

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0081-23
Federführend:	23 Immobilienmanagement	Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	15.02.2011
		Referent:	Felix, Bertram
		Amtsleiter:	Wonka, Christian
		Sachbearbeiter:	Linz, Klaus
Modernisierung und Erweiterung des Clavius-Gymnasiums; Sachstand und weiteres Vorgehen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.03.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

A. 1

In der **Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands Gymnasien Stadt und Landkreis Bamberg am 22.11.2010** hat die Verwaltung vorgeschlagen, auf Grundlage der vom Architekturbüro djb-Architekten, Erlangen-München, erarbeiteten und mit den Beteiligten abgestimmten Vorentwurfsplanung als Vorbereitung für die Erstellung eines Antrags auf FAG-Förderung bei der Regierung von Oberfranken zu nächst die schulaufsichtliche Genehmigung für die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahme zu beantragen.

A. 1.1

In diesem Zusammenhang ging die Verwaltung nach umfangreichen Vorarbeiten dezidiert auch auf die auf dieser Planungsgrundlage aufbauende, aktuelle Kostensituation ein und ermittelte ein aus unserer Sicht **notwendiges Gesamtbudget** für die Realisierung der Maßnahme **Modernisierung und Erweiterung des CG in Höhe von 29,4 Mio. €**.

Grundlage für diese Ermittlung des erforderlichen Gesamtbudgets bildete hierbei die Kostenschätzung des Architekturbüros djb vom 25.10.2010 mit 22,1 Mio. € (vgl. jedoch unten Überprüfungs Ergebnis dieser Kostenschätzung).

Ferner wurden berücksichtigt (Details vgl. hierzu A. 5)

- ein **Toleranzzuschlag** auf die Kostenschätzung
- die auf den Zeitpunkt der Fertigstellung hin prognostizierten **Baupreissteigerungen/Indexanpassungen**
- die **nicht enthaltenen Kosten für lose Ausstattung und Möblierung** sowie
- bisher angefallene **Ausgaben für Voruntersuchungen** und
- Kosten von im Vorgriff auf die Modernisierung **bereits ausgeführten Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes**.

Die Vorlage mündete damals in dem vorgenannten erforderlichen Budgetrahmen von 29,4 Mio. €.

[Anmerkung:

Davor waren auf der **Grundlage von Vorstudien des Büros Rebhan** Kosten mit 21,4 Mio. € für die Sanierung des CG (Kostenschätzung Rebhan vom 29.10.2008) und 2,6 Mio. € für die Martin-Grundschule in der Vollsitzung des Stadtrates am 18.02.2009, im Kreistag am 15.12.2008 und im Zweckverband am 17.11.2008 genannt worden.]

Die weitere detaillierte Überprüfung der vorgelegten Kostenschätzung des Architekturbüros djb vom 25.10.2010 durch die Stadt Bamberg hat im Nachgang zur Sitzung am 22.11.2010 zusätzlich einen Übertragungsfehler bei der Kubaturermittlung aufgezeigt, der sich bei den Bauwerkskosten mit einer Summe von rd. 1,0 Mio. € auswirkt (berichtigte Kostenschätzung djb-Architekten vom 06.12.2010 mit nunmehr 23,1 Mio. € brutto), so dass die Prognose für das auf die vorliegende Planung entfallende Gesamtbudget von 29,4 auf rd. 30,67 Mio. € fortzuschreiben war (siehe Anlage 1.1).

A. 1.2

Für die im Zusammenhang mit der Modernisierung des Clavius-Gymnasiums (durch die Stadt Bamberg) vorgesehenen **Maßnahmen im Bereich der Grundschule Martinschule** wurde im Zweckverband am 22.11.2010 das notwendige Gesamtbudget nach Fertigstellung analog mit rd. 4,61 Mio. € brutto prognostiziert (Kostenschätzung djb-Architekten vom 25.10.2010 für gymnasiale Nutzung mit 3,71 Mio. €). Dieser Betrag von 4,61 Mio. € wäre zusätzlich zum Zweckverbandsanteil aus der Baumaßnahme des CG alleine von der Stadt Bamberg, als Sachaufwandsträger der Martin-Grundschule, zu tragen (siehe Anlage 1.4 unter Buchst. C*).

