

Beschlussvorlage

BSV/18/02165

Federführend: Hochbauamt
 Referent: Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat, Hermann Köhler, berufsm. Stadtrat
 Datum: 07.09.2018

Beratungsfolge		Status
22.11.2018	Hochbauausschuss	Öffentlich
27.11.2018	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

RWS / FOS / BOS Augsburg, Gesamtanierung unter besonderer Berücksichtigung des Brandschutzes - Konzeptgenehmigung

Hinweis auf einschlägige Vorgänge

BSV/14/02283	Programm zur Ertüchtigung der Augsburger Schulen (Grundsatzbeschluss)
BSV/14/01872	Brandschutzsanierung FOS/BOS/RWS Beauftragung Bürogemeinschaft Breitenbücher-Hirschbeck
BSV/15/02829	Brandschutzsanierung, Beschluss über aktuelle Bauzeiten und Kosten
BSV/16/00793	Gesamtanierung RWS/FOS/BOS im Rahmen des Bildungsförderungsprogrammes - Zustimmung zur Gesamtanierung unter besonderer Berücksichtigung des Brandschutzes (Fortgeschriebener Grundsatzbeschluss)
BSV/18/01485	FOS/BOS/RWS Errichtung von provisorischen Wetterschutzdächern als Interimsüberdachung
BSV/18/01579	FOS/BOS/RWS - Errichtung eines zweigeschossigen Ausweichgebäudes in Containerbauweise mit 12 Klassenzimmern - Bewilligung außerplanmäßiger Ausgabemittel gem. Art. 66 GO i. H. v. insgesamt 894.744 €
BSV/18/01738	Gesamtanierung RWS/FOS/BOS - Bewilligung außerplanmäßiger Ausgabemittel gem. Art. 66 GO i. H. v. insgesamt 1.650.300 € für Planungsleistungen

Gesamtkosten: Sanierung Teil 1: rd. 88.405.000 €
 Sanierung Teil 2: rd. 20.500.000 €

Siehe finanzielle Auswirkungen (Anlage 1)

Beschlussvorschlag

1. Einer Gesamtanierung des Schulkomplexes RWS/FOS/BOS auf der Grundlage des Konzeptes des Architekturbüros bharchitektengesellschaft mbH und der RS Ingenieure Gesellschaft für technische Gebäudeausrüstung mbH wird zugestimmt.
2. Die Sanierung soll in zwei Teilen, beginnend mit dem ersten Teil, Schulgebäude (Bauteile 1 bis 4), der Technik-Zentrale (Bauteil 7) sowie der ehemaligen Hausmeisterwohnung-Süd (Bauteil 8) und den Außenanlagen, mit einem Gesamtvolumen von ca. 88.405.000 Euro (nach Kostenschätzung) erfolgen.
3. In einem zweiten Teil sollen die Turnhalle, die Außensportanlagen und die Fahrradabstellhalle mit einem geschätzten Volumen von ca. 20.500.000 Euro (nach Grobkostenschätzung) bearbeitet werden.

Begründung

Der Stadtrat hatte die Verwaltung am 29.06.2016 beauftragt, ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Generalsanierung der RWS/FOS/BOS auf der Grundlage einer vollständigen Bestandsaufnahme aller Bauteile zu erstellen und die Kosten hierfür zu ermitteln. Förderunterlagen sollten vorbereitet und mit der Regierung vorbesprochen werden; anschließend sollten die Ergebnisse dem Stadtrat im Rahmen eines Projektbeschlusses vorgelegt werden.

1. Historie

Für die RWS/FOS/BOS Augsburg wurde durch das Hochbauamt in den Jahren 2015 und 2017/18 eine umfangreiche Bestandsaufnahme von allen Gebäude- und Bauteilen vorgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gebäudekomplex nach über 40-jähriger Nutzung die Schwelle zur Sanierungsbedürftigkeit weit überschritten hat. Die Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer der Bauteile ist als abgelaufen zu bewerten. Der Sanierungsbedarf ist für alle Elemente des Bauwerks gegeben und ein Rückbau auf die Rohbaukonstruktion angezeigt. Der energietechnische Zustand (Wärmedämmung) ist mangelhaft und lässt das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Überholte Sicherheitsstandards, insbesondere das Thema Brandschutz und verbaute Schadstoffe ergänzen diese Einschätzung. Durch diese Situation stellt sich die Frage, ob ein Neubau der Anlage eine wirtschaftliche Alternative zur Gesamtanierung darstellt. Um hierzu eine Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu stellen,

hat das Hochbauamt in der Anlage eine Gegenüberstellung der anfallenden Kosten für die Gesamtsanierung Bestand (ca. 88,4 Mio.€) und einem Neubau (ca. 109 Mio.€) beigelegt.

