

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 022/FB4/2019/LP-VII



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.09.2019	nicht öffentlich
Stadtausschuss	23.09.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.10.2019	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Friedrich-Tschanter-Oberschule, Erweiterungsneubau Bereich Pfarrgarten - Bau- und Finanzierungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Erweiterung der Friedrich-Tschanter-Oberschule auf dem Gelände des Pfarrgartens mit einem 2-geschossigen Neubau gemäß der Entwurfsplanung des Büros Giersdorff Architekten vom 15.02.2019 (Anlagen).
2. Der Stadtrat beschließt, die Planung bis zur Leistungsphase 6 (inkl. Erstellung der Leistungsverzeichnisse, jedoch ohne Versand und Angebotseinholung) auch ohne Fördermittel zu beauftragen und die Ausschreibung und Beauftragung vorbereitender Bauleistungen zur Herstellung der Baufreiheit auf dem Grundstück durchzuführen.

Alle anderen Leistungen ab der Leistungsphase 6 (Versand Leistungsverzeichnisse und Angebotseinholung) sind an die Fördermittelzusage gebunden.

3. Der Stadtrat beschließt, die derzeit noch nicht über Fördermittel gedeckten Ausgaben im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 bereitzustellen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die Friedrich-Tschanter-Oberschule in Eilenburg, Dorotheenstraße 4 ist in den Jahren 2009-2012 als 3-zügige Oberschule für 504 Schüler (18 Klassen a 28 Schüler) ausgebaut worden.

Durch einen signifikanten Anstieg der Schülerzahlen in den darauffolgenden Jahren wird die Schule seit dem Schuljahr 2018/19 als 4-zügige Oberschule betrieben.

Da die baulich-räumlichen Voraussetzungen einer 3-zügigen Oberschule entsprechen, ist die Schule somit weit über ihre Kapazität belegt.

Zurzeit werden 588 Schüler verteilt auf 24 Klassen und 2 DaZ-Klassen unterrichtet.

Durch einen separaten funktionalen Erweiterungsneubau soll die Schule zu einer 4-zügigen Oberschule hergerichtet werden. Im neuen Gebäude sollen aus schulorganisatorischen Gründen die Jahrgangsstufen 5 und 6 mit jeweils 4 Klassen unterrichtet werden.

Gemäß den Schülerzahlenprognosen des Landratsamtes Nordsachsen und den Berechnungen des Landesamtes für Schule und Bildung ist erkennbar, dass der Bedarf für eine 4-zügige Oberschule in Eilenburg langfristig gegeben ist.

Gemäß Beschluss des StA5/2018 vom 19.03.2018 wurden in einer Variantenuntersuchung zwei Standorte zur Erweiterung der Friedrich-Tschanter-Oberschule untersucht.

Variante 1: Errichtung eines 2-geschossigen Erweiterungsneubaus im Bereich des angrenzenden ehemaligen Pfarrgartens

Variante 2: Auf dem jetzigen unbefestigten Parkplatz Ecke Dorotheenstraße/Breitscheidstraße soll ein 3-geschossiger Erweiterungsneubau entstehen, der über eine Brücke an das bestehende Schulgebäude angebunden wird.

Abwägung der 2 Varianten zur Errichtung eines Erweiterungsgebäudes

Für die Abwägung zur Festlegung einer Variante zur Erstellung der Entwurfsplanung wurden die Vor- und Nachteile der beiden Varianten ermittelt und gegenübergestellt.

Variante 1 - Erweiterungsneubau auf Gelände Pfarrgarten

Vorteile:

- eigenständiges Gebäude mit Anordnung aller notwendigen Räume entsprechend Schulbaurichtlinie auf dem Grundstück möglich
- Schaffen von ausreichend befestigten Parkplätzen auf dem Gelände der Variante 2 für das Lehrpersonal
- ausreichend Flächen für den Bau von unterirdischen Regenrückhaltungen vorhanden, da eine direkte Einleitung von Regenwasser nicht möglich ist
- Schaffen von ausreichend Pausenflächen für die Schüler, da diese auf dem vorhandenen Gelände der Schule derzeit nicht ausreichend sind

Nachteile:

