

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/025 freigegeben
--

Amt: 60 Stadtbauamt Verfasser: Herr Messerschmidt	Datum: 06.04.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat	16.04.2020	öffentlich

Betreff:

Beschluss zur Umsetzung des Vorhabens Schulerweiterung G. E. Lessing Grundschule

Sach- und Rechtslage:

Hintergrund

Die G.-E.-Lessingschule in Freital ist eine öffentliche Bildungseinrichtung, welche 1875 im heutigen Ortsteil Potschappel eröffnet wurde. Zwischen den Jahren 2009 - 2012 wurde der Altbau in drei Bauabschnitten saniert. Dieser erhielt zudem einen integrierten transparenten Neubau (in elliptischer Eiform als Flachbau) im Innenhof, zur Nutzung als Speise- und Mehrzweckraum bzw. für kulturelle Aufführungen und als Begegnungsstätte. Aktuell lernen 313 Schüler, davon 159 männlich und 154 weiblich an der Schule. Diese werden durch 30 Lehrer, davon 11 männlich und 19 weiblich betreut.

Um eine ganzheitliche Aufwertung des Schulstandortes zu realisieren und den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, ist es notwendig auf den vorhandenen zur Verfügung stehenden Flächen die Schule zu erweitern. Der bestehende Schulbereich, die Erweiterung der Klassenräume/Hortflächen, sowie die Vergrößerung der Freispielfläche finden hierbei eine sinnvolle, rationale und wirtschaftliche Verknüpfung.

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Randbedingungen können nicht alle flächenmäßigen Anforderungen des Schulbetriebes im projektierten Neubaukörper untergebracht werden. Dadurch rückte das auf dem Nachbargrundstück befindliche Objekt „Kantstraße 7“ in den Fokus, in welchem bereits aktuell das Projekt „produktives Lernen“ ausgelagert ist. Die Nutzungsmöglichkeiten wurden geprüft und es sind Kapazitäten vorhanden um benötigte Fachunterrichtsräume sinnvoll abzubilden. Dazu ist eine entsprechende Umnutzung und moderate Sanierung erforderlich. Mit dem Erweiterungsbau und dem Objekt „Kantstraße 7“ erfährt der Schulstandort eine kapazitative Abrundung und wird für die aktuellen Anforderungen fit gemacht.

Das Bauvorhaben gliedert sich entsprechend in die zwei Teilprojekte „Schulerweiterung“ und „Sanierung Kantstraße 7“

Baubeschreibung Schulerweiterung

Der geplante Neubau (22x13x17,60m, LxBxH) schließt an den Altbau an und erweitert die vorhandene L-Form zu einer U-Form. Synergieeffekte können dadurch genutzt werden. Ein Souterrain, 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geben Raum für 8 Unterrichts-, Werkraum- bzw. Bibliothekräume einschließlich des notwendigen Nebengelass. Die vollständige barrierefreie Erschließung wird mit dem Anbau eines Aufzuges am Neubau erreicht.

Das Flurstück ist erschlossen. Abwasser, Strom, Gas, Trinkwasser und Telekom liegen am

Grundstück an. Der Erweiterungsbau kann vom bestehenden Gebäude aus mitversorgt werden. Für den Neubau sind Medien (Wasser, Drainage, Blitzableiter) um zu verlegen.

Der Neubaukörper wird in Massivbauweise errichtet und erhält eine den energetischen Anforderungen entsprechende Gebäudehülle aus Kunststofffenstern mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, einem Wärmedämmverbundsystem und einem Satteldach mit Dachsteineindeckung. Die ost- und südseitigen Fenster erhalten fassadenintegrierte Rollläden. Die Fassadengestaltung wird sich am Bestandsbau orientieren, so dass auch optisch der Eindruck eines Gesamtobjektes entsteht.

Zur Schaffung der Schnittstelle zum Bestandsbau sind bauliche Eingriffe (Durchbrüche, Teilrückbau des Daches) an diesem erforderlich.

Medientechnisch wird der Erweiterungsbau an den Bestandsbau angebunden und von diesem mitversorgt. Lediglich die Entwässerungsanlagen werden direkt nach außen geführt. Der Neubaukörper wird mit standardisierten haustechnischen, elektrotechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen und Einbauten ausgestattet. Die Raumtemperierung erfolgt über Fußbodenheizung, innenliegende Räume erhalten eine Entlüftungsanlage.

