

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2015/065</b> freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt 20 Finanzverwaltung 50 Amt für Soziales, Schulen und Jugend	Datum: 04.09.2015
Verfasser: Herr Römisch/Herr Messerschmidt/Herr Funk/Frau Helbig	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bildungsausschuss	22.09.2015	nicht öffentlich
Technischer und Umweltausschuss	24.09.2015	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	29.09.2015	nicht öffentlich
Stadtrat	08.10.2015	öffentlich

### **Betreff:**

Beschluss zur Umsetzung der Baumaßnahme "Sanierung und Erweiterung der Grundschule Geschwister Scholl sowie Erweiterung der Oberschule Geschwister Scholl durch Schaffung von Räumen in der Grundschule" in Freital-Hainsberg

### **Sach- und Rechtslage:**

#### **Aufgabenstellung**

Das bestehende Grundschulgebäude soll grundlegend saniert und an die aktuellen Anforderungen, u.a. Energetik, Brandschutz und Barrierefreiheit, angepasst werden.

Vor dem Hintergrund von Raumdefiziten am Schulstandort, wurden in einem Variantenvergleich verschiedene Sanierungsvarianten (Sanierung ohne Aufstockung, mit Teilaufstockung, mit Komplettaufstockung) beleuchtet. Da in allen Fällen das Bestandsdach ersetzt werden muss, wurde im Ergebnis der Komplettaufstockung der Vorzug gegeben.

In den zusätzlich entstehenden Räumen sollen für die Grundschule fehlende Sanitäranlagen und ein Computerkabinett geschaffen werden. Die restlichen, neu entstehenden Räume stehen der Oberschule zur Verfügung.

Die dem Fördermittelantrag zugrunde liegende Entwurfsplanung, insbesondere die räumliche und flächenmäßige Ausgestaltung, wurde mit der Verwaltung (Bauamt, Amt für Soziales, Schulen und Jugend) und den Nutzern (Grundschule, Hort, Oberschule) am 19.06.2014 abgestimmt und bestätigt. Am 19.05.2015 wurde das Vorhaben im Bildungsausschuss besprochen und die verschiedenen Varianten diskutiert. Im Ergebnis gab es keine Einwände zur Gesamtaufstockung der Schule.

### **Bauliche Umsetzung (Investition)**

#### Schnittstelle

Das Bauvorhaben umfasst nur Arbeiten am Grundschulgebäude. Im Bereich der Außenanlagen werden nur Maßnahmen durchgeführt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sanierung des Grundschulgebäudes stehen (z.B. Schaffung Fluchtwege und Aufzug).

### Projektstand

Nach Zugang des Zuwendungsbescheides im Juni 2015 wird das Projekt nunmehr planerisch fortgeführt, wobei drei wesentliche Rahmenparameter zu berücksichtigen sind:

1. Im Bereich der Objektplanung macht sich die Durchführung eines VOF-Verfahrens erforderlich.
2. Aufgrund des Bauens unter teilweise Schulbetrieb ist die Durchführung der ersten lärm- und schmutzintensiven Arbeiten in den Sommerferien 2016 zwingend - der Beginn der baulichen Ausführung muss damit am 27.06.2016 erfolgen.
3. Für die Fortführung und bauliche Umsetzung ist ein Stadtratsbeschluss erforderlich.

Aufgrund der Festlegungen im Bewilligungsbescheid (Mittelbereitstellung in den Jahren 2016 und 2017 wurden bereits folgende Festlegungen in der Verwaltung getroffen:

- Durchführung VOF-Verfahren (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) im Bereich Objektplanung für die Leistungen beginnend mit der Ausführungsplanung (Lph 5-9) im Zeitraum 08/15 bis 10/15 (dabei Leistungsausschreibung unter dem Vorbehalt des erforderlichen Stadtratsbeschlusses)
- Vorbereitung und Herbeiführung Stadtratsbeschluss für die planerische Fortführung und die bauliche Umsetzung der Baumaßnahme
- parallel dazu Erstellung Bauantrag und Einholung Baugenehmigung (LPh 4) durch den bisherigen Objektplaner

Die bauliche Umsetzung ist für den Zeitraum 06/16 bis 11/17 vorgesehen, so dass das Gebäude letztlich zum 11.12.2017 in Betrieb gehen soll.

### Grundstückssituation

Die Flurstücke 117/5 und 118/8, auf dem sich das Grundschulgebäude befindet, sind Eigentum der Stadt Freital.

### Erschließung

Die vorhandene, versorgungstechnische Erschließung des Gebäudes wird unverändert beibehalten.