A. 2

Vor dem Hintergrund der am 22.11.2010 im Zweckverband genannten Zahlen (= 29,4 Mio. €) für das zu veranschlagende Gesamtbudget hat die Verbandsversammlung die **Angelegenheit in die 2. Lesung verwiesen** und die Zweckverbandsmitglieder beauftragt, in ihren zuständigen Gremien den gegenwärtigen Sachstand erneut zu beraten. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die heutige Vorlage im Senat.

A. 3

Seitens der Verwaltung wurden daher zwischenzeitlich als Entscheidungshilfe mehrere denkbare und teilweise bereits von den Zweckverbandsmitgliedern angedachte Varianten hinsichtlich einer möglichen Reduzierung der finanziellen Belastungen des Sachaufwandsträgers zahlenmäßig untersucht. Ferner wurden die sich für die jeweiligen Zweckverbandsmitglieder ergebenden Anteile nach Abzug eines maximal möglichen FAG-Förderanteils von 40-% der förderfähigen Kosten – jeweils bezogen auf den Stand Kostenschätzung 2010 (nicht Budget !!) – errechnet und in den Anlagen 2.1 und 2.2 dargestellt.

Da es sich bei der bisherigen Datengrundlage nur um Kostenschätzungen handelt, können eventuelle **Einsparpotentiale an der Bauausführung** (z. B. wirtschaftliche Betrachtung der Haustechnik) hier noch nicht eruiert werden. Dies kann sinnvoll erst im Zuge der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung vorgenommen werden.

A. 4

Im Einzelnen wurden folgende Varianten betrachtet:

Variante 1: bisherige Planung

- Neubau Erweiterungsfläche mit ca. 1.400 m² Nutzfläche und Einfachsporthalle
- Sanierung CG-Altbau
- Sanierung CG im bisher bereits genutzten Gebäudeteil Martinschule
- Sanierung Grundschule Martinschule im Bestand (alleinige Zuständigkeit Stadt)

Anmerkung zum in der Variante 1 geplanten Neubau der Einfachsporthalle:

Der Lösungsvorschlag der djB-Architekten, Erlangen, sieht im Gegensatz zur Vorstudie des Arch.-Büros Rebhan eine nur noch halbgeschossige Absenkung der Sporthalle vor. Auf diese Weise passt sich der Sport□hallen□baukörper mit den darüberliegenden Klassenräumen einerseits in der Höhenentwicklung an die Trauf□höhe der bestehenden alten Turnhalle an und kann über Fensterbänder natürlich belichtet und belüftet werden. Andererseits treten die überdeckten Nebenräume (Geräteraum, Konditions□raum) nicht nach außen in Erscheinung und liegen auf einer Ebene mit der Halle.

Diese Hallenausführung wurde baugleich beim Neubau der unteren Halle des Franz-Ludwig-Gymnasiums umgesetzt.

Der vom Baugrundgutachter angegebene Bemessungswasserstand (zu erwartender **Grundwasserstand** für ein hundertjähriges Hochwasserereignis) liegt zudem auf einer Höhe von 234,86 ü. NN (Bezugshöhe zu Fußboden CG Altbau: - 5,00 m). Gemäß der Vorentwurfsplanung der djB-Architekten kommt das Niveau des Hallenbodens (Oberkante Roh□fußboden) auf einer Höhe von 235,05 ü. NN (Bezugshöhe: -4,81 m), somit 19 cm ü b e r dem Bemessungs□wasserstand bzw. 1,03 m ü b e r dem aktuell gemessenen maximalen Grund□wasserstand zu liegen. Daher wird der Baukörper in der jetzt geplanten Lage von einem 100-jährigen Hoch□wasser□ereignis nicht beeinträchtigt.