- tragfähiger Baugrund erst in einer Tiefe von 2,50-3,00 m
- Umverlegung einer Regenwasserleitung in den Straßenbereich, welche derzeit noch über das Gelände läuft
- eine an der Grundstücksgrenze (Straßenseite) verlaufende Strom-Freileitung muss in das Erdreich verlegt werden, da das Gebäude grenznah errichtet werden soll
- Verlust von Grünflächen und Bäumen auf dem geplanten Baugelände

Variante 2 - Erweiterungsneubau auf Gelände der Parkplätze

Vorteile:

- zusammenhängender Gebäudekomplex
- direkter Zugang vom Hauptgebäude „trockenen Weges“ zum Erweiterungsneubau

- städtebaulich bessere Variante aufgrund von „Lückenschließung“ mit Gebäuden
- Erhalt von Grünflächen/Schulhofbereich im Bereich des ehem. Pfarrgartens

- Nachteile:
- begrenzte Grundstücksfläche, so dass ein 3-stöckiges Gebäude auf dem Gelände errichtet werden muss
 - tragfähiger Baugrund erst in einer Tiefe von 2,50-3,00 m
 - starke Schwingungsbeeinträchtigung der Nachbargebäude bei der Tiefgründung
 - größere Flächenbelastungen der Gründung, da das Gebäude 3-stöckig errichtet werden muss
 - relativ teurer Brückenübergang zum Erweiterungsneubau
 - unterschiedliche Höhenniveaus der Geschosse vom Bestandgebäude (Altbau) zum Neubau, der Brückenübergang zum Neubau muss diese Höhe überwinden (Schräge)
 - Wegfall der bisher vorhandenen Parkplätze auf dem Baugelände, keine alternative Fläche für Parkplätze vorhanden (außer auf Bereich Pfarrgarten, wobei dann wiederum Verlust von Grünflächen besteht)
 - kaum Möglichkeiten für den Bau von Regenrückhaltungen, da eine direkte Einleitung von Regenwasser nicht möglich ist
 - komplizierte Baustelleneinrichtung, da Fahrwege in der Dorotheenstraße für Schülerbusse, Feuerwehr und PKW-Verkehr freigehalten werden müssen

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wurde die Variante 1 als die geeignetere empfunden, so dass für diese die Erstellung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung durch die 3 beauftragten Planungsbüros durchgeführt wurde.

Erläuterung des geplanten Erweiterungsneubaus

Der Bedarf an zusätzlichen Räumen zum Betrieb einer 4-zügigen Oberschule wurde nach Vorgaben des Musterraumprogramms 1993 ermittelt.

Wenn eine Bauumsetzung ohne Fördermittel notwendig werden sollte, dann ist man an das Musterraumprogramm nicht gebunden und es könnte eine Kostenersparnis aufgrund von Grundrissoptimierungen erzielt werden.

Für das Gebäude wurde eine hochwasserangepasste Bauweise betrachtet, so dass Schäden im Überflutungsfall minimiert werden können.

Zur weiteren detaillierten Beschreibung des Erweiterungsneubaus sind die folgenden Anlagen beigefügt:

- Anlage 1** – Entwurf Gebäudeplanung
- Anlage 2** – Zusammenstellung der Gesamtkosten nach DIN 276
- Anlagen 3-9** – Pläne Gebäudeplanung (auszugsweise)

Falls weitere detailliertere Unterlagen aus der Entwurfsplanung benötigt werden (Baubeschreibungen Gebäudetechnik, Kosteneinzelaufstellungen), so können diese jederzeit im Fachbereich 4 angefordert werden.

Kostenberechnung des Erweiterungsneubaus

Nach der Kostenberechnung wird die geplante Baumaßnahme **5.127.372,88 Euro** Brutto kosten.

