

Nach derzeitigem Stand der Kostenkontrolle liegt die Prognose der Kosten einschl. der Mehrkosten um 1.300.000 € unter der ursprünglichen Kostenberechnung.

Die Verwaltung schlägt vor, der weiterentwickelten Planung und Umsetzung für die Außenanlagen „großer Schulhof“ zuzustimmen (Variante 2).

II. Sachvortrag – Erläuterung der Planung

Außenanlagen „Großer Hof“

Wichtig war allen Beteiligten von Beginn an ein gesamtheitliches, übergreifendes Außenanlagenkonzept für sämtliche im Umfeld des Gebäudeensembles ADG liegenden Garten/Hofflächen.

Der durch das Architekturbüro Grellmann, Kriebel, Teichmann in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Brenner entwickelten und Ende 2015 vorgestellten Planung des „großen Schulhofes“ wurde in der Stadtratssitzung vom 27.11.15 bereits zugestimmt (Punkt a. des Beschlusses).

Das neue Konzept des Planers (Anlage 2) sieht folgendes vor:

die bestehende Hofanlage des Alten Deutschen Gymnasiums wird im Zuge der Generalsanierung der Gebäude neu gestaltet.

Hierbei werden folgende unterschiedliche Nutzungen berücksichtigt:

1. Schulhof für die Berufsschule mit Aufenthaltsbereichen
2. Zugangs-/ sowie Vorbereich für die neue Wohnnutzung im östlichen Gebäudetrakt
3. öffentliche Nutzung der Hoffläche für z.B. Konzerte

Die Planung sieht vor, den Hof entsprechend der Nutzungen zu zonieren, um qualitätsvolle Räume zu erhalten. Eine großzügige, zusammenhängende Platzfläche mit einem Belag aus Naturstein bildet den zentralen Raum, der frei bespielbar und benutzbar ist.

Möblierungen wie Bühne, Leinwand und Bestuhlung lassen sich flexibel platzieren.

Die Ränder des Hofes stehen in engem Bezug zur Architektur. Im Westen wird eine wassergebundene Fläche geschaffen, die von Bäumen überstellt ist. Kommunikative Sitzmöglichkeiten im Schatten bieten den Schülerinnen und Schülern eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die im Norden vorhandene Eiche und das Denkmal bleiben erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert. Sie stehen auf einer begrünten Pflanzfläche.

Die Eingänge zur Wohnnutzung im östlichen Bereich erhalten einen besonderen und hochwertigen Plattenbelag. Das vorgelagerte Abstandsgrün schafft Privatheit und grenzt die Wohnungen zur öffentlichen Hofffläche ab.

Diese private Vorzone wird im 1. Bauabschnitt als Interimsfläche ausgeführt.

An den Zugängen zum Hof werden ausreichend Fahrradbügel eingeplant.

Die Beleuchtung erfolgt über Pollerleuchten, die an den Rändern des Hofes platziert werden. Von Norden gelangt man über einen kleinen Vorplatz zum zentralen Hof. Ein großer Einzelbaum prägt den Ort. Hier werden zwei PKW-Stellplätze auf einer Kiesfläche angeordnet. An der Schnittstelle zum Seminargarten wird ein schlichtes Nebengebäude für Müll gestellt, das sich der Mauer unterordnet. Abstellmöglichkeiten für Motorräder und Fahrräder werden hier ebenfalls geschaffen. Auch für Geräte für den Hausmeister der Berufsschule kann dort eine Unterbringungsmöglichkeit entstehen.

Aus dieser vertieften Durcharbeitung des „großen Schulhofs“ ergibt sich ein etwas modifizierter Entwurf mit folgenden Änderungen zum ersten planerischen Vorschlag (Anlage 1):

1. Die bereits im ersten Vorschlag geplante Baumgruppe mit darunterliegenden Sitzmöglichkeiten für die Schulhofnutzung wird aktuell im Westen des Hofes situiert, um neben einer großzügigen, zusammenhängenden Platzfläche als zentraler Raum eine größtmögliche Privatheit für die im Osten befindliche Wohnnutzung zu schaffen.

