

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/238/2023/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.12.2023				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	16.01.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	18.01.2024				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd	öffentlich					
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	öffentlich	23.01.2024				
Stadtrat	öffentlich	31.01.2024				

Titel:

Vorbereitende Maßnahmen für den Neubau der "Regenbogenschule" - Förderschule für Geistigbehinderte

Beschluss:

1. Der komplette Abbruch des ehemaligen Schulgebäudes auf dem Areal Bernburger Straße wird beschlossen.
2. Der komplette Abbruch der ehemaligen Sporthalle auf dem Areal Bernburger Straße wird beschlossen.
3. Für den Abbruch beider Objekte werden Haushaltsmittel in Höhe von 1,9 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Unter Vorbehalt eines positiven Fördermittelbescheides beträgt der Eigenmittelanteil der Stadt 633.400 € brutto.

Gesetzliche Grundlagen:	Schulgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (SchulG LSA) in der zurzeit gültigen Fassung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/270/2015/V-40 BV/253/2017/V-40 BV/134/2018/III-65 BV/329/2021/V-40 BV/387/2021/V-40 FV/012/2023/StR BV/071/2023/IV-40
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Prüfung von Standorten als künftiger

	Schulstandort für die Förderschule für Geistigbehinderte „Regenbogenschule“ vom 22.02.2023 (Ergebnis Untersuchung ARC)
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M05, M11

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant		
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	x	per Mail vom 22.08.2023

Vorlage ist nicht steuerrelevant	x	
----------------------------------	---	--

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto/Investitionsnummer: 21100.7851000 / 0961000
 211006503607001
 Abriss ehem. Schule Bernburger Straße 28

	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Gesamt
Eigenmittel	36.700 €	300.000 €	296.700 €	633.400 €
Fördermittel	73.300 €	600.000 €	593.300 €	1.266.600 €
Gesamt	110.000 €	900.000 €	890.000 €	1.900.000 €

Finanzierung / Förderung

Die Abrisskosten für beide Objekte werden insgesamt auf ca. 1,90 Mio. Euro geschätzt. Ein entsprechender Antrag auf Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Programms „Stadtumbau, Sozialer Zusammenhalt“ im Fördergebiet „Innenstadt Dessau“ Quartier „Am Leipziger Tor“ für den Rückbau der Schule und der Turnhalle in der Bernburger Straße wurde bereits eingereicht. Bei einer positiven Entscheidung wäre eine Förderung bis zu 2/3 der Gesamtkosten (ca. 1,27 Mio. Euro) möglich. Mit

einer Entscheidung über die Bewilligung von Fördermitteln ist nicht vor Ende 2024 zu rechnen.

Die Freigabe der finanziellen Mittel in Höhe von 1,90 Mio. Euro ist unabdingbar, um die Gesamtmaßnahme (den späteren Neubau von Schulgebäude und Sporthalle) realisieren zu können. Ein Nichtbeschließen würde eine zeitliche Verzögerung der Umsetzung der Gesamtmaßnahme bedeuten.

Zusammenfassung/Fazit:

Die bestehenden Gebäude (Schule und Sporthalle) stehen seit Jahren leer und weisen verschiedene funktionale und bauliche Mängel auf.

Ein Erhalt oder Teilerhalt des Schulgebäudes ist nicht möglich, weil die neuen Anbauten für die Klassenräume in den Geschossen nicht höhengleich errichtet werden können. Durchgehend begeh- und befahrbare Flure sind jedoch Grundvoraussetzung für die Schülerinnen und Schüler.

Erhalt, Umbau und Sanierung der Sporthalle sind möglich, jedoch müsste die bestehende Sporthalle barrierefrei umgebaut und an die speziellen Raumbedarfe der Förderschule angepasst werden.

Des Weiteren ist unter Berücksichtigung aller baufachlichen Aspekte davon auszugehen, dass bei einer Sanierung die weitere Planung mit deutlichen Unwägbarkeiten verbunden sein wird, die zu höheren Kosten und längerer Bauzeit führen. Zudem steht ein Neubau dem Ziel der Klimaneutralität bei einer Lebenszyklusbetrachtung auf Grund o. g. Argumente nicht entgegen.

