

Beschluss-Vorlage 2021/0096 zur Sitzung am 16.03.2021
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bauvorhaben Kirchenschule - Machbarkeitsstudie - Beschluss weiteres Vorgehen
- Ergebnisse Machbarkeitsstudie
- VgV-Verfahren
- Bestandsuntersuchungen

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>	
Euro	(nur bei Teilvergaben)		einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung			lfd. jährl.
Euro	Euro ca. 56 Mio	Euro	

Veranschlagt			Produktkonto	2113-096100
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Haushaltsansatz	1.000.000,00 €
2021	2021	Euro	Bereits vergeben	11.900,00 €
		1 Mio		

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Kirchenschule mit ihren Gebäudeteilen aus den Jahren 1950, 1962, 1969 und 1975 ist dringend sanierungsbedürftig. Dies betrifft einerseits die komplette Haustechnik sowie andererseits die Fassaden und Dächer, die energetisch heute völlig unzureichend sind.

Ebenfalls ist die Erschließung der Schule, Küche, Betreuungseinrichtungen, Sporteinrichtungen nur über die Kirchenstraße verbesserungsbedürftig.

Im Zuge der Entwicklung des Schüler- und Betreuungsbedarfes wurde für eine notwendige Generalsanierung in 2020 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Der Kindergarten Spatzennest (Baujahr 1920, Erweiterung 1950) befindet sich auch auf dem Grundstück der Kirchenschule und wird, da auch dringend sanierungsbedürftig, in diese Planungen mit einbezogen.

Die Machbarkeitsstudie wurde im vorangegangenen TOP zur Schulentwicklung bereits vorgestellt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie:

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, sowie der Lage und Grundrisse der einzelnen Bauteile kommt die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis, dass eine Generalsanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Das liegt zum einen an dem ungünstigen Verhältnis von Nutzflächen (Klassenräumen) zu Verkehrsflächen und Nebenräumen und andererseits an den nicht erweiterbaren Flächen für die Schule bzw. die Betreuungseinrichtungen.

Es werden folgende Bauabschnitte empfohlen:

- BA1: Abbruch der alten Turnhalle und Errichtung von zwei miteinander verbundenen Schulgebäuden (Kapazität ca. 24 Klassen) auf der Fläche der alten Turnhalle sowie des vorhandenen Tartanplatzes.
- BA2: Generalsanierung der jetzigen Grundschule an der Augsburger Straße als Haus für Kinder (verschiedene Betreuungseinrichtungen u.a. Schulkindergarten, Integrativer Kinderhort, Kindergarten Spatzennest, Hausmeisterwohnung).
- BA3: Abbruch Haupttrakt Schule, Abbruch Spatzennest – Neubau drittes Schulgebäude mit Mittagsbetreuung, Fachräumen Werken und Textil, Neubau Dreifachsporthalle sowie Hartplatz klein.
- BA4: Abbruch Zweifachsporthalle (Mehrzweckhalle) und Neubau Hartplatz groß.

Da im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung für Germering der Bedarf an einzelnen Flächen momentan am Standort Kirchenschule nicht sicher eingeschätzt werden kann, könnten hier auch geringere Ausbauvarianten zum Zuge kommen, die Platz für spätere Erweiterung lassen. Zur Konkretisierung der Planung, sind nachfolgende Schritte erforderlich.

Vergabe (VgV)-Verfahren für alle Planungsleistungen:

Aufgrund der in der Machbarkeitsstudie geschätzten Kosten für die Sanierung/Neubau der Kirchenschule für eine 6-zügige Grundschule mit den entsprechenden Betreuungskapazitäten müssen für die Vergaben der Planungsleistungen EU-weite Vergabeverfahren durchgeführt werden. Hierfür wird ein externes Büro mit den Vergabeverfahren beauftragt. Das betrifft im ersten Schritt eine losweise Vergabe für die Objektplanung (Architekt), Freiflächenplanung, Tragwerksplanung, Planung elektrotechnischer Anlagen sowie die Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen. Die Kosten für diese VgV-Verfahren betragen ca. 60.000 € brutto.

Die Verwaltung bittet um Ermächtigung diese Verfahren durchführen zu lassen.

Bestandsuntersuchungen:

Die Altbauten aus den Jahren 1920, 1950 bis 1975 wurden zum Teil mit schadstoffintensiven Baumaterialien errichtet. Die damals üblichen Baumaterialien müssen heute unter genau vorgegeben Bedingungen entfernt und entsorgt werden.

Deshalb ist es notwendig, bereits jetzt Bestandsuntersuchungen über die verwendeten Materialien durchführen zu lassen, um die Kosten für den Abbruch bzw. die Entkernung der Gebäude einschätzen zu können.

Die Verwaltung bittet um Ermächtigung für die Durchführung von orientierenden Erkundungen zur Schadstoffbelastung der Bausubstanz (inklusive Asbest) und den Planungsleistungen für eine Asbest-/Schadstoffsanierung, Entkernung und Abbruch diverser Bestandsgebäude.
Die Kosten hierfür betragen ca. 50.000 € brutto.

Da es für das Gelände der Kirchenschule bisher keinen Bebauungsplan gibt, ist es für eine Neubebauung notwendig, die planungsrechtlichen Grundlagen über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan, ggf. Flächennutzungsplanänderung) zu schaffen. Dafür werden ca. 30.000 € brutto veranschlagt. Die Verwaltung bittet um Ermächtigung zur Einleitung einer Bauleitplanung für das genannte Areal.

Entsprechende Haushaltsmittel für v.g. Maßnahmen wurden in der Haushaltsplanung 2021 ff. berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Bericht über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens für alle notwendigen Planungsleistungen für das Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Der Stadtrat bevollmächtigt die Verwaltung zur Beauftragung von Planung und Durchführung der Bestandsuntersuchungen.

Abstimmungsergebnis:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Einleitung einer Bauleitplanung für das Gebiet der Kirchenschule.

Abstimmungsergebnis:

Der Oberbürgermeister oder seine Vertreterin im Amt werden ermächtigt, entsprechende Willenserklärungen abzugeben.

Thorwächter Heike

Genehmigt Zweite Bgmin.