Die Aufteilung auf die einzelnen Kostengruppen lautet:

Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	44.328,98 € Brutto
Kostengruppe 300	Baukonstruktion	2.689.816,32 € Brutto
Kostengruppe 400	Technische Anlagen	989.834,79 € Brutto

Kostengruppe 500	Außenanlagen	460.190,15 € Brutto
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	5.493,04 € Brutto
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	937.709,60 € Brutto

Bei einem angesetzten Fördersatz von 60% würde die Aufteilung wie folgt bestehen:

Fördermittel	(60%)	3.076.423,73 € Brutto
Eigenmittel	(40%)	2.050.949,15 € Brutto

Vorgesehene Terminkette zur Umsetzung bei Beschluss:

Leistungen ohne vorliegende Fördermittelzusage

Ausführung Planungsphasen 4 bis 6 (Beginn)	Oktober 2019
Leitungsumverlegungen Regenwasser + Freileitung Strom	2.+3. Quartal 2020

weitere Leistungen nur bei Fördermittelzusage

Planungsphase 7 (Angebote einholen)	3. Quartal 2020
Baubeginn Erdbau/Rohbau	1. Quartal 2021
Fertigstellung	1. Quartal 2022

Fördermittel

Der Fördermittelantrag über die Maßnahmeförderung „Schulische Infrastruktur“ aus Landesmitteln wurde im Februar 2019 mit Vorlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung bei der SAB eingereicht.

Derzeit werden Fördermittel in Höhe von 60 % avisiert.

Der vorzeitige Vorhabensbeginn wurde ab dem 22.07.2019 für das oben genannte Vorhaben genehmigt, jedoch begründet diese Genehmigung **keinen** Rechtsanspruch auf eine Förderung des Vorhabens.

Ein Fördermittelbescheid wird frühestens im II. Quartal 2020 erwartet.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Im Haushalt der Großen Kreisstadt Eilenburg ist unter dem Produkt 21.5.1.01 die Erweiterung der Friedrich-Tschanter-Oberschule derzeit wie folgt geplant und zur Umsetzung vorgesehen:

	Einnahmen in €	Ausgaben in €	Eigenmittel in €
2019	872.000	2.220.000	1.348.000
2020	724.800	1.812.000	1.087.200
2021	151.900	371.300	219.400
gesamt	1.748.700	4.403.300*	2.654.600

*zzgl. 21.700 € Planungskosten im Jahr 2018

Die Finanzierung ist derzeit über geplante Kreditaufnahmen und unter Annahme einer 40 %igen Förderung gesichert. **Eine Fördermittelzusage steht noch aus.**

Im Rahmen der fortschreitenden Planung ist nach jetzigem Stand mit Gesamtkosten von 5.127.400 € auszugehen, dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der Planung von 724.400 €.

Aufgrund der Änderung der Fördersätze in der Schulbauförderrichtlinie „Schulische Infrastruktur“ auf 60 % würde sich die Finanzierung wie folgt darstellen:

	Einnahmen in €	Ausgaben in €	Eigenmittel in €
2019	0	495.300	495.300
2020	1.165.000	1.446.400	281.400
2021	1.898.400	3.164.000	1.265.600
gesamt	3.063.400	5.105.700*	2.042.300

*zzgl. 21.700 € Planungskosten im Jahr 2018
(diese wurden bei der Berechnung der Fördermittel außer Betracht gelassen)

Unter Annahme einer höheren Förderung wäre die Finanzierung der Maßnahme weiterhin gesichert.

Sollte keine Förderung erfolgen, muss die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen vollständig durch Kreditaufnahme sichergestellt werden.

Die Kreditaufnahme unterliegt dem Vorbehalt der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtausschuss	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Anlagen zur Beschlussvorlage IIII022/FB4/2019/LP-VII

Friedrich-Tschanter-Oberschule, Erweiterungsneubau Bereich Pfarrgarten -
Bau- und Finanzierungsbeschluss

Anlage 1 - Erläuterungsbericht Gebäudeplanung	18 Seiten
Anlage 2 - Zusammenstellung Gesamtkosten DIN 276 (2008)	9 Seiten
Anlage 3 - Lageplan	1 Seite
Anlage 4 - Grundriss EG	1 Seite
Anlage 5 - Grundriss OG	1 Seite
Anlage 6 - Schnitt	1 Seite
Anlage 7 - Ansichten Süd-West	1 Seite
Anlage 8 - Ansichten Nord-Ost	1 Seite
Anlage 9 - Freianlagen	1 Seite

