

Az.:

Sachbearbeiter: Hans Horst

Telefonnummer: -1308

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

Zukunft der Willy-Brandt-Schule, Sanierung am Standort

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt:

- A. Die Umsetzung einer brandschutztechnischen und energetischen Sanierung der Willy Brandt Schule am Standort.
- B. Die Planungstätigkeiten dafür wieder aufzunehmen und nach Überarbeitung der Planung diese zur Projektgenehmigung dem Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport vorzulegen.

Begründung:

Zur energetischen und brandschutztechnischen Sanierung der Willy-Brandt-Schule wurde im Winter 2012/2013 ein Planungsteam gebildet, das zunächst die Grundlagen für einen Förderantrag zusammenstellte. Nach Vorlage des vorläufigen Fördermittelbescheides wurde das Raumprogramm mit der Schule abgestimmt, die Vorplanung abgeschlossen und dem Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport in seiner Sitzung am 25. Februar 2014 zur Projektgenehmigung vorgelegt.

In dieser Sitzung wurde keine Projektgenehmigung erteilt, sondern die Entscheidung dem Kreistag zurück übertragen.

Mit Vorlage 0854/2014 beschloss der Kreistag in seiner Sitzung am 07. April 2014, die Verlagerung des Schulstandortes der Willy-Brandt-Schule an einen anderen Standort zu prüfen.

Dabei sollte untersucht werden, ob anstelle einer Sanierung am bisherigen Standort, ein Mietmodell oder der Kauf einer zu renovierenden oder neu zu errichtenden Immobilie an anderer Stelle in Frage kommt. Hierbei waren auch die Vermarktungsmöglichkeiten des Altstandortes zu prüfen.

Dem bisherigen Sanierungskonzept wurden daraufhin 6 Alternativen gegenübergestellt.

Das Ergebnis dieser reinen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde dem Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport in seiner Sitzung am 15. Juli 2014 vorgelegt.

Eine Aussprache und Entscheidung über die vorgelegten Varianten erfolgte nicht wie vorgesehen in der Ausschusssitzung am 15. Juli 2014, sondern wurde vertagt.

Um neben den Ergebnissen aus der reinen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch andere für das schulische Umfeld maßgebliche Faktoren in die Entscheidung einbeziehen zu können, wurde ein externes Büro mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeits- und Nutzwertanalyse beauftragt.

Der Kreistag hat mit Vorlage 1090/2015 auf Grundlage des bis dahin erstellten Gutachtens am 09. März 2015 den „Kauf nach Sanierung“ im ehemaligen US-Depot in Gießen priorisiert und den Kreisausschuss beauftragt, die daraus resultierenden haushaltsrechtlichen, vertraglichen und vergaberechtlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten. Die hierfür geschätzten Kosten wurden mit rd. 16,8 Mio. Euro beziffert.

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollten im Nachtragshaushalt 2015 geschaffen werden. Zu den bereits vorhandenen 6 Mio. Euro wurden weitere 6,8 Mio. Euro an Verpflichtungsermächtigungen eingestellt. Einschließlich der aus den Vorjahren vorhandenen 4 Mio. Euro an Haushaltsresten wären die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen gegeben gewesen.

Die zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen wurden vom Regierungspräsidium jedoch nicht genehmigt.

Die parallel durchgeführte vergaberechtliche Prüfung hat ergeben, dass die priorisierte Variante nur modifiziert umsetzbar ist. Es sollte der Kauf eines bestimmten sanierten Gebäudes erfolgen. Spezielle Vorgaben des Käufers dürfen aus Wettbewerbsgründen nicht ohne vorherige Ausschreibung miteinander verbunden werden. Insoweit muss die Ausschreibung auch andere Standorte zulassen, beispielsweise im gesamten Bereich der Stadt Gießen.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Variante „Kauf eines sanierten Gebäudes“ auch zu finanziellen Nachteilen für den Landkreis Gießen führt. Für die Sanierung der Willy Brandt Schule am derzeitigen Standort stehen ca. 2,4 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm „Förderung der energetischen Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude“ bereit. Auf Anfrage wurde vom Wirtschaftsministerium des Landes Hessen darauf hingewiesen, daß eine Übertragung der Fördermittel auf eine andere Maßnahme nicht möglich ist. Fördermittel für die Sanierung eines anderen Gebäudes müssen erneut, objektbezogen beantragt werden. Die Bewilligung von Fördermitteln setzt allerdings voraus, dass der Landkreis vor der Sanierung Eigentümer der neuen Liegenschaft ist. Die Höhe der Fördermittel kann noch nicht benannt werden, da hierzu der objektbezogene Umfang einer energetischen Sanierung der Maßnahme durch ein Fachbüro ermittelt werden muss. Im Falle des Kaufes eines sanierten Gebäudes besteht somit kein Fördermittelanspruch mehr. Finanziell nachteilig wirkt sich auch die Höhe der Grunderwerbsteuer beim Kauf eines sanierten Gebäudes aus. Die Grunderwerbsteuer ist immer auf den gesamten Kaufpreis zu entrichten.