Die insgesamt defizitäre bauliche Situation des Schulhauses wurde im Rahmen der seinerzeitigen Beschlussvorlage bereits ausführlich beschrieben. Infolge zahlreicher Wassereinträge hat sich die Substanz weiter verschlechtert; auch die Folgeschäden aus Bränden im Jahre 2017 haben dazu geführt, dass die Nutzbarkeit der Schule zwischenzeitlich massiv eingeschränkt ist. Nur mit ganz erheblichen Aufwendungen (Aufplanung provisorischer Wetterschutzdächer, flächige Abdichtung der Dachhülle aus Mitteln des Bauunterhalts) war und ist es überhaupt möglich, den Unterrichtsbetrieb aufrecht zu erhalten. Für eine spürbare Entlastung soll ein Containerbauwerk sorgen, das 12 Ausweichklassenzimmer im Vorfeld der Aula ab Ende 2018 bieten wird.

2. Umfang, möglicher Ablauf und Kosten einer notwendigen Sanierung

Entsprechend dem oben genannten Stadtratsauftrag haben die bharchitektengesellschaft mbh (Umfirmierung aus breitenbücher-hirschbeck im April 2018) und die RS Ingenieure Gesellschaft für technische Gebäudeausrüstung mbH eine Gesamtsanierung des Schulgebäudes ausgehend vom heutigen Bestand untersucht. Wesentliche Bereiche und Sparten weisen danach erhebliche Defizite auf und müssen bearbeitet werden, was entsprechend den ermittelten Prioritäten in zwei Teilen erfolgen sollte:

- a) Der erste Teil einer Gesamtsanierung würde das Schulgebäude (Bauteile 1 bis 4), den Techniktrakt (Bauteil 7), die Außenanlagen, sowie die ehemalige Hausmeisterwohnung-Süd (Bauteil 8) umfassen.

Die Umsetzung dieses ersten Teiles sollte wie folgt ablaufen: Auf dem Schulgelände werden, für die Zeit des Umbaus Ausweichräume in Containerbauweise entstehen. Im 1. Bauabschnitt wird die RWS, mit einem Teil der Fachräume, in den Ausweichräumen untergebracht. Der Bereich der RWS wird saniert. Während die technisch aufwändigeren Fachräume wie z.B. Chemie/Physik Unterrichtsräume, an der Schule verbleiben und von der FOS/BOS weiterhin genutzt werden. Gleichzeitig werden im Baustellenteil der Schule die aufwändigeren Fachräume neu erstellt, damit diese während des 2. Bauabschnittes bereits durch die RWS/FOS/ BOS genutzt werden können. Ebenfalls im ersten Bauabschnitt wird die MB-Dienststelle in der ehemaligen Hausmeisterwohnung eingerichtet.

Hieran anschließend wird, im 2. Bauabschnitt, der Bereich der FOS/BOS saniert und diese ebenfalls in das Containerbauwerk ausquartiert. Die zweite Hälfte der Fachräume wird für die FOS/BOS saniert. Ebenfalls wird im Schulgebäude FOS/BOS die neue Mensa gebaut.

- b) Der zweite Teil der Gesamtanierung soll die Turnhalle (Bauteil 6), die Außensportanlagen, sowie die Hausmeisterwohnung-Nord mit der angrenzenden Fahrradhalle (beide Bauteil 8) umfassen.
Die Kosten der bereits sanierten Aula (Bauteil 5), sind in diese Maßnahmenpakete nicht mit eingerechnet.

