

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 118/2019

<b>Federführung:</b>	SG 3.1 - Immobilienmanagement	<b>Datum:</b>	23.08.2019
<b>Verfasser:</b>	Joachim Burkert	<b>AZ:</b>	232.21

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Art der Beratung:</b>
Technischer Ausschuss Gemeinderat	18.09.2019 25.09.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

<b>Zuständigkeit nach:</b>	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

### **Generalsanierung Michelberg-Gymnasium Vorstellung der Standorte für die mobilen Unterrichtseinheiten in der Interimszeit, Sachstand der vorbereitenden Planung, Kostenentwicklung für die HH-Jahr 2020-2023, bzw. 2024**

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Standortvariante 1 – mobile Unterrichtseinheiten
- Anlage 2 – Standortvariante 2 – mobile Unterrichtseinheiten – Empfehlung
- Anlage 3 – Terminablaufplan mit prog. Kostenrahmen – Standortvariante 1 und 2

### **Antrag zur Beschlussfassung**

Der Gemeinderat ermächtigt die Stadtverwaltung zu folgendem Vorgehen:

1. Auslagerung des Michelberg-Gymnasiums auf der Grundlage der baurechtlichen Anordnung vom 02.09.2019 – Nutzungsuntersagung zum 31.12.2019/31.07.2020.
2. Bei der Standortwahl für die mobilen Unterrichtseinheiten kommt die Variante 1 oder die favorisierte Variante 2 zur Ausführung.
3. Die Haushaltsmittel werden in Abhängigkeit des Baubeschlusses der GRD 119/2019 für die Folgejahre eingestellt – PSK 21.10.0602 – 42112000.  
Bezüglich der bereitzustellenden HH-Mittel wird auf V Ressourcen verwiesen.

## **I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung**

Hinweise:

GRD 117/2017, GR-Sitzung vom 22.11.2017  
GRD 118/2017, GR-Sitzung vom 22.11.2017  
GRD 011/2018, GR-Sitzung vom 31.01.2018  
GRD 031/2018, GR-Sitzung vom 22.02.2018  
GRD 089/2018, GR-Sitzung vom 18.07.2018  
GRD 110/2018, GR-Sitzung vom 05.09.2018 (Sondersitzung)  
GRD 126/2018, GR-Sitzung vom 31.10.2018  
GRD 015/2019, GR-Sitzung vom 27.02.2019  
TA-Sitzung vom 20.03.2019 (Sondersitzung)  
GRD 064/2019, GR-Sitzung vom 29.05.2019  
GRD 086/2019, GR-Sitzung vom 03.07.2019  
GRD 087/2019, GR-Sitzung vom 24.07.2019  
GRD 117/2019, GR-Sitzung vom 25.09.2019

In der GRD 087/2019 wurde das Thema nochmalige Auslagerung von Lehrern und Schülern aus dem Michelberg-Gymnasium behandelt. Diese Diskussion wurde notwendig, da, wie im Gemeinderat am 03.07.2019 vorgetragen, eine partielle Heilung des Schulhauses aufgrund der jetzigen Erkenntnisse ausgeschlossen werden kann. Zu diesem Zeitpunkt herrschte noch die Hoffnung den Verwaltungsbereich, die Bibliothek, den noch aktiven NwT-Restbereich und die Mensa bei einer wiederholten Sanierung vor Ort belassen zu können. Dies war auch die Bitte unseres Herrn Oberbürgermeisters.

Eine zeitweise Schließung war von Beginn an eingerechnet, um auch hier die Nacharbeiten durchführen zu können.