Daher wird empfohlen, auch für die Sporthalle den Neubau zu präferieren, um die dringend notwendigen Kapazitäten für die Schule schnellstmöglich zu schaffen und Verzögerungen so weit wie möglich auszuschließen.

Überlegenswert wäre der Neubau einer inklusionsorientierten Sporthalle, die über den Bedarf der Förderschule hinaus Inklusionssport wie z.B. Rollstuhlsport ermöglicht. Darüber hinaus sollte die Sporthalle verschiedenen Nutzergruppen außerhalb der Schulzeit zur Verfügung stehen können.

Bei Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle können die Standorte auf dem Grundstück flexibel gewählt werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Begründung:

Ausgangslage/ Standort

Der Stadtrat hat am 20.09.2023 der Vorlage FV/012/2023/StR „Festlegung des künftigen Standortes der Schule für Geistigbehinderte (Regenbogenschule)“ zugestimmt und damit den Standort in der Bernburger Straße beschlossen.

In der Machbarkeitsstudie wurden für den Standort Bernburger Straße zwei Varianten untersucht:

- A) Teilabbruch des bestehenden, ehemaligen Schulgebäudes und Sanierung der Sporthalle“
- B) Komplettabbruch des bestehenden Schulgebäudes und Sanierung der Sporthalle“

1. Schulgebäude

1.1 Variante Teilabbruch und Ersatzneubau

Das Bestandsgebäude wurde 1978 errichtet. Es handelt sich um einen Typenschulbau, welcher in Plattenbauweise errichtet wurde. Der Gebäudetyp Erfurt besteht aus einem viergeschossigen Unterrichtsraumgebäude, einem dreigeschossigen Fachraumgebäude und einem dreigeschossigen Verbindungsbau. Die Schule wurde als Doppelschule (H-Schule) erstellt. Das Gebäude ist überwiegend gedämmt und verputzt. Im Bereich der Treppenhäuser sind Betonfertigteile sichtbar.

Das Bestandsgebäude weist in den Fassaden Putzausbrüche und Risse auf. Putz und Dämmung haben in großen Teilen keinen Haftungsverbund mehr, sodass es zu größeren Putzabplatzungen kommen kann. Im Bereich der sichtbaren Betonfertigteile der Treppenhäuser wurden erhebliche Korrosionen an tragenden Stahlteilen und der Bewehrung festgestellt, da Wasser in die Plattenfugen ungehindert eindringen kann. Dies wird begünstigt durch geringe Betondeckungen und schlechte Betonqualität.

Gemäß Konzept könnte lediglich der zentrale Fachunterrichtsbereich erhalten bleiben. So weisen die seitlichen Unterrichtsgebäude (Flügel) eine maximale Klassengröße von 50m² aus, notwendig sind nach bisherigem Stand 78m². Hinzu kommt die Gruppierung von Räumen, bestehend aus Klassenraum (Unterricht), Gruppenraum (Alltagsaufgaben, Essen und Einzelunterricht) sowie Lagerraum.

Daher müssten zumindest die seitlichen Unterrichtsgebäude sowie die Verbinder abgebrochen werden. Die Neubauten würden an gleicher Stelle als Flügel wieder angebaut werden und vor allem zur Unterbringung der allgemeinen Unterrichtsräume dienen.

Die Anbauten würden nur mit halbgeschossigem Versatz (Split Level) möglich¹ sein. Dies hätte zur Folge, dass eine barrierefreie, horizontale Bewegung durch das Gebäude für Schüler und Schülerinnen mit Behinderung schwer zu bewerkstelligen ist. Eine Benutzung von Aufzügen wäre unvermeidbar. Dies stellt für viele der Schülerinnen und Schüler ein Problem dar und schränkt ihre Bewegungsfreiheit ein.

Darüber hinaus steht das Bestandsgebäude seit Jahren leer. Neben den bereits beschriebenen Mängeln am Gebäude würde durch den verbleibenden, nicht abgebrochenen Gebäudeteil mit erheblichen Unwägbarkeiten im gesamten Planungs- und Bauprozess gerechnet werden müssen.

1.2 Variante Vollständiger Ersatzneubau

Bei einem vollständigen Ersatzneubau kann die Barrierefreiheit im Gebäude vollständig sichergestellt und die innere Organisation des Schulalltags optimal entwickelt werden.