- c) Eine Kostenschätzung für die im Rahmen des ersten Teils zu unternehmende Sanierung des Gebäudebestands beläuft sich – bezogen auf eine theoretische Bauzeit von 3,5 Jahren – auf ca. 88.405.000 Euro.
Die Gesamtanierung bedarf der Abstimmung in den bestehenden haushaltsplanerischen Spielräumen, die sich in den jeweiligen Haushaltsjahren eröffnen. Insoweit gilt allerdings, dass verlängerte Bauzeiten die Kosten erhöhen (Standzeit der Container, Aufwand für den laufenden Bauunterhalt, etc.) werden.
Wiederum mit Blick auf die Standzeit der Container wird auch zu entscheiden sein, ob deren Kauf oder deren Miete die wirtschaftlichere Alternative darstellt. Dabei werden auch Fragen der Kreditfinanzierung und Förderfähigkeit zu erörtern sein.

Ein Mittelabfluss und dessen Hinterlegung in den städtischen Haushalts-/Finanzplanungen ist im 2. Nachtragshaushalt 2018 bzw. im Doppelhaushalt 2019/2020 und im zugehörigen Investitionsprogramm wie folgt dargestellt:

Jahr 2018 (2. Nachtrag):	2.500.000 Euro (Planungsmittel)
Jahr 2019:	3.600.000 Euro (insb. Planungsmittel)
Jahr 2020:	9.000.000 Euro (potentieller Baubeginn)
Jahr 2021:	10.900.000 Euro
Jahr 2022:	10.800.000 Euro
Jahr 2023 ff:	51.605.000 Euro

- d) Die Umsetzung des zweiten Teils der Sanierung, mit akut noch nicht drängenden Maßnahmenpaketen soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, um den immensen finanziellen Aufwand für die Stadt Augsburg über einen längeren Zeitraum zu verteilen. Tatsächlich weisen allerdings insbesondere die Turnhalle und die Fahrradabstellhalle Mängel auf, die zur Notwendigkeit einer Sanierung führen. Für Turnhalle und Sportanlagen wurden Sanierungskosten in Höhe von ca. 19.100.000 Euro geschätzt; für die Fahrradhalle und die Hausmeisterwohnung liegen keine aktuellen Schätzkosten vor und es wurden 1.400.000 Euro veranschlagt. (Gesamt ca. 20.500.000 Euro).

Im Ergebnis belaufen sich die Kosten für eine Sanierung des gesamten Objektbestandes auf ca. 109.000.000 Euro.

3. Förderfähigkeit nach FAG: Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und Höhe einer staatlichen Bezuschussung

Nachdem für die Baumaßnahme eine staatliche Förderung nach dem FAG angestrebt wird, gilt entsprechend Punkt 2.2.1. der Richtlinien über die Zuweisungen des Freistaats Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAZR) zunächst, dass eine Generalsanierung im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus „wirtschaftlich“ sein muss: Nur unter dieser Maßgabe beteiligt sich der Freistaat überhaupt an den Kosten einer entsprechenden Baumaßnahme.

Es besteht Anlass, diese Wirtschaftlichkeit einer Sanierungsmaßnahme insbesondere dann eingehend zu prüfen, wenn die Sanierungskosten 80% des fiktiven Neubauwertes einer Schule überschreiten: Dies ist vorliegend der Fall, nachdem der insoweit anzusetzende „fiktive Neubaurichtwert“ nach FAZR (ohne die bereits bearbeiteten Aula-Flächen) „nur“ bei ca. 57.630.000 Euro liegt.

Erfahrungsgemäß gibt dieser Neubaurichtwert allerdings bei weitem nicht die realen Kosten eines Neubaus wieder, sondern unterschreitet diese bei weitem. Dies zeigt sich bereits in der Berücksichtigung von Baunebenkosten, die nur mit 18 % der Baukosten angerechnet werden. Ausgehend von der aktuellen Marktlage und dem geschätzten Aufwand der Maßnahme liegt ein realistischer Wert jedoch bei ca. 30 % der Baukosten.

Die "realistischen" Kosten für einen Neubau sind in der Anlage 2 dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Neubau am selben Standort zu erfolgen hätte und der Bestand abgebrochen werden muss. Die Aula als bereits saniertes Bauteil soll dabei erhalten bleiben. Hinsichtlich dieser Standortfrage hat die Verwaltung in der Vergangenheit flächendeckend nach einem Alternativstandort gesucht, der eine vergleichbar gute Anbindung für die Schüler an den ÖPNV bieten würde. Leider stehen die hierfür erforderlichen Flächen nach intensiver Überprüfung jedoch weder im städtischen noch im privaten Eigentum zur Verfügung. Die geschätzten Kosten des Neubaus am selben Standort - bezüglich Teil 1, ohne Turnhalle, Sportanlagen, Fahrradabstellhalle und Hausmeisterwohnung - für ein derartiges Szenario belaufen sich auf ca. 109.000.000 Euro.

