

Landkreis Gießen	
Der Kreisausschuss	Gießen, 07.07.2014
Fachbereich 4 Fachdienst Bauen	Name: Hans Horst Telefon: 0641-9390 1308 Fax: 0641-9390 1565 E-Mail: hans.horst@lkgi.de Gebäude: E Raum: E 202

An...

Brandschutztechnische und energetische Sanierung der Willy-Brandt-Schule – Ergebnisse der Alternativenbetrachtung zur Verlagerung des Standortes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Vorlage 0854/2014 wurde am 07. April 2014 der Kreisausschuss vom Kreistag beauftragt, die Verlagerung des Schulstandortes der Willy-Brandt-Schule an einen anderen Standort zu prüfen. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen dem Kreisausschuss für Schule, Bauen, Planen und Sport in seiner Sitzung am 15. Juli 2014 vorgelegt werden.

Dem bisherigen Sanierungskonzept wurden 6 Alternativen gegenübergestellt, die die geforderten Randbedingungen wie flexible Lösungen im Bereich der Beruflichen Bildung zulassen und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten.

Zunächst wurde ein „Wunschraumprogramm“ in enger Abstimmung mit dem Nutzer erstellt, das als Grundlage für die weiteren Betrachtungen diente. Auf dieser Basis wurden sowohl ein Mietmodell als auch die Neubauvarianten ermittelt. Die angebotenen Mietflächen wurden mit dem Nutzer bzgl. eines möglichen Umbau- und Nutzungszonenmodells abgestimmt. Die Kostenermittlung für die Neubauten wurde aufgrund der Flächenbedarfe ermittelt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes für einen möglichen Verkauf wurde vom Gutachterausschuss ein Gutachten erstellt.

In allen betrachteten Alternativen wurde streng auf eine Vergleichbarkeit geachtet. Die Anmietung bzw. die Eigennutzung wurde auf einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet.

In die Betrachtung sind nur all diejenigen Kostenbestandteile eingeflossen, die bei den jeweiligen Alternativen in unterschiedlicher Höhe zum Ansatz gebracht wurden.

Alternative 1: Mietmodell „Depot“

Angeboten wurden zwei Gebäude im ehemaligen „Depot“ in saniertem Zustand nach den Wünschen des Nutzers. Ausreichende Freiflächen und Parkplätze können zur

Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel/Stadtbusse sind schnell fußläufig erreichbar.

Das Schulgebäude, Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle sowie die zugehörigen Grundstücksanteile in der Carl-Franz-Straße werden veräußert.

Alternative 2: Kauf saniertes Gebäude „Depot“

Angeboten wurden zwei Gebäude im ehemaligen „Depot“ in saniertem Zustand nach den Wünschen des Nutzers. Ausreichende Freiflächen und Parkplätze können zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel/Stadtbusse sind schnell fußläufig erreichbar.

Das Schulgebäude, Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle sowie die zugehörigen Grundstücksanteile in der Carl-Franz-Straße werden veräußert.

Alternative 2a: Kauf unsaniertes Gebäude „Depot“ und anschließende Sanierung durch den Landkreis

Angeboten wurden zwei Gebäude im ehemaligen „Depot“ in unsaniertem Zustand nach den Wünschen des Nutzers. Ausreichende Freiflächen und Parkplätze können zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel/Stadtbusse sind schnell fußläufig erreichbar. Zur Sanierung können Fördermittel in Anspruch genommen werden, sofern diese dann noch verfügbar sind. Der Ansatz der Fördermittel wurde mit einem Risikoaufschlag versehen.

Das Schulgebäude, Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle sowie die zugehörigen Grundstücksanteile in der Carl-Franz-Straße werden veräußert.

Alternative 3: Neubau „Depot“

Kauf eines Grundstückes im ehemaligen „Depot“ und Errichtung eines Neubaus. Ausreichende Freiflächen und Parkplätze können zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel/Stadtbusse sind schnell fußläufig erreichbar.

Das Schulgebäude, Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle sowie die zugehörigen Grundstücksanteile in der Carl-Franz-Straße werden veräußert.

Alternative 4: Neubau am alten Standort

Abriss des bisherigen Schulgebäudes und Errichten eines Neubaus am gleichen Standort. Die Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle werden unverändert weiter genutzt. Für den Zeitraum der Baumaßnahme sind Mietkosten für die Unterbringung berücksichtigt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegenüber dem Bestand unverändert, ggf können weitere Parkplätze in Form einer Tiefgarage oder ähnlich geschaffen werden, sind aber in den Kosten nicht berücksichtigt.

Alternative 5: Neubau am gegenüberliegenden Standort

Errichten eines Neubaus auf gegenüberliegender Straßenseite und Verkauf einer Teilfläche. Die Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle werden unverändert weiter genutzt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegenüber dem Bestand unverändert, weitere Parkplätze können auf dem bestehenden Grundstück geschaffen werden.

Alternative 6: Brandschutztechnische und energetische Sanierung

Brandschutztechnische und energetische Sanierung des Schulgebäudes. Die Gebäude „H14“, der Gastrobereich sowie die Sporthalle werden unverändert weiter genutzt. Fördermittel zur energetischen Sanierung sind in der Kostenbetrachtung berücksichtigt. Für den Zeitraum der Baumaßnahme sind Mietkosten für die Unterbringung berücksichtigt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegenüber dem Bestand unverändert. Eine Verbesserung der Parkplatzsituation ist auf der Liegenschaft nicht möglich.

---Entwurf---

**Alternative 7: Brandschutztechnische und energetische Sanierung mit
Flächenoptimierung**

Wie 6, jedoch können durch ein verändertes Technik- und Raumkonzept vorhandene Technik- und Verkehrsflächen zu Nutzflächen geändert werden. Dadurch ist das „Wunschraumprogramm“ umsetzbar.

Die Untersuchung ergibt folgendes Ergebnis:

1	2	2a	3		4	6	7
Miete	Kauf	Kauf unsaniert	Neubau Depot	Neubau Alt	Neubau Gegenüber	Sanierung	Sanierung Opt.
26.479.502	23.830.450	22.980.450	29.356.590	28.459.891	25.684.414	15.513.078	15.888.981

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hans Horst