Auf Grund der Größe des Grundstücks ist zudem für die weitere Entwurfstätigkeit eine hohe Flexibilität in Bezug auf Raumkonzept, Funktionalität und Gestaltung möglich.

2. Sporthalle

2.1 Variante Sanierung

Die Sporthalle wurde mit der Schule 1978 errichtet. Bei der Sporthalle handelt sich um einen Typenbau „Mittlere Turnhalle MT90“, welcher aus Betonfertigteilen errichtet wurde. Sie weist die für die DDR-Bauweise mit hyperparaboloiden Betonschalen (HP-Schalen) typische Dachform auf. Die Giebelwände bestehen ebenfalls aus eingespannten HP-Schalen.

Der Baukörper der Turnhalle hat eine Größe von 1.054 m² und gliedert sich in einen Hallenteil mit einer Größe von 18 x 36 m und einen vorgelagerten Flachbau, in dem die Umkleide-, Wasch- und Duschräume, sowie Toiletten und Technikräume angeordnet sind.

Bedingt durch Leerstand, Vandalismus oder eindringende Feuchtigkeit, haben sich Schäden an der Bausubstanz eingestellt bzw. ist auf Grund des Gebäudealters von Schäden auszugehen.

Die innenliegende Flachdachentwässerung des vorgelagerten Funktionsgebäudes ist defekt, so dass bei Niederschlägen das Niederschlagswasser der Dachflächen in das Gebäude eindringen kann, was zu Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fußbodenaufbauten und der Wände geführt hat.

Die Sanitärinstallation in den Umkleide- und WC-Bereichen wurde zerschlagen. Der Holzboden der Turnhalle ist irreversibel zerstört. Bedingt durch eindringende Feuchtigkeit hat sich der Hallenboden in Folge großflächig aufgeworfen und aufgestellt. In den Geräteräumen, welche sich direkt an die Halle anschließen, ist ein lokal begrenzter Brandschaden zu verzeichnen. Durch Vandalismus und

¹ Grund für Split Level: Der Gebäudebestand weist eine lichte Deckenhöhe auf, die den heutigen üblichen Normen nicht entspricht. Das bedeutet, dass bei den neu zu errichtenden Gebäuden eine größere lichte Deckenhöhe aufgrund der geltenden Normen als der Altbestand aufweisen wird.

Brandstiftung wurde der Parkettboden zerstört. Die Wände und Decken wurden durch Ruß beaufschlagt.

Der Bericht der Bauuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundlegende Entkernung notwendig, die Beseitigung der Schäden möglich und die umfassende energetische Ertüchtigung erforderlich ist.

Darüber hinaus besteht der Wunsch einer flexiblen Nutzung der Halle. Das Bestandsgebäude müsste daraufhin untersucht werden, ob eine inklusionsorientierte und flexible Nutzung auf den vorhandenen Flächen umsetzbar ist.

Daher ist davon auszugehen, dass im weiteren Planungs- und Bauprozess mit Unwägbarkeiten zu rechnen ist.

Die Machbarkeitsstudie beinhaltet eine Grobkostenschätzung und kommt zu dem Ergebnis, dass die Sanierung kostengünstiger als ein Abriss und Neubau ist.

Hierbei wurden vom Planenden folgen Kennzahlen zu Grunde gelegt:

Kostengruppe 300 Bauwerk – Baukonstruktion (netto)

Sanierung: 1.200 €/ m² (Fläche: 1.054m²)

Abriss: 35 €/ m³

Neubau: 1.470 €/ m² (Fläche 637m²)

Kostengruppe 400 Bauwerk – Technische Anlagen (netto)

Sanierung: 450 €/ m²

Neubau: 450 €/ m²

Die Erfahrungen aus vergangenen Sanierungsaufgaben der Stadt Dessau-Roßlau zeigen jedoch, dass die Aufwendungen für Baukonstruktion und Technische Anlagen verschiedenste Anpassungen erfordern, die Kosten gegenüber einem Neubau unwägbarer sind und damit deutlich variieren können.

Hinzu kommen Kosten z.B. für Umbauschläge bei Honoraren oder für gutachterliche Untersuchungen.