### Baugrund

In den Baugrund wird vor allem im Rahmen untergeordneter Erschließungsarbeiten (2. Rettungswege, barrierefreie Außenerschließung mittels Aufzug und Rampe) eingegriffen, so dass im Wesentlichen nur Angaben zur Gründungssituation erforderlich werden. Diese Daten werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens parallel zur Fortführung der Planung eingeholt.

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Daneben erfolgte eine Untersuchung der Radonkonzentration, wobei festgestellt wurde, dass die Messwerte der jährlichen mittleren Radonaktivitätskonzentration im Normalbereich für Altbauten liegen, so dass derzeit keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind.

Im weiteren Planungsprozess soll noch eine Abstimmung mit einem Fachunternehmen zum Umgang mit der „neuen“ Euratom-Richtlinie erfolgen, bei deren Umsetzung in nationales Recht schärfere Grenzwerte in der Diskussion sind. Dies hätte dann ggf. vor allem im Kellergeschoss bauliche Auswirkungen.

### Hochwasser

Das Grundstück befand sich vormals im Überschwemmungsgebiet des HQ100 der Roten Weißeritz. Im Rahmen der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes wurde die Rote Weißeritz in dem Bereich bereits auf den HQ200-Fall ausgebaut.

Zusätzlich wurde eine hochwasserangepasste Bauweise für das betroffene Kellergeschoss berücksichtigt.

### Baudurchführung

Damit für die Grundschulsanierung keine Auslagerungsobjekte geschaffen werden müssen, wurde in den vergangenen Jahren der Hortneubau als erste Maßnahme am Schulstandort erstellt. Die dabei entstandenen Horträume eignen sich in besonderem Maße für eine Doppelnutzung mit Klassenräumen. Dennoch muss die Baumaßnahme aufgrund begrenzter Auslagerungsmöglichkeiten unter teilweise laufendem Grundschulbetrieb erfolgen. Der Abbruch des Bestandsdaches und die Rohbauaufstockung des Gebäudes müssen in den Sommerferien 2016 erfolgen, da aus Sicherheitsgründen bei diesen Arbeiten kein Schulbetrieb stattfinden kann.

Der Ablauf ist grundsätzlich so gedacht, dass 4 Grundschulklassen in den Hortanbau ausgelagert werden. Die restlichen 4 Grundschulklassen finden während der Sanierung im Bestandsgebäude Platz, so dass ein etagenweises oder flügelweises Freiziehen des Schulgebäudes erfolgen kann. Das genaue Vorgehen ist noch nicht festgelegt, da hier Faktoren wie Erschließung, Brandschutz (z.B. 2. Fluchtweg), erforderliche Eingriffe (z.B. Strangführung Haustechnik) und damit verbundene Lärm- und Staubbelastungen, sowie provisorische Zwischenlösungen eine Rolle spielen. Daneben hängt das Vorgehen auch vom Planungsteam für die Ausführungsplanung ab, welches erst nach Abschluss des VOF-Verfahrens im Bereich der Objektplanung endgültig feststeht. Abschließend bleibt aber festzuhalten, dass der Grundschulbetrieb während der Bauphase anteilig im Hortanbau und im Bestandsgebäude sichergestellt werden kann. Eine Teilnutzung durch die Oberschule kann in der Bauphase nicht erfolgen.

### Schulgebäude - Beschreibung

Nach dem Hochwasser im Jahre 2002 wurde das bestehende Schulgebäude im Bereich des Kellergeschosses teilsaniert, wobei auch die Sanitärräume angepasst wurden. Im Rahmen des jetzigen Bauvorhabens wird das Schulgebäude grundlegend saniert und dabei an die aktuellen Anforderungen, u.a. Energetik, Brandschutz und Barrierefreiheit, angepasst. Um am Standort zusätzliche Räume, sowohl für die Grundschule als auch für die Oberschule, zu schaffen und da das Bestandsdach in jedem Fall erneuert werden muss, wird das Gebäude um ein Geschoss aufgestockt.

Der Betondachstuhl mit Satteldachform wird abgetragen und durch eine etagenhohe Aufstockung mit Pultdachabschluss ersetzt. Das Gebäude erhält ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem. Um den sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten, wird auf der Südseite eine Außenjalousie installiert.

Am Hauptzugang wird eine rollstuhlgerechte Rampe errichtet. Im Pausenhofbereich werden ein Aufzug, eine Rettungstreppe und ein zusätzliches Treppenhaus angebaut. Die vorhandenen Kellerabgänge werden ertüchtigt.

Im Innenbereich erfolgen zuerst eine Entkernung und einige Rohbau-Veränderungen (z.B. Entfernen von Innenwänden, Schaffen zusätzlicher Verbindungstüren), so dass die Raumbereiche an den entsprechenden Bedarf angepasst werden. Daneben wird das Haupttreppenhaus abgebrochen und durch eine neue Treppenanlage ersetzt.