Bei Erwerb einer unsanierten Liegenschaft wäre die Grunderwerbsteuer deutlich geringer.

Um diese finanziellen Nachteile zu vermeiden, wurde geprüft, inwieweit die Umsetzung der priorisierten Variante möglich ist, ohne die finanziellen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Insoweit kommt der vergaberechtlich unbedenkliche Ankauf einer unsanierten Liegenschaft im US-Depot Gießen mit anschließender Sanierung in Betracht. Die Schulleitung und das Kollegium der Willy-Brandt-Schule Gießen haben einen Standortwechsel in das Depot in Gießen mehrheitlich befürwortet - allerdings mit der Maßgabe, dass die Räumlichkeiten den pädagogischen Ansprüchen gerecht werden, was nach derzeitigem Raumzuschnitt noch nicht vollumfänglich gegeben ist. Eine Zuordnung der Räume in den Gebäuden des US-Depots zeigt auf, dass die Zahl der Räume ausreichend ist. Die Schule bemängelt allerdings den Zuschnitt und die Größe verschiedener Räume. Um die Raumaufteilung zu optimieren, wurde ein Planungsbüro damit beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Schule ein Konzept zu erarbeiten, in dem die pädagogischen Anforderungen unter Anpassung des bestehenden Raumprogramms und der räumlichen Gegebenheiten der Depotgebäude erfüllt werden.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses erfolgte dann die Ermittlung des Kostenaufwandes für die Sanierung und den Umbau der Gebäude. In der daraufhin erstellten Kostenberechnung wurde ein Gesamtkostenaufwand einschließlich des Grundstückskaufs und der Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 27,5 Mio. € ermittelt.

Aufgrund dieses Ergebnisses ist eine energetische und brandschutztechnische Sanierung am Standort, auch unter Berücksichtigung der Kosten-/Nutzenanalyse die wirtschaftlichste Realisierungsvariante.

Die Planung sollte erneut im Hinblick auf eine mögliche Kostenreduzierung überarbeitet werden, ebenso sollten mögliche neue Anforderungen der Schulgemeinde, in die Überarbeitung mit einbezogen werden. Nach der Verifizierung der Anforderungen und der Erstellung einer überarbeiteten Planung wird diese dem Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport zur Projektgenehmigung vorgelegt.

Die Schule sollte während der Sanierungsphase umziehen, die dazu notwendigen Vorbereitungen müssen eingeleitet werden.

Die energetische Sanierung soll über das Kommunale Investitionsprogramm (KIP-Bund) finanziert werden. Die bereits genehmigten Fördermittel aus dem Programm „Förderung der energetischen Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude“ sollen nicht in Anspruch genommen werden. Die Förderung im KIP beträgt 90% der Kosten für die energetische Sanierung, die Förderung im ursprünglich in Anspruch genommenen Programm des Landes Hessen 70% .

Die brandschutztechnische Sanierung sowie weitere notwendige Maßnahmen (wie z. B. eine neue Lehrküche) werden auch weiterhin aus dem regulären Investitionshaushalt finanziert. Für die Fortführung der Planung stehen ausreichende Mittel aus den Vorjahren zur Verfügung.

Die für die bauliche Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel werden im Investitionsprogramm der Folgejahre berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entsteht ein Investitionsbedarf in Höhe insgesamt rd. 13,76 Mio. €. Ein Teil soll über das kommunale Investitionsprogramm und der Rest im regulären Haushalt zur Verfügung gestellt werden.

Folgekosten:

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Fachdienst Bauen

Hans Horst
Organisationseinheit

Hans Horst
Sachbearbeiter/in

Mario Rohrmus
Leiter der
Organisationseinheit

Dr. Christiane Schmahl
Dezernentin

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des

vom:

**Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt**

Zur Beglaubigung