Die Planergemeinschaft, aber insbesondere der Brandschutzsachverständige, zeigten im nachgelagerten Durchspiel eines Bauablaufszenarios auf, dass dieses Ansinnen leider verworfen werden muss:

1. Von der Nutzungsuntersagung ist das gesamte Schulgebäude gleichermaßen betroffen, da die gravierenden Mängel beim vorbeugenden Brandschutz auf keinen Bereich begrenzt sind.
2. Zum Erreichen, der von der Schule gewünschten Bereiche, sind von Schülern und Lehrern gesperrte Brandabschnittsbereiche zu durchqueren, was wirtschaftlich sowie baulich kaum zu rechtfertigen, bzw. zu leisten ist. Dieses Vorgehen würden zusätzliche bauliche Aufwendungen und eine deutliche Erschwernis im Bauablauf bedeuten.
3. Die wiederholte Sanierung erfordert einen Rückbau der vor der ersten Sanierung belassenen alten Leitungen, aber auch große Teile der neu eingebauten Installationen und Anschlüsse. Ein geordneter Rückbau und Neuaufbau ist nur möglich, wenn die neue Planung davon nicht tangiert wird – die Leitungsführungsstrecken frei sind! Bedacht werden muss auch, dass die neuen sowie die alten Leitungen derzeit nicht ausreichend geschottet sind, gleichzeitig stellen diese später ungenutzten Einbauten erhebliche Brandlasten dar.
4. Eine Abschaltung der Versorgung schließt die partiell zur Nutzung gewünschten Bereiche des Schulgebäudes ein, die in der Umbauphase aufwendig versorgt werden müssten.

Aufgrund des hohen Zeitdrucks erhielt das Architekturbüro Wunderlich den Auftrag in Abstimmung mit der Schule den Flächenbedarf für eine Unterbringung in mobilen Unterrichtseinheiten zu erheben.

Diese Abstimmung konnte aufgrund der Urlaubszeit erst am 06.09.2019 final abgeschlossen werden und mit dem bis dato ermittelten Containerbedarf abgeglichen werden. Von der Schule wurden die getroffenen Flächenannahmen bestätigt und freigegeben.

Die bereits vorhandenen 8 mobilen Unterrichtseinheiten vor dem Herrenhaus wurden selbstverständlich berücksichtigt.

Aufgrund des hohen Flächenbedarf mussten die ersten Standortuntersuchungen bald aufgegeben werden. Diese waren im Bereich der heutigen Fahrradabstellplätze und im Bereich des Außenspiel-/Beachvolleyballfeldes und der Weitsprunganlage.

Als Lösungsansatz blieben 2 Standortvarianten übrig, siehe Anlage 1 und 2, wobei, sofern der Gemeinderat der Ansicht der Planer und der Stadtverwaltung zustimmt, der Variante 2 der Vorzug zu geben ist.

In der GRD 087/2019 ging man von der Annahme aus, die o.g. Bereiche zumindest zum Teil auch in der Bauphase vor Ort belassen zu können. Folglich wurden geringere Flächen und Kosten angenommen. Der nun leider wieder eingetroffene "Worst Case" lässt die Kosten deutlich ansteigen, da für jeden Unterrichtsraum natürlich auch Verkehrsflächen notwendig sind.

In der Besprechung am 03.09.2019 wurde mit der Schulleitung vereinbart, dass die Cafeteria der Michelberghalle für den Pausenverkauf und als Lernbereich genutzt werden kann. Darüber hinaus werden die WC-Einheiten in der Michelberghalle für den täglichen Schulbetrieb geöffnet. Weitere WC-Einheiten werden in die mobilen Gebäudezeilen integriert.

Für die Mensa wird derzeit eine alternative Unterbringungsmöglichkeit geprüft. Die Gespräche beginnen am 12.09.2019 und somit kann zum Zeitpunkt der Erstellung dieser GRD noch nicht darüber berichtet werden. Die Signale sind allerdings so positiv, dass bei der Planung der mobilen Unterrichtseinheiten auf Räumlichkeiten für eine Mensa verzichtet werden könnte.

Im Jahr 2012 startete der Mensabetrieb des Michelberg-Gymnasiums in der Cafeteria der Michelberghalle. Aufgrund des starken Zuwachses – bis zu 190 Essen/Tag, ist dies nicht mehr möglich. Hinzu kommen die Schüler/-innen der Schubart-Realschule – bis zu 54 Essen/Tag. Mit der angedachten Übergangslösung wäre ein zweischichtiger Essensbetrieb realisierbar, dies bestätigte Frau Brandl, die Leiterin der Mensa, die in diese Gespräche ebenfalls eingebunden ist.