Die Fußbodenaufbauten werden überarbeitet. Die Elektro- und Beleuchtungsanlage, sowie die Heizungsleitungen, die Heizkörper und die Waschbecken der Klassenräume werden erneuert. Eine IT-/DV-Anlage wird installiert, die Alarmierungs- und Sicherheitstechnik erneuert. Die Wand- und Deckenbeläge werden ersetzt.

### Auflagen der Zuwendungsbescheide

Aus der Prüfung des Fördermittelantrages durch den Zuwendungsgeber – SAB – ergaben sich keine besonderen baulichen Auflagen.

## Finanzielle Auswirkungen:

### Investitionskosten

	Gesamtkosten	Ist 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
Bauwerk - Baukonstruktion	2.328.220,60 €				
Bauwerk - Technische Anlagen	476.023,63 €				
Außenanlagen	47.600,00 €				
Ausstattung	103.530,00 €				
Baunebenkosten	718.973,11 €				
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3.674.347,34 €</b>	<b>78.501,43 €</b>	<b>612.790,96 €</b>	<b>1.970.000,00 €</b>	<b>1.013.054,95 €</b>
nicht zuwendungsfähig	132.320,96 €	0,00 €	28.790,96 €	0,00 €	103.530,00 €
zuwendungsfähig	3.542.026,38 €	78.501,43 €	584.000,00 €	1.970.000,00 €	909.524,95 €
Zuwendung lt. Bescheid (40 %)	1.416.810,55 €	0,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €	416.810,55 €
<b>Eigenanteil</b>	<b>2.257.536,79 €</b>	<b>78.501,43 €</b>	<b>612.790,96 €</b>	<b>970.000,00 €</b>	<b>596.244,40 €</b>

Die Finanzierung der dargestellten Gesamtkosten von 3.674.347,34 € ist durch das Vorhandensein entsprechender Haushaltsermächtigungen im städtischen Haushaltsplan in den Haushaltsjahren 2014 bis 2017 gesichert. Der Auszahlungsbedarf wird im Produktkonto 211101.785110 (Grundschulen, Hochbaumaßnahmen) unter der Investitionsnummer 21110114003 dargestellt. Zur haushaltsrechtlichen Sicherung von zeitlich notwendigen Vergaben von Bauleistungen zu Beginn des Haushaltsjahres 2016 sind im Haushaltsplan 2015 entsprechende Verpflichtungsermächtigungen bis zu einem Gesamtbetrag von 1.970.000,00 € vorhanden.

Bislang wurden Planungsleistungen von insgesamt 150.100,95 € beauftragt und mit einem Teilbetrag von 94.365,52 € abgerechnet.

Für das Vorhaben wurden mit Bescheid der SAB vom 11.06.2015 Zuwendungen von insgesamt 1.416.810,55 € bereitgestellt, die in den Haushaltsjahren 2016 und 2017 zur Auszahlung beantragt werden können. Im Haushaltsplan wurde für die Jahre 2015 bis 2017 mit Einzahlungen aus Zuwendungen in Höhe von insgesamt 1.414.100,00 € geplant. Der für das Jahr 2015 geplante Zuwendungsanteil von 233.600,00 € muss damit aus vorhandenen liquiden Mitteln „zwischenfinanziert“ werden.

### Bewirtschaftungskosten

Durch den Flächenzuwachs ist mit einer Erhöhung der jährlichen Betriebskosten um 35.157,70€ auf 196.685,68€ zu rechnen. Da das Schulgebäude im Rahmen der Baumaßnahme energetisch ertüchtigt wird, ist die Zunahme der Betriebskosten (21,8%) nicht direkt proportional zum Flächenzuwachs (27,3%).

Die Bewirtschaftungskostenbetrachtung ist in Anlage 4 dargestellt.

### Abschreibungen

Das Gebäude der Grundschule hat aktuell noch eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren, der jährliche Abschreibungsaufwand beläuft sich derzeit auf einen Betrag von 16.808,65 €. Nach Abschluss der Sanierung bzw. Erweiterung des Schulgebäudes mit einem städtischen Eigenanteil von insgesamt 2.257.536,79 € wird sich der Abschreibungsaufwand um rund 61.000,00 € auf dann insgesamt rund 77.800,00 € pro Jahr erhöhen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die weiterführende Planung sowie die bauliche Umsetzung des Gesamtprojektes Sanierung und Erweiterung der Grundschule Geschwister Scholl sowie Erweiterung der Oberschule Geschwister Scholl durch Schaffung von Räumen in der Grundschule.**

Rumberg  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

01-Projektterminplan

02.1-Luftbild,

02.2-Fotodokumentation Bestandsgebäude

03-Grundrisse, Ansichten, Schnitte Entwurfsplanung 2014

04-Bewirtschaftungskostenbetrachtung