



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Willi Faaß

Adam-Kraft-Gymnasium - Generalsanierung des Altbaus; Terminschiene und VgV-Verfahren

Anlagen: Terminschiene Planung und Umsetzung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.09.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	26.09.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.09.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der dargestellte zeitliche Ablauf der Generalsanierung des AKG Altbaus wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die VGV-Verfahren zur Planerwahl einzuleiten. Die letztendliche Entscheidung über den Start des Vorhabens steht unter dem Vorbehalt einer grundsätzlichen Finanzierbarkeit des geplanten Vorhabens.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Ca. 60.000 € (für die Planerwahlverfahren)	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden Abhängig von jeweils geltenden Fördermöglichkeiten	
Haushaltsmittel vorhanden?		PSK 217101.0961002-0054, derzeit Mittel in Höhe von 100.000 € vorhanden	
Folgekosten		Bauunterhalt	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
x	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Aufgrund von Sanierungsbedürftigkeit und Brandschutz sowie im Hinblick auf eine zeitgemäße haustechnische Ausstattung ist eine Generalsanierung des Altbaus des Adam-Kraft-Gymnasiums angezeigt. Diese Generalsanierung ist auch Bestandteil der aktuellen Prioritätenliste Schulbau III für die Jahre 2021 bis 2027.

Die Verwaltung schlägt vor, das erforderliche VGV-Verfahren zur Planerwahl zum nächstmöglichen Zeitpunkt, folglich im Laufe des Jahres 2024, einzuleiten und das VGV-Verfahren sowie die Baumaßnahme nach der vorgeschlagenen Terminschiene (Anlage) abzuwickeln.

II. Sachverhalt

Der Altbau des AKG wurde zwischen 1901 und 1904 errichtet. Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal. Es wird vom Adam-Kraft-Gymnasium genutzt (Mittelstufe, Bibliothek, Mittagsbetreuung).

Fassade und Treppenhaus mit angrenzenden Fluren befinden sich in einem guten Zustand. Keller, insbesondere Außenwände, sowie Teile der Unterrichtsräumlichkeiten und der Toilettenanlagen sind sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere der Elektrobereich weist nach heutigem Standard Mängel auf, entspricht aber dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung.

Aufgrund der Gesamtsumme an Mängeln ist eine Generalsanierung geplant. Diese wurde in die Prioritätenliste Schulbau III aufgenommen und soll im Anschluss an die Fertigstellung der FOS (Neubau) baulich umgesetzt werden. Die bei diesem Altbau einhergehenden sehr langwierigen Planungsverfahren sollen jedoch schon zeitnah beginnen und können parallel zum FOS-Neubau laufen.

Historie:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.11.2004 dem Gesamtkonzept zum vorbeugenden Brandschutz am AKG einschließlich Altbau (hier: außenliegende Fluchttreppe, Flucht- und Rettungswege, Notausgänge, Feuerschutztüren, Entrauchung) zugestimmt. Am 01.02.2005 wurde die Baugenehmigung für die Außentreppe erteilt, die Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz wurden umgesetzt.

Die Baugenehmigung vom 01.02.2005 ist die aktuell gültige Rechtsgrundlage für den baulichen Brandschutz des Altbaus. Ein Brandschutznachweis wurde im Genehmigungsverfahren nicht gefordert. Die Eintragungen der BOB gelten als verbindlich.

Aus heutiger Sicht, insbesondere bei Veränderung oder Generalsanierung, ist der Brandschutz vollumfänglich festzulegen und umzusetzen. Daher wird bei der Generalsanierung sowohl eine Baugenehmigung als auch ein Brandschutznachweis erforderlich. In diesem werden detailliert sämtliche nach aktuellen Anforderungen erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Wände, Decken etc.) festgelegt und in der Generalsanierung umgesetzt.

Im Beschluss A32/025/21 wurde der Aufnahme der Generalsanierung des Altbaus des Adam-Kraft-Gymnasiums in die Prioritätenliste Schulbau III, im Anschluss an die Generalsanierung des ehemaligen Berufsschulgebäudes, zugestimmt. Die bauliche Umsetzung war ursprünglich ab 2025 vorgesehen. Für diese Terminsetzung wären vorbereitende Maßnahmen und das VgV-Verfahren bereits 2022 erforderlich gewesen.

Da sich die Bauzeit für die Generalsanierung des ehemaligen Berufsschulgebäudes durch die Interimsnutzung der Luitpoldschule um mehr als ein Jahr verzögerte und sich infolge des Verzugs einzelner Firmen sowie der Unterbrechung des Baus im Winter 2022/23 weiter verlängerte, waren mehr personelle Kapazitäten für die Bauherrenaufgaben erforderlich, als

ursprünglich vorgesehen, sodass die Maßnahme am AKG nicht wie vorgesehen parallel entwickelt werden konnte.

Termine / Umsetzung:

Die Umsetzung der Generalsanierung des AKG-Altbaus wird nach der Fertigstellung des ehemaligen Berufsschulgebäudes, das in wesentlichen Teilen künftig dem Adam-Kraft-Gymnasium zur Verfügung stehen wird, zeitnah angegangen.

Ein früherer Start war personell aufgrund der Überlagerung mit der o.g. Maßnahmen nicht möglich. Hinzu kommt, dass infolge der begrenzten räumlichen Situation durch die vor Ort laufenden Projekte (Fertigstellung Berufsschulgebäude, Außengelände Luitpoldschule, Baumtor/Schillerplatz die Platzkapazitäten für die Baustelleneinrichtung nicht gegeben sind.