Eine Gründung der Halle auf **Kleinbohrpfählen** ist auf jeden Fall für diese notwendig. Durch die halbgeschossige Absenkung werden diese Kosten gegenüber erdgeschossiger Lage sogar reduziert.

(Hinweis:

Die Planung war dem Sitzungsvortrag für die Verbandsversammlung am 22.03.2010 und der Voll□sitzung des Stadtrates am 24.03.2010 als Anlage beigefügt. Daher wird heute auf eine neuerliche Vorlage verzichtet.)

Variante 2: Auslagerung Grundschule Martinschule in einen Ersatzneubau

- Ersatzneubau für zweizügige Martin-Grundschule mit eigener Einfachsporthalle an geeigneter Stelle
- Reduzierung der Erweiterungsflächen beim Neubauteil CG durch Nutzung Martin-Grundschule
- Sanierung CG Altbau
- Sanierung Gebäudeteil Martinschule (also insgesamt für CG!)

Variante 3: wie Variante 2 jedoch unter Auflösung der Grundschule Martinschule

(= Aufteilung der Grundschüler auf andere Grundschulen, kein Neubau)

Variante 4:

Ersatzneubau für das CG mit Neubau einer Dreifachsporthalle an anderer Stelle unter Aufgabe des bisherigen Standortes

A. 5

Um einen objektiven Vergleich der vorgenannten Varianten darzustellen, wurden diese Berechnungen sämtlich unter Zugrundelegung folgender Parameter auf das erforderliche **Gesamtbudget (nicht Kosten!)** bei Fertigstellung wie folgt prognostiziert:

- **Ermittlung der Bauwerkskosten** einschl. Außenanlagen **nach Kostenrichtwerten für den Neubau von Schulgebäuden** nach FA-ZR Stand Januar 2010 (Bekanntmachung des BayStMF vom 29.03.2010).
- **Korrekturfaktor** für in den Kostenrichtwerten nicht enthaltene, weil nicht förderfähige Kosten, wie Erschließung, Ausstattung, Anteil Baunebenkosten, Anteil Außenanlagen.
- **Toleranzaufschläge** zu den geschätzten Kosten in Höhe von 15% bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bzw. 7,5% bei Neubaumaßnahmen.
- **Baupreisanpassung (Index) in Höhe von 3% je Jahr** bis zum möglichen Baubeginn, danach 3% je Jahr für die jeweils um das jährliche Bauvolumen linear reduzierten Restbeträge bis Fertigstellung

(Grundlage:

Baupreisindizes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden des Statistischen Bundesamtes Ausgangswert 2005 bis III. Quartal 2010: 15,3%).

Für die objektive Gesamtbetrachtung wäre ferner für die Ersatzneubaumaßnahmen jeweils ein **fiktiver Grundstückskostenanteil** einzubeziehen. Dieser ist in der Anlage 2.2 nicht enthalten, jedoch in der Tabelle Anlage 2.1 als Option berücksichtigt.

A. 6

Die vergleichende Betrachtung der Varianten erbringt aus Sicht der Verwaltung unter rein finanziellen Gesichtspunkten folgendes

Ergebnis:

(vgl. auch Anlagen 2.1 und 2.2)

Variante 1: bisherige Planung

Erforderliches Gesamtbudget von **30,66 Mio. €**. Dies ist die wirtschaftlichste Lösung für den Zweckverband Gymnasien (Belastung ZV 22,99 Mio. €).

Die Martin-Grundschule ist mit ca. 4,61 Mio. € als Sanierung alleine durch die Stadt Bamberg vorgesehen.

Variante 2: Auslagerung Grundschule Martinschule in einen Ersatzneubau

Diese Berechnung schließt für das CG mit einem Gesamtbudget von ca. **31,35 Mio. €** ab.