## **II Zielvorgabe**

Der Gemeinderat beauftragte in seiner Sitzung vom 03.07.2019 die Stadtverwaltung drei bauliche Varianten zu prüfen, die zur Entscheidungsfindung am 25.09.2019 dem GR vorzulegen sind:

1. Sanierung der fehlgeschlagenen Generalsanierung
2. Abbruch und Neubau an gleicher Stelle
3. Erweiterung des Helfenstein-Gymnasiums (Zusammenführung beider Schulen)

Allen Akteuren war klar, dass für die Interimszeit in mobilen Unterrichtsräumen, räumliche Abstriche zu machen sind. Dennoch wurde versucht durch die Einbeziehung der Cafeteria der Michelberghalle und durch die geplante ergänzende Anmietung von Räumlichkeiten für eine multifunktional genutzte Mensa, dem bisherigen pädagogischen Konzept gerecht zu werden. "Wir wollen dort weiterhin vor Ort sehr gute Schule anbieten".

Vielorts hat sich bereits gezeigt, dass die Schüler/-innen diese Räumlichkeiten relativ gut annehmen.

### III Programme - Produkte

Der Gemeinderat wird sich in der Sitzung am 25.09.2019 für eine Option entscheiden müssen – Variante 1, 2 oder 3.

Die Varianten 1 und 2 bedeuten längere Miet-/Standzeiten, da allein für die Planungsvorbereitung ein zusätzlicher Vorlauf von 8 bis 10 Monate benötigt wird. Dies ist dem Planungsmehraufwand, aber primär dem vorzuschaltenden VgV-Verfahren (europaweiter Architekten- und Fachplanerwettbewerb) geschuldet – siehe ergänzend GRD 119/2019.

### IV Prozesse und Strukturen

Noch im Oktober 2019 muss das Ausschreibungsverfahren für die Containeranmietungen beginnen und die Genehmigungsplanung eingereicht werden. Ein Kauf rechnet sich nach einer Anmietungsdauer von 6-7 Jahren, so das Architekturbüro Wunderlich. (Dies bestätigt die damalige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des SG 3.1 für die Anmietung der ersten 8 mobilen Unterrichtseinheiten vor dem Herrenhaus.)

Bis zur Aufstellung der mobilen Unterrichtseinheiten benötigen die Firmen, nach der Freigabe der Werkplanung, derzeit ca. 5 Monate Vorlauf. Der Innenausbau derselben beansprucht weitere 4 Monate!

### V Ressourcen

In der GRD 087/2019 wurden auf der Basis des seinerzeit angenommenen Flächenbedarfs Containerkosten für das HH-Jahr 2020 hochgerechnet – 850.000,- €. Diese Mittel sind auf den Mehrflächenbedarf, wie oben begründet, anzupassen. Hinzu kommt, dass die bis dato vorgesehene dreigeschossige Baubauweise mit Blick auf die Anforderungen beim vorbeugenden Brandschutz, aber auch infolge der deutlich aufwendigeren Gründung, aufgegeben werden musste. Der Flächenbedarf im Außenbereich ist dadurch gestiegen.

#### 1. Einmaliger Aufwand

**Variante 1** – Abriss MiGy und Neubau nach den SchulBauR am Standort MiGy

**Variante 2** – Abriss MiGy und Neubau beim HeGy, einschl. Dreifeldhalle  
(ergänzender Hinweis: Siehe GRD 119/2019 – Aufschlüsselung der Positionen)

<b>Aufbau und Miete HH 2020</b>	
Pos. 4.1 – 2/3	545.000,- €
Pos. 4.2	100.000,- €
Pos. 6.2	250.000,- €
Pos. 4.3	70.000,- €
KG 700 – 2/3	298.000,- €
Miete (August-Dezember)	324.700,- €
Netto:	1.587.700,- €
MwSt. 19 %	301.660,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.889.360,- €</b>

<b>Miete HH 2021</b>	
Miete (12 Monate à 81.175,- €)	974.120,- €
Netto:	974.120,- €
MwSt. 19 %	185.080,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.159.200,- €</b>

**Miete HH 2022**

Miete (12 Monate à 81.175,- €)	974.120,- €
Netto:	974.120,- €
MwSt. 19 %	185.080,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.159.200,- €</b>