Erweiterung Friedrich-Tschanter-Oberschule



ANLAGE 3 zur Beschlussvorlage

Lageplan Bereich Pfarrgarten

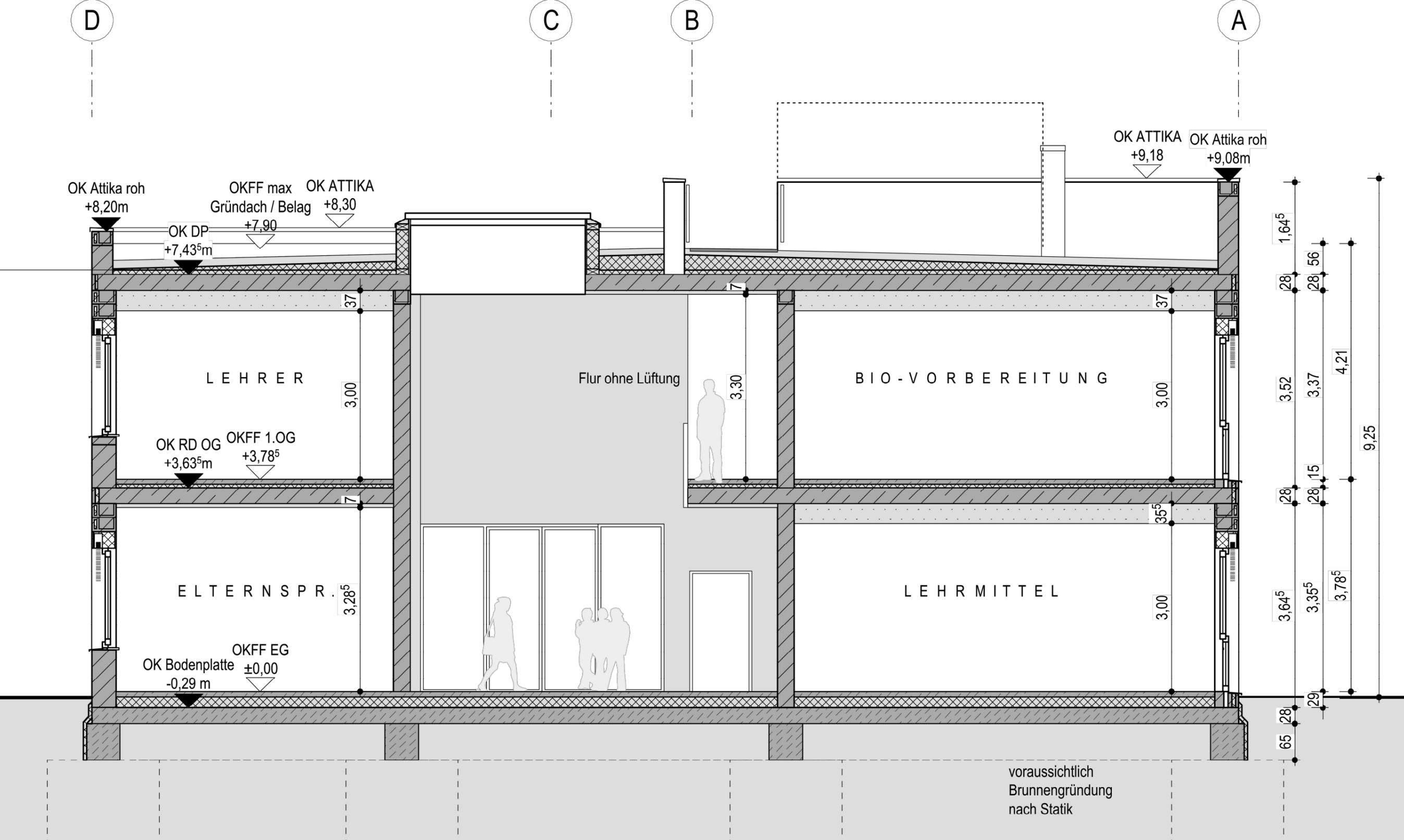
Erweiterung Friedrich-Tschanter-Oberschule



ANLAGE 5 zur Beschlussvorlage

Grundriss Obergeschoss

Erweiterung Friedrich-Tschanter-Oberschule



ANLAGE 6 zur Beschlussvorlage

Schnitt

Erweiterung Friedrich-Tschanter-Oberschule



Ansicht West (Straßenseite)



Ansicht Süd

ANLAGE 7 zur Beschlussvorlage

Erweiterung Friedrich-Tschanter-Oberschule



Ansicht Ost (Schulhofseite)

ANLAGE 8 zur Beschlussvorlage

