

BESCHLUSSVORLAGE V0880/21 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de	
Datum	27.09.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.10.2021	Vorberatung	
Jugendhilfeausschuss	14.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Kultur und Bildung	14.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.10.2021	Vorberatung	
Stadtrat	28.10.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Interimslösung Containeranlage zur teilweisen Auslagerung der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen am Schulstandort Friedrichshofen

- Projektgenehmigung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert)

Antrag:

1. Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung wird für die neue Containeranlage zur Auslagerung von 12 Klassen der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen (8 Mittelschule + 4 Grundschule) die Projektgenehmigung erteilt.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 4,09 Mio. € für den Kauf und die Errichtung der Containeranlage der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel (2021: 680.000 €, 2022: 2.410.000 €, 2023: 1.000.000 €) werden auf der Haushaltstelle 215000.940224 bereitgestellt.
3. Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:
Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 4,09 Mio. €		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 215000.940224 (HAR) Kombinierte Grund- u. Mittelschulen, Hochbaumaßnahmen, GS/MS Friedrichshofen, Container)	Euro: 680.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum 20 2022: 215000.940224 2023: 215000.940224 Kombinierte Grund- u. Mittelschulen, Hochbaumaßnahmen, GS/MS Friedrichshofen, Container)	Euro: 2.410.000 1.000.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

In der Investitionsplanung stehen für die Maßnahme im Haushalt 2021 bereits 680.000 € zur Verfügung. Diese Mittel werden zur Übertragung ins Haushaltsjahr 2022 beantragt, soweit nicht im laufenden Haushaltsjahr verausgabt. Die für die Planung und Bau notwendigen weiteren 3.410.000 € werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2022 angemeldet.

Bürgerbeteiligung:
Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

- Errichtung des Mittelschulstandortes Mitte-West; Genehmigung des Gesamtraumprogrammes und der Errichtung der Sportanlagen sowie Änderung der Sprengelorganisation; 4. Interimsmaßnahmen (StR-Beschluss V090/20 vom 18.06.2020)
- Die Programmgenehmigung Interimslösung Containeranlage am Schulstandort Friedrichshofen zur teilweisen Auslagerung der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen (StR-Beschluss V437/20 vom 14.12.2020)

2. Projektbeschreibung

Mit der Programmgenehmigung V437/20 vom 14.12.2020 wurde vom Stadtrat für den Schulstandort Friedrichshofen, bis zur Fertigstellung der neuen Mittelschule Mitte-West, als Interimslösung eine Containeranlage zur teilweisen Auslagerung der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen genehmigt. Aufgrund des sukzessiven Anstiegs der Schüler- und Klassenzahlen sowie des Betreuungsbedarfs in den letzten Schuljahren – insbesondere in der Grundschule – und der weiterhin stark ansteigenden Schulentwicklung kann ein einwandfreier Schulbetrieb im Gebäudebestand nicht mehr organisiert und sichergestellt werden. Um die notwendigen Raumkapazitäten am Schulstandort vorhalten zu können, ist als Interimslösung – bis zum Auszug der Mittelschule in die neue Mittelschule Mitte-West – die Errichtung einer Containeranlage zur teilweisen Auslagerung von Schulflächen ab dem Schuljahr 2022/23 erforderlich.

Am kombinierten Grund- und Mittelschulstandort bestehen aktuell bereits hohe Fehlflächen, die nicht mehr ausschließlich mit Organisationslösungen (Doppelnutzungen, Zeitkonzepte, Personalaufbau etc.) kompensiert werden können. Die Mittagsverpflegung und Ganztagsbetreuung an der Grundschule und Mittelschule wird aktuell bereits in sehr beengten räumlichen Verhältnissen organisiert. Im Bereich der Ganztagsbetreuung ist die Umsetzung pädagogischer Konzepte aufgrund der Raumknappheit und der starken Frequentierung der Räume nur eingeschränkt und mit zusätzlichem Personaleinsatz möglich.

Die Errichtung der Containeranlage am Schulstandort ist auf der Fläche des Lehrerparkplatzes an der Jurastraße möglich. Eine Überplanung der Freisportanlagen auf dem Schulgrundstück scheidet aus, da diese weiterhin für den lehrplanmäßigen Sportunterricht vorzuhalten sind.

Der Lehrerparkplatz am Schulgrundstück verfügt aktuell über ca. 30 Stellplätze, die unter Berücksichtigung der Schulentwicklung nach der Garagen- und Stellplatzverordnung weiterhin nachzuweisen sind. Als Ausweichlehrerparkflächen stehen die städtischen Parkplätze am Friedhof (ca. 40 Stellplätze davon 10 für Friedhofsbesucher - Fl.Nr. 2593) und an der Steigerwaldstraße (ca. 32 Stellplätze - Fl.Nr. 2598/29) zur Verfügung.