2.2 Variante Ersatzneubau

Gemäß Raumprogramm ist eine Sporthalle mit ca. 640 m² und eine Hallenfläche von 15 x 27 m vorgesehen. Die vorhandene Sporthalle weist mit 1.054m² eine deutlich größere Fläche als benötigt auf.

Mit den geringeren Flächen eines Ersatzneubaus ergeben sich:

- niedrigere Baukosten
- geringere Energiekosten und damit geringere CO²-Emissionen
- dauerhaft geringere Baunutzungskosten

Das Bestandsgebäude müsste auf Grund der besonderen Anforderungen umfangreich grundlegend entkernt und die Baumaterialien fachgerecht getrennt und entsorgt werden. Bei einem Ersatzneubau käme lediglich noch der Abriss der Stahlbetonkonstruktion, bestehend aus HP-Schalen und Fundament hinzu, der bei einer Sporthalle verhältnismäßig gering ist.

Eine neue Sporthalle kann in den neuen Schulbaukörper integriert werden und vereinfacht die täglichen Schulabläufe, beispielsweise entfallen Zeiten für das Umziehen der Schüler (Gang vom Schulgebäude zu einer separat stehenden Sporthalle).

Der geringere Flächenverbrauch beeinflusst den Energieverbrauch und somit den Unterhalt des Objektes über die gesamte Lebensdauer positiv. Die Integration der Sporthalle in das Schulgebäude hat zusätzlich den Vorteil der Optimierung der Außenwandflächen, was zusätzlich ein Energieeinsparungspotenzial birgt.

Durch den Abbruch des bestehenden Objektes werden CO₂-Emissionen verursacht. Die Belastung entsteht durch den Maschineneinsatz für den Abbruch und das mechanische Zerkleinern von Material. Allerdings setzt zu Granulat verarbeiteter Beton selbst kein gebundenes CO₂ frei, wenn dieses vor Ort als Unterbau Verwendung findet.

2.3 Gründe für die Empfehlung der Variante Ersatzneubau Sporthalle

Eine Sanierung ist noch als wirtschaftlich bewertbar, wenn alle Ausbauten zwar verschlissen sind und ersetzt werden, der Rohbau aber erhalten und weitergenutzt werden kann. Die Kosten gliedern sich dahingehend wie folgt:

- Rohbau ca. 30 % der Bauwerkskosten
- Erweiterter Rohbau (z. B. Dachdämmung, -abdichtung) und Ausbau ca. 70 % der Bauwerkskosten.

Demzufolge kann eine Sanierung als grundsätzlich wirtschaftlich bewertet werden, wenn die Kosten der Sanierung nicht mehr als 70 % der Neubaukosten betragen.

Das ZGM hat bereits ein vergleichbares Gebäude saniert, welches sich bis zur Sanierung in Nutzung befand. Dieses konnte wirtschaftlich saniert und energetisch ertüchtigt werden. Im Gegensatz hierzu ist die Sporthalle in der Bernburger Straße jedoch seit Jahren ungenutzt.

Das **Bauzustandsgutachten** kommt zu folgendem Schluss: „Bei den stark geschädigten Betonelementen, den Schäden an massiven Bauteilen bzw. den Schäden im Bereich der Plattenstöße der Wandschalen machen sich im Vorfeld einer Instandsetzungsmaßnahme weiterführende Bauteiluntersuchungen erforderlich, um das Schadensausmaß und den erforderlichen Instandsetzungsumfang zu ermitteln...“

Festgestellt wurden dabei:

- **erhebliche Schäden an den Betonbauteilen- und Bewehrungen**
- **ein Brandschaden**
- **Feuchteschäden durch defekte Leitungen**

Demzufolge entstehen - neben dem vollständigen Rückbau aller Ausbauten - zusätzliche Kosten für die Sanierung „stark geschädigter Betonelemente...“. Damit würde die Wirtschaftlichkeit für die Sanierungsvariante in jedem Fall sinken.

Weitere Gründe, welche gegen eine Sanierung sprechen:

Abrisskosten

Bei der Sanierung umfassen die Abriss- und Entsorgungskosten die Bauteile des so genannten "erweiterten" Rohbaus, die Ausbaugewerke und alle technischen Anlagen. Davon ausgenommen sind tragende Bauteile (Fundamente, Außenwände, tragende Innenwände und die Dachdecke).