Die neu entstandenen Räume erhalten einen Linoleum-, die Sanitärräume und Flure einen Fliesenbelag. Es werden Akustik- bzw. Trockenbaudecken installiert. Die Innentüren werden oberflächenfertig als Vollspannschichtholztüren mit Metallzargen eingebaut. Abschließend erfolgt eine Erstausrüstung an Mobiliar.

Im direkten Umfeld des Neubaukörpers wird der neue Personenaufzug vorgebaut und die fußläufige Erschließung inklusive der Anbindung des Objektes „Kantstraße 7“ hergerichtet. Westseitig wird am Bestandsgebäude eine Treppen-/Rampenkonstruktion errichtet, welche der barrierefreien Hoferschließung dient.

Der bisherige westliche Pausenhofbereich wird durch die Aufwertung einer bisher brachliegenden Fläche an der Wiederitz erweitert. Hierbei werden ein neues Klettergerät und verschiedene Sitzbereiche geschaffen.

Baubeschreibung Sanierung Kantstraße 7

Das Bestandsgebäude wird in Vorbereitung der Umnutzung bedarfsgerecht saniert. Eine barrierefreie Erschließung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht geschaffen.

Im Bereich des Kellergeschosses sind Maßnahmen zur Trockenlegung und Abdichtung des Mauerwerkes erforderlich. Im Restgebäude sind Riss- und Putzsanierungen am Mauerwerk durchzuführen. Die Außenfassade bleibt im Bestand erhalten, wird aber Ausbesserungs-Malerarbeiten unterzogen. Die Fenster werden erneuert und entsprechend der Nutzeranforderungen werden außenliegende Rollläden montiert. Das Dachtragwerk wird überprüft und bedarfsgerecht ertüchtigt, die Schieferdachdeckung wird ausgebessert.

Die vorhandenen Innentüren werden aufgearbeitet. Wände erhalten neue Tapetenbeläge bzw. Maleranstriche. Bedarfsorientiert werden Akustik- bzw. Trockenbaudecken installiert.

Die haustechnischen, elektrotechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen und Einbauten werden überprüft und bedarfsgerecht erneuert bzw. ergänzt.

Besonderheiten

Die besonderen Herausforderungen stellen sich im räumlich sehr beschränkten Baufeld und dem parallel laufenden Schulbetrieb dar.

Projektterminierung

- 04/2020 erwarteter Zuwendungsbescheid
- bis 06/2020 Ausschreibung der Planungsleistungen
- ab 07/2020 Ausführungsplanung (Lph 5-6)

- ab 11/2020 Ausschreibung und Vergabe der ersten Leistungen (Lph 7)
- ab 02/2021 Bauliche Ausführung (Lph 8)
- 08/2022 Bauliche Fertigstellung, Inbetriebnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten

Im Zuge des Fördermittelantrages und der Aufnahme des Teilprojektes „Sanierung Kantstraße 7“ wurden die Kosten aktualisiert. Es ergeben sich demnach Gesamtkosten in Höhe von 4.556.400 €, darin enthalten sind 400.000 € für die Sanierung der Kantstraße 7. Vor dem Hintergrund der aktuellen Terminplanung ergeben sich folgende Jahresscheiben für die Projektkosten (Angaben ohne Grunderwerb):

Gesamtkosten [€ brutto]		2020	2021	2022
Baukosten	3.699.000	115.000	2.445.400	1.138.600
Baunebenkosten	857.400	200.000	328.700	328.700
Gesamtkosten	4.556.400	315.000	2.774.100	1.467.300

Ausgehend von diesen Gesamtkosten kann aufgrund der Förderung für schulische Infrastruktur durch die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus über Zuweisungen zur Verbesserung der schulischen Infrastruktur (Schulinfrastrukturverordnung - Schullnfravo) mit Zuwendungen in Höhe von rund 2.733.800 € gerechnet werden. Somit verbleibt für die gesamte Maßnahme ein Eigenanteil in Höhe von 1.822.600 €.

Die Investitionsmaßnahme wurde im Haushaltsplan 2020 unter dem Produktsachkonto 511103.785110 (Sanierung, Hochbaumaßnahmen) mit den Investitionsnummern 51110320005 (Anbau GS G.E. Lessing) und 51110322002 (Umbau Kantstraße 7) eingeplant. Für das Haushaltsjahr 2020 wurden Auszahlungen in Höhe von 750.000 € sowie Einzahlungen in Höhe von 450.000 € veranschlagt. Die Auszahlungsansätze sind somit ausreichend, um die Kosten im laufenden Haushaltsjahr zu decken.