Die vorliegende Planung setzt das vom Schulverwaltungsamt geforderte Raumprogramm um.

3. Planung / Konzept

Nach intensiver Variantendiskussion kann das vom Schulverwaltungsamt geforderte Raumprogramm mittels einer zweigeschossigen Containeranlage am Standort des aktuellen Lehrerparkplatzes umgesetzt werden. Gemäß Gesamtprogramm ist eine Auslagerung von 12 Klassen der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen (8 Mittelschule und 4 Grundschule) erforderlich. Unter Berücksichtigung der bestehenden Flächen im Gebäudebestand ergibt sich daraus eine erforderliche Fläche für die Containeranlage von rd. 1.200 m² Hauptnutzfläche (HNF). Die tatsächliche geplante Fläche beläuft sich auf rd. 1.212 m² HNF. Mit der Containeranlage werden die räumlichen Voraussetzungen für einen vorübergehenden Schulbetrieb – bis zur Fertigstellung der neuen MS Mitte-West – mit Erweiterungsflächen im Unterrichtsbereich (Klassenzimmer, Multifunktions-/ Mehrzweckräume), Personal- und Verwaltungsbereich sowie Ganztagsbereich geschaffen. Aus der Mehrfachnutzung der Räume ergeben sich positive Auswirkungen auf die Flächenbilanz der Auslagerung, ohne sich nachteilig auf die Schul- und Unterrichtsorganisation auszuwirken.

Durch die Zweigeschossigkeit der Containeranlage ist eine Trennung der Bereiche für Grund – und Mittelschule sehr gut umsetzbar. Im Erdgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten für die Grundschule, die Verwaltung und den Lehrerbereich. Im Obergeschoss sind die Räumlichkeiten für die Mittelschule untergebracht. Die Ganztags- und Mehrzweckräume sind so angeordnet und verbunden, dass die notwendigen Funktionsbeziehungen der Unterrichtsräume sichergestellt werden können. Die Räume werden jeweils mit Displaytafeln und modernen Lernbereichen ausgestattet, um einen handlungs- und kompetenzorientierten Lehrplan sowie das Lernen in Gruppen zu ermöglichen. Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss und die Nebenräume wie Lager und Putzraum werden in Erdgeschoss und Obergeschoss verortet. An den Stirnseiten und mittig der Anlage befindet sich jeweils ein Fluchttreppenhaus.

Eine Rampe am östlichen Eingang der Anlage bietet die Möglichkeit das Erdgeschoss barrierefrei zu betreten, das Obergeschoss ist nur über Treppen zu erreichen. Dementsprechend wird die Belegung der Unterrichtsräume so organisiert, dass Klassen bzw. Schüler*innen mit Beeinträchtigungen im Erdgeschoss der Containeranlage oder in den Bestandsräumen beschult werden.

Die entfallenden Parkplätze werden durch die Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Jurastraße 4) und an der Steigerwaldstraße kompensiert. Der bestehende Parkplatz der Schule wird durch die notwendige Fundamentierung der Anlage umgebaut. Die Container werden auf Streifenfundamente in Stahlbeton und teilweise auf Stahlträger gestellt, auf die Anlage wird ein Kaltdach gesetzt.

Die Bäume am östlichen Ende des Parkplatzes müssen gefällt werden, der geschützte Baumbestand entlang der Werdenfelder Straße kann jedoch erhalten werden. Der bestehende Müllplatz muss entfernt werden und erhält einen neuen Standort.

Nach Abstimmung mit dem Gartenamt ist es notwendig eine Überbrückung der Fundamente sowie ggf. weitere Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume vorzunehmen. Hierzu werden auch Astungen der Bäume notwendig sein, entsprechende Abstimmungen zwischen Hochbauamt, Umweltamt und Gartenamt finden statt. Eine Anpassung der Außenanlagen und des Pausenhofs im Bereich der Containeranlage ist erforderlich.

Für die Nutzungszeit der Anlage sind aktuell 4 Jahre vorgesehen.

Anlagentechnik:

Die Elektroinstallation wird nach den Erfordernissen des Schulbetriebs ausgeführt. Die Beheizung soll über Infrarotheizungen in den Räumen beziehungsweise mit Elektroradiatoren in den Fluren erfolgen. Die Nutzräume werden mit Außenjalousien und dezentralen Klimasplittgeräten ausgestattet, um den sommerlichen Wärmeeintrag zu minimieren bzw. kompensieren.