(Belastung ZV 23,71 Mio. €)

Dieser Betrag (vgl. Anlage 2.1, Variante 2) errechnet sich aus

- dem Gesamtbudget Variante 1 (Anlage 1.1) mit **30,66 Mio. €**
- minus Kostenminderung Neubau CG bei Auslagerung Martin-Grundschule (Anlage 1.3) mit **4,13 Mio. €**
- zuzüglich Gesamtbudget Modernisierung Gebäudeteil Martin-Grundschule mit **4,81 Mio. €**

Eine Auslagerung der Grundschule bringt aufgrund des höheren Sanierungsaufwands für die gymnasiale Nutzung der jetzigen Martin-Grundschule im Vergleich zum Neubauvolumen für den Zweckverband und den Landkreis keinen finanziellen Vorteil (vgl. Anlage 2.1, dort Spalten 4 und 5).

Das errechnete **Gesamtbudget für einen Ersatzneubau der Martin-Grundschule** einschließlich erforderlicher Einfachsporthalle beläuft sich auf **8,07 Mio. €** und mit einem fiktiven Grunderwerbsansatz 3000 m² a 300,- € (= Richtwert Insel 3) auf 8,97 Mio. € (vgl. Anlage 1.2 sowie Anlage 2.1, Variante 2, Spalte 6).

Für die Stadt Bamberg entstehen – in Relation zu einer reinen **Sanierung der Martin-Grundschule** nur für diese Baumaßnahme **Mehrkosten in Höhe von ca. 3,42 Mio. €** (6,81 Mio. € ./ 3,39 Mio. €; vgl. Anlage 2.1, Spalte 8, Variante 1 und Variante 2, incl. fiktiver Grunderwerbenaufwand von 0,9 Mio. €) wenn eine FAG-Förderung unterstellt wird.

Bei dieser Variante kommt aber hinzu, dass es durchaus fraglich ist, ob die Stadt Bamberg überhaupt eine Förderung aus FAG-Mitteln für den Neubau einer Grundschule erhält, da die Schülerzahlen in anderen Grundschul-Schulsprengeln rückläufig prognostiziert sind. In diesem Fall würde auf die Stadt daher eine Mehrbelastung von 2,16 Mio. € (vgl. Anlage 2.1, Variante 2, Spalte 7) entfallen. **Der Mehraufwand der Stadt würde sich somit insgesamt auf 5,58 Mio. € aufsummieren (8,97 Mio. € ./ 3,39 Mio. €; Anlage 2.1, Variante 2, Spalte 6 ./ Variante 1, Spalte 8).**

Variante 3: Auflösung der Grundschule Martinschule

Für diese Lösung müssten seitens der Stadt Bamberg keine Sanierungs- und Neubaumittel zur Verfügung gestellt werden. Kostensituation für ZV ergäbe sich wie bei Variante 2.

Das Schul- und Kulturreferat der Stadt teilt dazu mit, dass entgegen den rückläufigen Schülerzahlen in anderen Schulsprengeln die Zahl der Einschulungen für die Martinschule in den nächsten Jahren stabil prognostiziert wird, die Schule grundsätzlich zweizügig bleiben könnte und deshalb keine Notwendigkeit bestünde, diesen Schulsprengel aufzulösen. Eine Entscheidung über die Auflösung eines Schulsprengels trifft die Regierung von Oberfranken im Benehmen mit der Stadt Bamberg, dem Elternbeirat und der kirchlichen Oberbehörde. Es ist damit zu rechnen, dass eine „Aufteilung“ der Schüler auf angrenzende Schulsprengel nicht reibungslos verläuft und evtl. auch Investitionen in den aufnehmenden Schulen erforderlich werden.