Für die gesamte Maßnahme steht in der Haushalts- und Finanzplanung eine Gesamthaushaltsermächtigung in Höhe von 3.680.000 € zur Verfügung; Einzahlungen wurden in Höhe von 2.211.300 € eingeplant. Der sich somit ergebende Mehrbedarf in Höhe von 876.400 € kann durch Mehreinzahlungen 2020 bis 2023 aus den Zuwendungen des Landes in Höhe von insgesamt 522.500 € teilweise gedeckt werden, der verbleibende Mehrbedarf in Höhe von 353.900 € ist bei der Haushalts- und Finanzplanung 2021 zu berücksichtigen.

In der Haushaltsplanung wurde die Maßnahme im Teilhaushalt 07 (Stadtplanungsamt) veranschlagt, da von einer möglichen Förderung innerhalb eines Sanierungsgebiets ausgegangen wurde. Nunmehr ist die Umsetzung der Investitionsmaßnahme dem Produkt 211101.785110 und somit dem Teilhaushalt 06 (Amt für Soziales, Jugend und Schulen) zuzuordnen. Für die Zuordnung von Haushaltsansätzen zu dem sachlich richtigen Produktkonto ist laut § 12 Abs. 2 Nr. 4 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Freital der Oberbürgermeister zuständig. Somit bedarf es keiner Beschlussfassung des Stadtrates zu außer- oder überplanmäßigen Auszahlungen.

Des Weiteren wurden für die Schulerweiterung der G.-E.-Lessing Grundschule im Haushaltsplan 2.880.000 € als Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2021 und 2022 im Produktkonto 511103.785110 eingestellt. Im Haushaltsplan ist festgelegt, dass die Ansätze für Verpflichtungsermächtigungen insgesamt ein teilhaushaltsübergreifendes

Querschnittsbudget im Finanzhaushalt bilden. Im Rahmen der Budgetdeckungsfähigkeit wird insofern keine Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung zu Gunsten des Produktkontos 211101.78510 notwendig.

Folgekosten:

Auf Grundlage der Entwurfsplanung können die Folgekosten für die Schulerweiterung und Gebäudesanierung grob ermittelt werden. Mit Fertigstellung der Maßnahme belasten die zusätzlichen Betriebskosten das Jahresergebnis sowie die Liquidität. Folgende Mehrkosten wurden ermittelt:

➤ Heizung	13.300 €
➤ Strom	8.000 €
➤ Wasser und Abwasser	2.500 €
➤ Reinigung	25.200 €
➤ Pflege Außenanlagen	3.000 €
Gesamtkosten	52.000 €

Des Weiteren fallen für die Gebäude zusätzliche Abschreibungen an, welche in der aktuellen Haushaltsplanung bereits berücksichtigt wurden. Bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren betragen diese, nach Abzug der Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Investitionszuwendungen, ca. 37.000 €/a. Aufgrund der Investition wechselt das bestehende Schulgebäude vom Altvermögen in das Neuvermögen (sog. „Umswitcheffekt“ § 24 Abs. 3 SächsKomHVO). Das bedeutet, dass die bisher bestehenden Abschreibungen in Höhe von 375.000 €/a nicht mehr mit dem Basiskapital verrechnet werden dürfen. Gleichzeitig wird eine Rücklage aus dem Restbuchwert in Höhe von 1.433.000 € gebildet, welche zur Verrechnung mit möglicherweise entstehenden Fehlbeträgen zur Verfügung steht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die Umsetzung des Bauvorhabens „Schulerweiterung G.-E.-Lessing Grundschule“ mit den Teilprojekten „Schulerweiterung“ und „Sanierung Kantstraße 7“.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 01 - Liegenschaftskarte
- Anlage 02 - Lageplan Schulerweiterung
- Anlage 03 - Lageplan Erweiterung Freianlage
- Anlage 04 - Grundriss Souterrain
- Anlage 05 - Grundriss EG
- Anlage 06 - Grundriss 1.OG
- Anlage 07 - Grundriss 2.OG
- Anlage 08 - Grundriss DG
- Anlage 09 - Ansicht Nord
- Anlage 10 - Ansicht Ost
- Anlage 11 - Ansicht Süd
- Anlage 12 - Ansicht West
- Anlage 13 - Projektterminplan