4. Nutzung und Raumprogramm

Folgende Raumaufteilung ist vorgesehen (siehe Grundrisse Anlage 2 und Anlage 4):

Erdgeschoss:

- Treppenhäuser
- Putzraum und Lager
- Sanitärräume für die Mittelschule
- Kopierraum / Lehrmaterial
- Verwaltung
- Lehrerzimmer
- Sanitärräume für die Grundschule
- Sanitärräume für die Lehrer
- Klassenzimmer für die Grundschule 1+2+3+4
- Multifunktions-/ Ganztagsbetreuungsräume 1+2+3
- Technik

Obergeschoss:

- Treppenhäuser
- Klassenzimmer für die Mittelschule 1+2+3+4+5+6+7+8
- Multifunktions- und Ganztagsbetreuungsräume 4+5
- Putzraum und Lager
- Kopierraum / Lehrmaterial

5. Kosten und Finanzierung

Grundlage der Kosten ist die aktuelle Kostenberechnung – Stand: September 2021, hierin sind die Kosten für den Kauf der Containeranlage enthalten:

Kostengruppen

KG 200 (Erschließung/Herrichten)	350.000 €
KG 300 (Bauwerk-Baukonstruktion)	2.220.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	181.000 €
KG 500 (Außenanlagen für technische Ausrüstung)	150.000 €
KG 600 (Ausstattung)	280.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	255.000 €
Baukosten berechnet brutto	3.436.000 €
zzgl. erwarteter Baupreissteigerung 3,5%	120.000 €
Indexierte Baukosten	3.556.000 €
zzgl. besonderer Projektrisiken 15 %	533.000 €
Gesamtkosten	4.090.000 €

Besondere Projektrisiken

Die besonderen Projektrisiken wurden hier aus folgenden Gründen mit einem vergleichsweise hohen Prozentsatz angesetzt:

- die Baubranche ist aktuell geprägt von Lieferengpässen und hohen Preisschwankungen
- enger Terminplan
- Mehraufwand der Fundamentierung wegen Bestandsbäumen

Gebäudegrunddaten:

BRI: 5.783,40 m ³	Gesamtkosten / m ³	594 €/m ³
BGF: 1.836,00 m ²	Gesamtkosten / m ²	1.871 €/m ²

Die Kennwerte wurden mit Baukosten UG 200 – 700 von 3.436.000 € (brutto) ermittelt.

Alternativ:

Nachdem die Mindestnutzungsdauer der Containeranlage derzeit auf 4 Jahre taxiert wird scheint der Kauf der Containeranlagen aus einer wirtschaftlichen Betrachtung empfehlenswert. Zum Vergleich wurden die bekannten Mietkosten der Containeranlage des Kindergartens in der Eisvogelstraße dem Kauf gegenübergestellt. Das Ergebnis war ein Einsparpotential von bis zu 0,9 Mio. Euro bezogen auf die benannte Laufzeit.

Sollte sich die Fertigstellung der Mittelschule Mitte West über das Schuljahr 2026/2027 hinaus verzögern, so würde sich dieses Verhältnis noch weiter zugunsten einer Kauflösung verschieben. Zudem wird ein möglicher Weiterverkauf oder eine Weiternutzung der Anlage an anderer Stelle nach der Nutzungszeit möglich sein, was sich insbesondere für anstehende größere Schulsanierungsprojekte als nützlich erweisen könnte.

6. Zeitplan

Da die Containeranlage auf dem bestehenden Lehrerparkplatz errichtet werden muss, werden zunächst der Parkplatz und der angrenzende Müllplatz zurückgebaut. Im Anschluss werden die Streifenfundamente und eine notwendige Brandwand aus Ortbeton in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes hergestellt.

Da die Baustelle nicht abhängig vom Schulbetrieb der bestehenden Schule ist, sind die Arbeiten nicht auf die Ferienzeiten beschränkt.

- Beginn Fundamentierung: 2. Quartal 2022
- Aufstellung Container: Juli-August 2022
- Fertigstellung: August 2022 / Nutzungsaufnahme zum Schuljahresbeginn 2022/2023

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3 Grundriss Erdgeschoss möbliert
- Anlage 4 Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5 Grundriss Obergeschoss möbliert
- Anlage 6 Fundamente
- Anlage 7 Grundriss EG ELT+HLS
- Anlage 8 Schnitt a-a
- Anlage 9 Ansichten