Variante 4: Ersatzneubau Clavius-Gymnasium an anderer Stelle

Für einen Neubau mit erforderlicher neuer Dreifachsporthalle ergäben sich Gesamtkosten von **34,56 Mio. €** (Anlagen 1.5 und 1.6). Bei Hinzurechnung eines Grunderwerbenaufwands (fiktiv 22.000 m² * 140,- €/m²) würde sich dies noch um ca. 3,08 Mio. € auf 37,64 Mio. € erhöhen. **Eine eventuelle anteilige Rückforderung von FAG-Mitteln wegen Wegfall der Nutzung der Georgendamm-Halle ist hierin noch nicht berücksichtigt.**

Ergänzend ist hierzu anzumerken, dass hier vom gewählten Standort abhängige Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Erschließungsmaßnahmen, Verkehrsanlagen, Bushaltestellen) mit erheblichen finanziellen Aufwendungen hinzuzurechnen wären. Das gilt ebenso für den in Variante 2 beinhalteten Ersatzneubau Martinschule. Die bisherigen Aufwendungen für die Projektentwicklung und Vorplanung wären verloren.

Ein für diese Variante erforderliches neues schulaufsichtliches Verfahren und ein erneutes Vergabeverfahren für die Planungsleistungen wäre zudem mit einer **Zeitverzögerung von mindestens eineinhalb Jahren** verbunden.

A. 7

Als Beleg, dass die vorgelegten Berechnungen als Grundlage für weitere Entscheidungen der Gremien herangezogen werden können, wurde zur externen Bewertung der Ausarbeitungen des städt. Immobilienmanagements der Bayer. Kommunale Prüfungsverband um eine vorläufige Stellungnahme gebeten. Diese kommt u. a. zum Ergebnis dass

- die Kostenermittlungen der Stadtverwaltung (Variantenrechnung) den Anforderungen an Kosten□schätzungen nach DIN 276/2008 genügen und für die weitere Projektsachbearbeitung und die finanzielle Disposition geeignet sind,
- die vorgenommenen Hochrechnungen in allen Belangen plausibel und vollständig sind. Die Zahlen können daher als „Worst-Case-Berechnung“ für die weitere Entscheidungsfindung der Gremien Verwendung finden und
- auch die vergleichende Gegenüberstellung schlüssig und vollständig ist.

Für eine detailliertere Bewertung der Ausarbeitung wäre aus Sicht des Kommunalen Prüfungsverbandes eine umfassende Prüfungsbeauftragung notwendig, die aber längere Zeit in Anspruch nehmen würde.

B. Bewertung der Verwaltung (Belange der Stadt Bamberg)

Variante 3

Nicht nur aus Sicht des Schul- und Kulturreferates scheidet eine Auflösung des Schulsprengels der Martin-Grundschule – und somit diese Variante – aus (vgl. oben A. 6 und dort Variante 3).

Variante 2

Eine Sanierung der Martin-Grundschule ist mit 4,61 Mio. € brutto veranschlagt, ein Ersatz-Neubau würde sich – ohne Grundstück – auf 8,07 Mio. € belaufen. Ein Vorteil für die Stadt durch einen Grundschulneubau – und daher Mehrkosten von 3,42 bzw. 5,58 Mio. € gegenüber einer möglichen Sanierung der Martin-Grund□schule, ist nicht zu erkennen. Daher scheidet aus Sicht der Verwaltung auch diese Variante aus.

Variante 4

Ein Neubau des CG an anderer Stelle verursacht gegenüber der bisher geplanten Sanierung des Standortes an der Kapuzinerstraße insgesamt einen **Mehraufwand von ca. 3,9 Mio. € (= 30,66 Mio. € ./ 34,56 Mio. €; dies ohne Grundstücksanteil und ohne mögliche Rückzahlungen FAG-Förderung!)**. Diesem stehen zwar mögliche (z. B. energetische) Vorteile eines Komplettneubaus – in Relation zu einem sanierten Altbau – gegenüber. Aber die aktuell schon schlechte Situation des CG würde sich durch ein vollkommen neues Verfahren um mehr als eineinhalb Jahre verlängern. Zudem wären bisherige Planungsaufwendungen (ca. 280.000,- € , allerdings incl. Brandschutzmaßnahmen) auch umsonst gewesen, so dass sich der errechnete Mehraufwand nochmals erhöhen würde.