Die Kosten für einen Neubau Schulgebäude liegen demnach etwa 20 Millionen Euro höher als die der Gesamtsanierung (Teil 1), so dass diese die wirtschaftlichere Variante darstellt.

Der obengenannte FAZR-Wert stellt allerdings gleichwohl auch die Höchstgrenze für förderfähige Baukosten dar. Darüberhinausgehende Baukosten werden in der Förderung *nicht* berücksichtigt. Bei einem Fördersatz von 65,5 %, der für die Maßnahme zugrunde zu legen ist, errechnet sich eine maximale Fördersumme von ca. 37.700.000 Euro. Der Eigenanteil der

Stadt Augsburg bei einer Gesamtanierung liegt damit bei ca. 50.700.000 Euro bzw. bei einem Neubau bei ca. 70.700.000 Euro.

4. Raumprogramm

Die Ermittlung eines neuen Raumprogramms für die im Gebäudekomplex beheimateten Schulen erfolgte im Rahmen mehrerer Workshops mit dem Ziel, moderne und leistungsfähige Raumprogramme zu entwickeln, die sich an aktuellen Lehrmethoden ausrichten.

Für die gesamte Schule wurde Mitte 2018 ein Raumprogramm (Anlagen 4 + 5) für die FOS/BOS und die RWS vorgelegt. Dies wurde von der Regierung von Schwaben so vorab bestätigt.

Für die Handlungsoption „Sanierung des Bestandsgebäudes“ wurden Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, ob und wie diese Räume in einem sanierten Schulgebäude situiert werden können. Im Ergebnis lassen sich über 90% des ermittelten bzw. auch von der Schulaufsicht (Regierung von Schwaben) attestierten Bedarfs im Bestandsgebäude abbilden. Damit liegen die Voraussetzungen vor, nach einer Sanierung eine anforderungsgerechte Nutzung der nächsten 25 Jahre und darüber hinaus zu ermöglichen.

Der Ministerialbeauftragte (MB) für die Fachoberschulen und Berufsoberschulen in Südbayern hat seinen Sitz an der FOS Augsburg. Dies soll nach Abschluss der Sanierung auch so bleiben. Die für die Sanierung dieser Räume notwendigen Kosten sind nicht förderfähig. Bei einer Auslagerung dieser Büroräume könnten deshalb mehr förderfähige Flächen für schulische Nutzungen im Gebäude untergebracht werden. Als Handlungsoption steht von daher im Raum, die für den MB notwendigen Büro- und Lagerräume in die im Vorfeld des Schulkomplexes situierte (aktuell leerstehende) Hausmeisterwohnung zu verlagern.

Mit dieser Vorlage soll zunächst eine Grundsatzentscheidung zur Frage Sanierung versus Neubau des Schulkomplexes ermöglicht werden und eine entsprechend leistbare Veranschlagung daraus resultierender Kosten in den städtischen Haushalten erfolgen. Im nächsten Schritt ist die Maßnahme planerisch weiter aufzubereiten und für eine förderrechtliche Antragstellung aufzubereiten.

Die Abstimmung der Vorlage erfolgte zwischen den Referaten 4 und 6 und in veranschlagungstechnischer Hinsicht mit der Finanzverwaltung.

Anlagen

- (1) Finanzielle Auswirkungen
- (2) Gegenüberstellung Neubaukosten / Gesamtsanierung Bestand Teil 1
- (3) Lageplan mit Teil 1 und Teil 2 der Gesamtsanierung
- (4) Raumprogramm FOS/BOS
- (5) Raumprogramm RWS
- (6) Vorentwurfsplanung EG
- (7) Vorentwurfsplanung 1.OG
- (8) Vorentwurfsplanung 2.OG
- (9) Nachhaltigkeitseinschätzung
- (10) Bildtafel Sanierungsbedarf

Datum	Referat	Referatsleiter	Unterschrift
19.11.2018	Referat 6	Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat	
		Hermann Köhler, berufsm. Stadtrat	