Alle Oberflächen müssen abgetragen, erneuert und energetisch ertüchtigt werden (Dachdämmung, Fußbodendämmung, Außenwanddämmung, Fenster und Außentüren), einschließlich der zugehörigen Oberflächen (Dachabdichtung, Außenputz, Estrich/Sportbodenbelag, Fliesen).

Die Abrissarbeiten im Innenbereich erfolgen z.T. von Hand und mit kleinerem Baugerät, damit tragende und zu erhaltende Bauteile nicht beschädigt werden.

Bei einem Neubau kommen der Abriss und die Entsorgung aller tragenden Bauteile sowie die Auffüllung der Baugrube hinzu.

Bei einem vollständigen Abriss kann das Gebäude mit schwerem Gerät abgetragen werden. Die Sortierung der Bauteile erfolgt nach Abbruch vor Ort zumeist ebenfalls mit schwerem Gerät.

Damit kann festgestellt werden, dass bei einer Sanierung der Abrissumfang zwar geringer ist, dem gegenüber stehen jedoch zeit- und personalaufwändige Arbeiten von Hand oder mit kleinerem Gerät. Dies würde die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung weiter ungünstig beeinflussen.

Raumbedarf

Die vorhandene Sporthalle hat eine Fläche (BGF) von 1.054 m² (=100 %). Der Raumbedarf des Neubaus liegt bei ca. 830 m² (BGF) (= 80 %) und setzt sich zusammen aus 637 m² Nutzfläche (NUF) und 192 m² sonstige Flächen (ca. 30 % der NUF).

Ein um 20 % größerer Baukörper hat auf Grund der damit verbundenen Mengenmehrung in nahezu allen Gewerken unmittelbare Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung im Vergleich zur Errichtung eines kleineren Neubaus.

Folgekosten

Es kann vorausgesetzt werden, dass die Sporthalle durch das große Schulgebäude mit Wärme und Strom versorgt wird und die technischen Anlagen dort untergebracht sind. In der Folge kann angenommen werden, dass die Kosten für die Wartung der technischen Anlagen im Wesentlichen im Schulgebäude abgebildet werden und damit für Sanierung und Neubau ähnlich hoch sein würden.

Die Varianten Sanierung oder Neubau unterscheiden sich jedoch in Bezug auf die regelmäßigen Folgekosten bei allen flächen- oder raumbezogenen Aufwendungen für Wärme, Beleuchtung, Reinigung und Pflege sowie bei turnusmäßigen Wiederherstellungskosten für Oberflächen (Wände, Decken, Böden u. a.).

Da das Bestandsgebäude 20 % größere Flächen aufweist, würde dies zwangsläufig zu dauerhaft höheren Folgekosten gegenüber einem kleineren Neubau führen.

Besondere Anforderungen

Die Sporthalle muss den besonderen Anforderungen aus den verschiedenen Beeinträchtigungen der Schülerschaft gerecht werden. Für den Innenausbau bedeutet dies, dass mit zusätzlichen Rückbauarbeiten gerechnet werden muss. Das kann z. B. den Abbruch von Innenwänden im größeren Umfang betreffen, weil Umkleide- und Waschelegenheiten einen größeren Raumbedarf aufweisen, als es für die Anpassung von Bestandsgebäuden an eine barrierefreie Zugänglichkeit ansonsten erforderlich ist.

Sollte sich in der weiteren Planung herausstellen, dass die baulichen Eingriffe in die zu erhaltende Bausubstanz größer sind, würde das - auch in Würdigung der vorhergehenden Aspekte - die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung im Vergleich zu einem Neubau zur Folge haben.

Zuwegung/ Erschließung

Die Schule grenzt an die Bernburger Straße und die Lutherstraße. Beide Straßen sind zum Wohngebiet orientiert. Die vorhandene Sporthalle ist über den Innenhof der Schule und über einen separaten Zugang von der Thomas-Müntzer-Straße erreichbar, welche unmittelbar an Gewerbebetriebe grenzt. Die Anordnung der Sporthalle wird daher als ungünstig bewertet, was zu unnötigen Einschränkungen für die künftige Planung und für die künftige Nutzung des Grundstücks führt.