Das gesamte Planungsverfahren für den Altbau ist ausgesprochen aufwendig und wird ab dem Startzeitpunkt (frühestens Sommer 2024) aller Voraussicht nach mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen. Dieser lange planerische Zeitrahmen ist bedingt durch die Vorabstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich. Insbesondere geht es hier auch um die Abstimmung der Planung des Aufzugs und die Ertüchtigung der historischen Bauteile in Bezug auf die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes.

Um diese Zeit effizient und zielführend für andere Schulbauprojekte im Schulzentrum Mitte zu nutzen, hatte die Stadtverwaltung dem Stadtrat vorgeschlagen (A.32/086/2023), die Prioritätenliste Schulbau anzupassen und den Erweiterungsbau der FOS, der im Stadtrat am 25.11.2022 beschlossen wurde, aufzunehmen. Der Erweiterungsbau der Fachoberschule an den Baukörper der Wirtschaftsschule war in dieser Form in der langfristigen Schulraumplanung für städtische Schulen nicht vorgesehen und daher nicht konkreter Bestandteil der ursprünglichen Prioritätenliste Schulbau III.

Ein Großteil des Bauprojekts Neubau FOS kann in der rund zweijährigen Planungsphase des Altbaus AKG realisiert werden. Hier laufen derzeit bereits die VGV-Verfahren zur Planerwahl. Es ist vorgesehen, dass dann gegen Ende der Fertigstellung der FOS mit den Arbeiten am AKG Altbau begonnen werden kann. Damit schiebt sich der Baubeginn gegenüber der ursprünglichen Prioritätenliste Schulbau III von 2025 auf spätestens 2027 – bedingt durch oben genannte Gründe (Verzug Generalsanierung ehemaliges Berufsschulgebäude, vorhandene Kapazitäten und Einschub FOS-Neubau).

Folgender zeitlicher Ablauf ist für die Generalsanierung vorgesehen (siehe Anlage Terminplan):

- Beauftragung VGV-Betreuung Juli 2024
- VGV-Verfahren bis Februar 2025
- Beschluss stufenweise Planerbeauftragung März 2025
- Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Förderantrag Oktober 2025
- Entscheidung Weiterplanung und Einreichen Förderantrag November 2025
- Einreichen des Bauantrags Dezember 2025
- Im Anschluss Planung LP 5, 6, 7
- (Fertigstellung Planungsphase bis mindestens 2026)
- Baubeginn 2027
- Fertigstellung 2029

III. Kosten

Derzeit befindet sich das Projekt in der Leistungsphase 0.

Eine grobe Schätzung der Kosten für die Sanierung wurde auf Basis des abgerechneten Projekts „Altes DG“ sowie der BKI-Veröffentlichungen erstellt. Hieraus ergeben sich folgende Kosten ohne die Kostengruppe 500, Freianlagen:

AKG Altbau				
Kostenermittlung auf Grundlage Abrechnung ADG, indiziert bis Mai 2023				
BGF			2714	m ²
Kostenkennwert KG 300+400			2008	€/m ²
(KG 300 + 400 entspricht 100%)			5.449.712	€
Ohne KG 500 - Außenanlagen				
Gesamt 300/400			5.449.712	€
KG	Bezeichnung	Kosten- Kennwert €	Kosten €	%
100	Grundstück		0	0%
200	Herrichten und Erschließen		100.000	1,8%
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1406	3.814.798	70,00%
400	Bauwerk – Technische Anlagen	602	1.634.913	30,00%
500	Außenanlagen		0	0,00%
600	Ausstattung und Kunstwerke		258.000	4,7%
700	Baunebenkosten 27,2 % KG 3/4		1.400.000	27,20%
	Gesamtkosten		7.289.711	133,7%

Derzeit stehen 100.000 € auf dem PSK 217101.0961002-0054 zur Verfügung. Die Finanzierung des VgV-Verfahrens ist damit gesichert. Die letztendliche Entscheidung über den Start des Vorhabens steht unter dem Vorbehalt einer grundsätzlichen Finanzierbarkeit des geplanten Vorhabens..

IV. Förderung

Für die Generalsanierung des Altbaus am Adam-Kraft-Gymnasium Schwabach ist grundsätzlich eine Förderung nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichgesetzes (BayFAG) i.V.m. der Richtlinie über Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAZR) unter dem Vorbehalt der schulaufsichtlichen und förderrechtlichen Prüfung seitens der Regierung von Mittelfranken möglich. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist bereits in der Planungsphase auch eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkschutzbehörde zu empfehlen, um die Basis für weitere Fördermöglichkeiten (Denkmalschutz, energetischer Bereich etc.) zu ermöglichen. Nach der aktuellen BayFAG Förderkulisse ist eine Förderung nach Kostenhöchstwert auf Basis der tatsächlichen Kosten möglich. Nach der vorliegenden Kostenermittlung auf Seite 3 dieser Beschlussvorlage würde sich folgende Förderkulisse ergeben:

Kostengruppe (KG) nach DIN 276	förderfähig	nicht förderfähig	Förderquote	Förderung
200		100.000 €		
300	3.814.798 €			
400	1.634.913 €			
600		258.000 €		
700 begrenzt auf 18 % der KG 300-500	980.948 €	419.052 €		
Gesamt	6.430.659 €	777.052 €	60 %	3.858.395 €

Bei Gesamtkosten von 7.289.711 € würde dies einen Eigenanteil der Stadt Schwabach von 3.431.316 € bedeuten.

Hinweis: Die Kosten der Kostengruppe 500 Außenanlagen sind grundsätzlich förderfähig.

IV. Klimaschutz

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Soweit möglich, werden energetische Verbesserungen berücksichtigt (z.B. Dämmung der obersten Geschossdecke, neue Heizung, LED-Beleuchtung)