Vor allem aber spricht aus Sicht der Verwaltung – neben dem Kostenargument – gegen einen Neubau an anderer Stelle, dass auf vorhandene, sanierungsfähige Bausubstanz zurückgegriffen werden kann, der Schul□stand□ort zudem für Lehrer und Schüler aus dem gesamten Einzugsbereich optimal erreichbar ist. Die gerade für Schüler aus der Region wichtige Zentralität der Schule und die ÖPNV-Anbindung sind an anderer Stelle außerhalb des Oberzentrums Bamberg in gleicher Qualität nicht erreichbar.

Im Übrigen wird auf die Anlagen 3 und 4 verwiesen, die uns dankenswerter Weise von der Schulleitung und dem Elternbeirat des CG übermittelt wurden, die allerdings teilweise durch vorstehende Informationen zu relativieren sind (Anlage 4).

Insbesondere die regionale Verteilung der Schüler des CG in Anlage 5 macht deutlich, dass bei einem Gymnasial□standort im Landkreis jeweils nur kleine Teile der Schüler regional auf mehr oder minder kurzem Weg zugeordnet werden können. Für den „Rest“ sind Mehrwege – gegenüber dem jetzigen Standort – anzu□nehmen. Für alle Schüler ist der Innenstadtstandort des CG am besten erreichbar, was gerade bei der heuti□gen Belastung der Schüler mit unterschiedlichsten Schulzeiten zunehmend Bedeutung erlangt.

C. Vor diesem Gesamthintergrund unterbreitet die Verwaltung unten stehenden Beschlussvorschlag.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Aus Sicht der Stadt Bamberg soll die Martin-Grundschule am bisherigen Standort verbleiben und im Zuge der Baumaßnahmen am Clavius-Gymnasium saniert werden. Für die weiteren Beratungen im Zweckverband Gymnasien wird die Verwaltung beauftragt – ergänzend zu den aktuellen Vorlagen – auch auf die Randbedingungen des bisherigen Schulstandortes Ecke Pfeuferstraße/Hornthalstraße („Canisiusheim“) einzugehen.
3. Der Bau- und Werksenat empfiehlt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gymnasien Stadt und Landkreis Bamberg, die weiteren Schritte zur Erweiterung und Modernisierung des Clavius-Gymnasiums am Standort Kapuzinerstraße (bisherige Variante) auf der Grundlage der Kostenzusammenstellung des Immobilienmanagements der Stadt Bamberg vom 11.01.2011 zu genehmigen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungs□vorschlag gemacht:
X	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Stellungnahme des Kämmereiamtes

Im Haushalt des Zweckverbandes Gymnasien sind 1,25 Mio. € für 2011 vorgesehen, für die Folgejahre eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. € (davon jeweils 1 Mio. € für 2012 und 2013 sowie 0,5 Mio. € für 2014).

Für die Martinschule stehen Planungskosten für 2011 in Höhe von 100.000,-- € und eine Verpflichtungs□ermächtigung von 300.000,-- € (jeweils 100.000,-- € für die Jahre 2012 bis 2014) zur Verfügung.

Bei einer Entscheidung für den Beschlussvortrag sind die erforderlichen Haushaltsmittel zu gegebener Zeit für die künftigen Haushaltsjahre anzufordern.

Bamberg, 23.02.2011
Amt 20

Thomas Friedrich
Amtsrat

Anlagen:

Anlagen 1.1 bis 1.6 Kostenschätzungen

Anlagen 2.1 & 2.2 Graphische Darstellung

Anlage 3 Anmerkung der Schulleitung und des Elternbeirates

Anlage 4 regionale Verteilung der Schülerinnen und Schüler des CG

Verteiler:

Amt 20 Beschlüsse

Amt 20/200 zum Vorgang „Clavius-Gymnasium“