Kosten- und Terminalsicherheit

Die Sanierung der Sporthalle bedeutet, dass „Neubau Schule“ und „Sanierung Sporthalle“ auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen nur getrennt voneinander geplant und umgesetzt werden können. Die Baumaßnahme würde in zwei bauliche Maßnahmen geteilt werden, was zu einem höheren personellen und zeitlichen Aufwand und somit zu einer längeren Bindung von Personal führt.

In der Vergangenheit konnten große städtische Baumaßnahmen nur mit erheblichen Zeitverzögerungen und mehrfachen Novellierungen umgesetzt werden.

Die Ursachen dafür sind vielfältig. Unter anderem liegt es daran, dass Baumaßnahmen in Bauabschnitte unterteilt werden und nur mit erheblichen Mehraufwand bewerkstelligt werden können, z. B. bei der Sanierung der wissenschaftlichen Bibliothek. Daher wird eine Teilung der Baumaßnahme nicht empfohlen.

Vorteile einer Gesamtbaumaßnahme

Mit der Durchführung eines Gesamtvorhabens (Neubau Schule und Sporthalle) würden weniger Abhängigkeiten entstehen, höhere Kostensicherheit sowie eine schnellere Umsetzung möglich sein. Zusätzlich eröffnet es die Möglichkeit, die Sporthalle in den Neubau zu integrieren. Daraus ergeben sich Einsparmöglichkeiten hinsichtlich geringerer Verkehrsflächen, geringerer Außenwandflächen sowie daraus resultierender geringerer Energie- und Heizungsverlusten und dauerhaft geringerer Betriebskosten.

Darüber hinaus eröffnet es weitere Möglichkeiten für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren. So könnte der Neubau einer Sporthalle als Typenbau realisiert oder das Neubauvorhaben als Gesamtmaßnahme durch einen Generalunternehmer umgesetzt werden.

Alle Vergabeszenarien blieben für den weiteren Planungsprozess uneingeschränkt verfügbar.

Zusammenfassung

Aus o. g. Gründen ergibt sich, dass eine Sanierung wirtschaftlich wäre, wenn das Bestandsgebäude keine oder nur wenige bauliche Mängel der Tragkonstruktion aufweisen würde und Raumangebot und Raumbedarf vergleichbar groß wären. Beides ist nicht zutreffend.

Es wird daher vorgeschlagen, einen Neubau der Sporthalle zu präferieren, da erhebliche funktionale, wirtschaftliche, zeitliche und personelle Gründe für einen kleineren Neubau sprechen.

3. Kosten

Insgesamt werden die Kosten für den Abbruch der beiden Objekte – Sporthalle und Schulgebäude – auf ca. 1,90 Mio. Euro brutto beziffert, welche sich nach DIN 276 aus den Kostengruppen 200 und 700 zusammensetzen. Die Kosten für den Abbruch (Kostengruppe 200) des Schulgebäudes belaufen sich auf ca. 1,20 Mio. Euro. Für die Sporthalle werden ca. 0,30 Mio. Euro veranschlagt. Vorgelagerte Planungsleistungen oder Untersuchungen, die unter der Kostengruppe 700 subsummiert werden, werden mit 25 % der KG 200 veranschlagt. Sie verteilen sich dahingehend mit ca. 300.000 Euro (Schulgebäude) zu 100.000 Euro (Sporthalle).

4. Alternativen

Es besteht alternativ die Möglichkeit, für die Sporthalle eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über die Bau-, Herstellungs- und Folgekosten durchzuführen und einen Teil der für 2024 eingestellten Mittel dafür zu verwenden. Amt 65 würde in diesem Fall die Kosten der Untersuchung schätzen, die Leistung ausschreiben und beauftragen. Mit einem Ergebnis kann im 3. Quartal 2024 gerechnet werden.

Eine Entscheidung über die Förderung des Abrisses aus Städtebaumitteln wird erst für Dezember 2024 erwartet. Danach könnte die Entscheidung über Abriss oder Sanierung auf Basis tiefergehender Untersuchungsergebnisse erfolgen.