

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss und Ausschuss für Immobilien, Nachhaltigkeit, Natur- und Klimaschutz für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Alte Schloss-Schule Gräfenhausen, Vorstellung der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

- 1) Die aktuelle Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Bauantrag zur Genehmigung der vorgestellten Entwurfsplanung wird eingereicht.
- 3) Folgende Entwurfsvariante wird mit dem Ziel der Realisierung planerisch weiterverfolgt:
 - a) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung ohne Sanierung des Gebäudesockels
Kostenberechnung = 2.658.748,55 Euro brutto
 - b) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung und Sanierung des Gebäudesockels
Kostenberechnung = 2.828.725,93 Euro brutto
 - c) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung, Sanierung des Gebäudesockels und der Fassade
Kostenberechnung = 3.338.063,65 Euro brutto

Die Überarbeitung des Außengeländes ist in allen drei Varianten enthalten.

Sachverhalt:

Aufgrund der Bedarfsmeldung an Kita-Plätzen durch den Fachbereich IV wurde in 2019 durch die „Rittmannsperger Architekten“ eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der ehemaligen Grundschule in eine dreigruppige Kita für 75 Kinder (Ü3) mit benachbartem Jugendraum erarbeitet.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 19. September 2019 wurde beschlossen, die Variante 1 der Machbarkeitsstudie zur partiellen Sanierung und Umnutzung der Alten Schloss-Schule in Gräfenhausen mit dem Ziel der Realisierung planerisch weiterzuverfolgen. Hierfür wurde das seinerzeit geschätzte Budget in Höhe von 2.250.846,- Euro brutto im Haushalt eingeplant. Die Sanierung des Gebäudesockels und der Fassade wurde in dieser Variante zurückgestellt.

In vier VgV-Verfahren wurden in 2020 die Planungsgewerke ausgeschrieben und die Planer aufbauend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie stufenweise zunächst für die Leistungsphasen 3 und 4, die Tragwerksplanung für die Leistungsphasen 1-4 beauftragt.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Mai 2020 ist nach Abschluss der Entwurfsplanung eine aktualisierte Kostenberechnung zur Beschlussfassung und Freigabe der Leistungsphase 4 vorzulegen.

Drucksache 11/0062/1

Die aktuelle Planung orientiert sich bzgl. der Grundrissorganisation stark an den räumlichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie (s. Entwurfsbericht). Allerdings wurden bzgl. der bautechnischen Instandsetzungsmaßnahmen nochmals die folgenden drei Varianten geprüft:

- a) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung ohne Sanierung des Gebäudesockels.
Kostenberechnung = 2.658.748,55 Euro brutto

Diese Variante ist vergleichbar mit Variante 1 der Machbarkeitsstudie. Die aktuelle Kostenberechnung liegt um 407.902,55 Euro (=18 %) über dem in 2019 beschlossenen Budget. Die Mehrung lässt sich durch die Baupreissteigerung von bis zu 10% pro Jahr begründen.

- b) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung und Sanierung des Gebäudesockels.
Kostenberechnung = 2.828.725,93 Euro brutto

Diese Variante wird vorgeschlagen, da eine Sanierung des Gebäudesockels aufgrund einer starken Durchfeuchtung und Salzbelastung bautechnisch erforderlich ist.

- c) Umbau der Alten Schloss-Schule in eine dreigruppige Kita mit benachbartem Jugendraum inkl. Schieferdachsanierung, Sanierung des Gebäudesockels und der Fassade.
Kostenberechnung = 3.338.063,65 Euro brutto

Diese Variante ist vergleichbar mit Variante 2 der Machbarkeitsstudie. Die aktuelle Kostenberechnung liegt um 490.061,97 Euro (=17 %) über den in 2019 für diese Variante geschätzten Kosten (2.847.701,68 Euro br.).

Die Mehrung lässt sich durch die Baupreissteigerung von bis zu 10% pro Jahr begründen.

Freianlagenplanung:

Die Freianlagenplanung verbindet die Nutzungen durch Kita und Jugendraum mit den Anforderungen an einen öffentlichen Spielplatz, sofern dies aus Sicherheitsgründen mit dem zukünftigen Kita-Betrieb vereinbar ist, sowie die Bürgerschaftliche Nutzung außerhalb der Betriebszeiten der Kita. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich IV und dem Jugendamt des Landkreises wird ein Werkstattangebot im Außengelände durch Umbau des bestehenden Toilettenhäuschens befürwortet.

Die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Anordnung von Parkplätzen orthogonal zur Schlossgasse wird verworfen, da zu deren Herstellung die fünf Parkplätze entlang der Schlossgasse entfallen müssten. Das Versetzen der Einfriedung würde nach Einschätzung des Umweltamtes das Wurzelwerk des Baumbestands stark schädigen und aufgrund dieser Einschränkung auch nur maximal fünf Stellplätze auf dem Gelände ermöglichen.

Fördermöglichkeiten:

Da es sich bei der Alten Schloss-Schule um ein Einzeldenkmal handelt, wurden etwaige Fördermöglichkeiten geprüft. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege könnte die Sanierung des Gebäudesockels mit Landesmitteln von bis zu 30.000 Euro gefördert werden. Im Bundesprogramm „Denkmalschutz-Sonderprogramm X“ könnte die Gebäudehülle mit Sockel, Fassade und Schieferdach angemeldet werden. Gefördert werden können allerdings nur Maßnahmen, die der Substanzerhaltung und Restaurierung im Sinne der Denkmalpflege dienen. Die Förderfähigkeit der Maßnahmen beurteilt das Landesamt für Denkmalpflege. Die Bundesbeteiligung beträgt grundsätzlich bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, demnach ca. max. 250.000 Euro.

Da die Stadt Weiterstadt in 2021 im gleichen Programm bereits Fördermittel für das Schloss Braunshardt erhalten hat, ist es jedoch ungewiss, ob sie in 2022 für eine andere Maßnahme wieder eine Förderung erhält.

Drucksache 11/0062/1

Finanzierung:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich unter der Investitionsnummer. IN5008-013 zur Verfügung. Die ausgewiesenen Mehrkosten sind in der HH-Planung 2022 zu berücksichtigen.

Der Sachverhalt wurde am 15. Juni 2021 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss und Ausschuss für Immobilien, Nachhaltigkeit, Natur- und Klimaschutz vorgelegt

Vorschlag des Magistrates zum weiteren Verfahren:

Die Förderung aus Bundesmitteln für den Denkmalschutz (Fassade) von ca. 50 % wird geprüft. Sollten wir den Zuschlag der Bundesfördermittel erhalten, wird die Variante c) weiterverfolgt, ansonsten Variante b), da hierfür (25 % = 30.000,00 €) Landeszuschüsse möglich sind.

Die Überarbeitung des Außengeländes ist in allen drei Varianten enthalten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Entwurfspläne „Architekturbüro 10/Blaupause Architekten“, 7 Seiten
Entwurfsbericht „Architekturbüro 10/Blaupause Architekten“, 22 Seiten
Kostenberechnung der Varianten 1-3 vom 7. Juni 2021, 11 Seiten