**Miete HH 2023**

Miete (12 Monate à 81.175,- €)	974.120,- €
Netto:	974.120,- €
MwSt. 19 %	185.080,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.159.200,- €</b>

**Abbau und Miete HH 2024**

Pos. 4.1 – 1/3	271.800,- €
Pos. 4.4	77.000,- €
Pos. 4.5	25.000,- €
Pos. 4.6	500.000,- €
Pos. 4.7	100.000,- €
KG 700 – 1/3	147.900,- €
Miete (August-Dezember)	324.700,- €
Netto:	1.446.400,- €
MwSt. 19 %	274.820,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.721.220,- €</b>

<b>Gesamtkosten für die HH-Jahre 2020 bis 2024:</b>	<b>7.088.180,- €</b>
<b>Rundungsbetrag</b> aus Kostenaufstellung Wunderlich	<b>7.090.400,- €</b>
<b>Anteil der Mietkosten:</b>	<b>4.250.400,- €</b>

**Variante 3** – MiGy Rückbau auf Rohbau und Modernisierung  
(Ergänzender Hinweis: Siehe GRD 119/2019 – Aufschlüsselung der Positionen)

## Aufbau und Miete HH 2020

Pos. 4.1 – 2/3	545.000,- €
Pos. 4.2	100.000,- €
Pos. 6.2	250.000,- €
Pos. 4.3	70.000,- €
KG 700 – 2/3	298.000,- €
Miete (August-Dezember)	324.700,- €
Netto:	1.587.700,- €
MwSt. 19 %	301.665,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.889.365,- €</b>

## Miete HH 2021

Miete (12 Monate à 81.175,- €)	974.120,- €
Netto:	974.120,- €
MwSt. 19 %	185.080,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.159.200,- €</b>

## Miete HH 2022

Miete (12 Monate à 81.175,- €)	974.120,- €
Netto:	974.120,- €
MwSt. 19 %	185.080,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.159.200,- €</b>

Abbau und Miete HH 2023	
Pos. 4.1 – 1/3	271.800,- €
Pos. 4.4	77.000,- €
Pos. 4.5	25.000,- €
Pos. 4.6	500.000,- €
Pos. 4.7	100.000,- €
KG 700 – 1/3	147.900,- €
Miete (Januar-Mai)	405.880,- €
Netto:	1.527.580,- €
MwSt. 19 %	304.890,- €
<b>Brutto-Aufwendungen</b>	<b>1.817.820,- €</b>

**Gesamtkosten für die HH-Jahre 2020 bis 2023:** **6.025.585,- €**  
**Rundungsbetrag** aus Kostenaufstellung Wunderlich **6.027.800,- €**  
**Anteil der Mietkosten:** **3.187.800,- €**

Ungeachtet der bisher noch nicht stattgefundenen Mietverhandlungen für die **Mensa-Interimslösung** sollten vorsorglich hierfür **jährlich 25.000,- €** angesetzt werden, beginnend ab September 2020.  
Die Mietzeit endet auch hier abhängig vom Variantenbeschluss für das Schulgebäude.

Die **Mietkosten** für die vor dem Herrenhaus **bestehende Container-anlage**, einschl. der Nebenkosten, belaufen sich auf rund **126.000,- €**.  
Für den **Rückbau** wird unverändert mit Aufwendungen um die **100.000,- €** gerechnet.

Die Finanzierung der Beschaffung und Miete der weiteren mobilen Unterrichtseinheiten erfolgt unter der PSK 21.10.0602 – 42112000.

## 2. Folgeaufwendungen

### a) Sachaufwand

Die Beschaffung von Energie für das Michelberg-Gymnasium wird den bisherigen Kostenrahmen deutlich überschreiten, da die Strom-Einspeisung entfällt und die Wärme durch Strom erzeugt werden muss!

### b) Laufende Erträge

Entfällt!

### c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt!

## 3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Für die kommenden Haushaltsjahre werden identische Aufwendungen für die Hausmeisterdienste und die Reinigung erwartet.

gez.  
Joachim Burkert

gez.  
OBM Frank Dehmer