2. Unter Berücksichtigung der - im Zuge einer intensivierten Ausarbeitung - geäußerten Belange durch die am Bau Beteiligten wurde für die Platzfläche mit Blick auf eine flexible Beispiel-/Benutzbarkeit und die Unterhaltskosten ein Natursteinbelag statt des bisher vorgesehenen wassergebundenen Belags gewählt.

Die mit Bäumen überstellten Kommunikationszonen erhalten eine wassergebundene Fläche.

III. Kosten

Großer Schulhof

In der Kostenberechnung des Architekten für die Generalsanierung sind für die Kostengruppe 500 (Außenanlagen), einschl. der technischen Anlagen (Entwässerung usw.) unter Berücksichtigung von Verschiebungen innerhalb der Kostengruppen 376.500 € in den Projektkosten enthalten, sowie ca. 70.000 € an Honoraren (Architekt/TGA).

1. Mehrkosten durch Flächenvergrößerung

In der Kostenberechnung umfasste der Bereich den eigentlichen Hof bis zum Übergang Nord- zu Ostgebäude sowie die Gehsteigbereiche, die Abgrenzung zum veräußerten Teil war noch zum damaligen Zeitpunkt noch ungeklärt. Diese Größe war auch Grundlage des Beschlusses vom 17.11.15 im Planungs- und Bauausschuss und 27.11.15 im Stadtrat. Durch die vergrößerte Fläche ergeben sich Mehrkosten von 85.000 €.

2. Mehrkosten durch Unvorhergesehenes (notwendiger Bodenaustausch)

Weiter wurde während der Bauarbeiten am Gebäude festgestellt, dass sich im Hofbereich in weiten Teilen schlecht tragfähige Untergründe und Auffüllungen befinden, die bei der Neuanlage der Außenanlagen zwingend ausgetauscht werden müssen.

Durch die notwendigen Mehraufwendungen für unvorhergesehene, aber erforderliche Maßnahmen ergeben sich Mehrkosten von 155.000 €.

3. Mehrkosten durch geänderten Flächenbelag

Für die Hoffflächen waren in der Kostenberechnung aus Gründen der wirtschaftlichen Herstellung hauptsächlich wassergebundene Oberflächen vorgeschlagen. Im überarbeiteten

Entwurf soll für die überwiegende Fläche ein Natursteinbelag zur Ausführung kommen, der langfristig wirtschaftliche Vorteile für den Unterhalt (Reinigung, Winterdienste etc.) hat. Durch die geplante Änderungen der Beläge ergeben sich Mehrkosten von 55.286 €.

4. Baukostenindex

Zusätzlich werden in den Kosten des Architekten 7.326 € für die Steigerung des Baupreisindex (unterer Wert 3,3%) zu den Kosten aus der Kostenberechnung angesetzt.

5. Mehrkosten gesamt: 302.612 €

6. Kostenprognose

Aufgrund der derzeitigen Kostenfortschreibung und der günstigen Entwicklung im Projekt liegt die Prognose der Baukosten einschl. der vorgenannten Mehrkosten für die Außenanlagen aktuell (Stand 7.10.16) um ca. 1.309.000 € unter der Kostenberechnung. Die Mehrkosten könnten demnach nachzeitigem Stand über das Budget der Maßnahme abgedeckt werden.

IV. Förderung / Denkmalschutz

Nach FAG sind 900m² Pausenfläche förderfähig. Diese Förderung ist in der im Beschluss vom 30.01.2015 angegebenen Prognose von insgesamt 3.393.000 € enthalten.

Für den nicht durch die FAG geförderten Teil (über 900 m²) wurde über die Städtebauförderung im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme weitere Fördermittel beantragt und geprüft.

Laut mündlicher Auskunft der Regierung vom 11.10.16 (an Herrn Kai Maier) kann die Maßnahme in beiden Varianten nicht als Ordnungsmaßnahme gefördert werden. Eine Förderung hierfür ist in der bisherigen Förderprognose nicht enthalten.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände, wenn, wie geplant, Naturstein als Belag verwendet wird.

V. Haushaltsmittel

Die für die Außenanlagen erforderlichen Haushaltsmittel sind über die für das Projekt 411 Altes Deutsches Gymnasium – Schulnutzung abgedeckt. Hierfür wurden bereits über den Nachtragshaushalt 2017 die nach der aktuellen Ausgabenentwicklung erforderlichen Haushaltsmittel veranschlagt.