

Drucksache Nr.: 366/2020/1

Dezernat III

Federführend: Fachbereich 5 (540-
Schule)

Anlagen:

Az.: 500/150/ mr

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Schulträgerausschuss	26.11.2020	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	15.12.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Sanierung / Neubau der Georg-von-Neumayer Realschule plus

Antrag:

Der Schulträgerausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Neubau einer 3,5 zügigen Realschule plus zzgl. des in der Vorlage angegebenen Raumbedarfs, da dies aufgrund der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die wirtschaftlichste Variante darstellt.

Begründung:

Anbei übersenden wir Ihnen die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Bauvorhaben Neubau / Sanierung der Realschule plus.

Die vorliegende Planung umfasst die Variantenuntersuchung zwischen einem Neubau, einem Teilabriss und einer Sanierung des gesamten Gebäudes mit Umnutzung der Restflächen. Im Interesse eines korrekten Vergleichs werden die Baunutzungs- und Lebenszykluskosten aller Varianten nach der Barwertmethode berechnet. Die Baukostenschätzung wurde mit dem Preisniveau III. Quartal 2020 errechnet. Grundlage der Kostenschätzungen bilden die Flächen des Raumprogramms sowie der ermittelten Fläche für die Sanierung. Die aktuelle Nutzung umfasst die Planung des Bauvorhabens für das Raumprogramm nach der Schulbaurichtlinie einer dauerhaften 3,5 zügigen Realschule plus. Zusätzlich wird ein Zimmer für den/die didaktische/n Koordinator/in mit 12m² sowie zwei zusätzliche Räume für die Schulsozialarbeit mit je 12m², bis zu drei GTS Räume mit insgesamt bis zu 180m² sowie eine Mensa mit einer Speiseraumfläche von 65m² zzgl. Küchenfläche (keine Frischküche) vorgesehen. Außerdem können wegen umfangreichem Sprachunterricht 40m² zusätzliche Lern- und Arbeitsbereiche vorgesehen werden.

Die Beurteilung des Bestandsgebäudes ergibt sich aus Ziffer 1.2 (vgl. S. 11-20) der Untersuchung. Bei der Variantenuntersuchung wurden auch Optionen untersucht, die bereits durch die ADD abgelehnt wurden, so dass letztlich folgende Varianten verbleiben:

1. **Sanierung** des Schulgebäudes mit Interimscontainer
2. **Teilsanierung mit Teilabriss** des Schulgebäudes mit Interimscontainer
3. **Neubau** inklusive Abriss des Bestandsgebäudes als 3,5- zügige RS+:

Nicht berücksichtigt ist die Überplanung der Fläche des Bestandsgebäudes im Falle eines Neubaus. Denkbar wäre neben dem Neubau eine einzügige Grundschule zu realisieren.

Kosten:

	Sanierung	Teilabriss	Neubau
Investitionskosten	22.090.863,29 €	20.226.640,17 €	19.785.353,71 €
Containermiete	970.217,41 €	970.217,41 €	keine
Nutzungskosten	101.306.921,50 €	79.003.130,51 €	70.879.844,27 €

Bewertungsmatrix (Ergebnis der Untersuchung vgl. S. 29-35):

	Variante A Sanierung	Variante B Teilabriss	Variante C Neubau
Erfüllung des Raumprogramms	○	+	++
Umsetzbarkeit	○	○	++
Bauqualitäten der Materialien	-	-	++
Funktionalität	-	+	++
Flexibilität / Multifunktionalität	-	○	++
Übergangslösung / Provisorium	+	+	+
Flächeneffizienz	-	○	++
Barrierefreiheit /Inklusionsfähigkeit	○	○	++
Risiken	-	-	+
Standort	○	○	○
Kosten	-	○	+

Ein Teilabriss ist auszuschließen, weil dieser jetzt schon teurer ist als ein Neubau und durch die statische Berechnung und Anpassungen nur noch teurer werden kann. Die statischen Untersuchungen werden daher vorerst nicht durchgeführt (vgl. S. 32-35 Fazit).

Zusammenfassend betrachtet ist der Neubau die wirtschaftlichste Variante, auch in den nicht monetären Kriterien entstehen erhebliche Vorteile. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Schulträgerausschuss dem Stadtrat einen Neubau zu empfehlen. Dies ist nach eingehender Untersuchung die wirtschaftlichste Variante.

Neustadt an der Weinstraße, 09.12.2020

Oberbürgermeister