

Sitzungsvorlage DS 2017/063

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Katein, Dieter
(Stand: 03.01.2017)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 14.02.2017

Aktenzeichen: 026-02

Grundschule Obereschach
- Umzug/ Ergänzung Schulmensa
- Abbruch Altes Schulhaus
- Sachbeschlüsse

Beschlussvorschlag:

1. Dem Umzug der Mensa in das große Schulhaus einschließlich notwendiger Ergänzungsbeschaffungen für Gesamtkosten von 40.000 € wird zugestimmt.
2. Dem Abbruch des alten Schulhauses (ehem. KBZO-Gebäude) mit anschließender Herstellung einer Flächenplanie für 100.000 € wird zugestimmt. Der Rückbau erfolgt nach der Genehmigung des Abbruchgesuches. Über die Neugestaltung bzw. Nutzbarmachung der freiwerdenden Fläche wird gesondert beraten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt aufzuzeigen, wie geeignete, künftige Erweiterungsflächen für Schule und Sport auf dem städtischen Grundstück ausgewiesen werden können und welche Kosten dafür anfallen.
4. Für den Abbruch sind im Verwaltungshaushalt unter der Finanzposition 1.2990.5014.000 (Seite 122, Haushaltsplan 2017) Mittel in Höhe von 100.000 € finanziert.
Der außerplanmäßigen Ausgabe für den Umzug der Mensa mit Ergänzungsbeschaffungen in Höhe von 40.000 € unter Fipo 2.2990.9350.000/4010 wird zugestimmt. Die Abdeckung erfolgt vorläufig über die Fipo 2.6300.9503.000 (20.000 €) und über die Fipo 2.6010.9400.000/0001 (20.000 €). Über die Aufstockung dieser Finanzpositionen wird im Zuge der Nachtragsplanung entschieden. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplanes 2017 durch das Regierungspräsidium.

Sachverhalt:

OVE am 18.02.2014

Mehrheitliche Zustimmung des OSR zum Rückbau des KBZO-Gebäudes nach Ablauf der Restnutzungsphase im 3./4. Quartal 2016. Absetzung des Unterpunktes im folgenden BSA.

1. Schulnutzungen

Seit dem Umzug der Werkrealschule zum Schuljahr 2015/16 an den Standort Neuwiesen kann die Grundschule die zwei Schulgebäude in Obereschach alleine nutzen. Ein vom ASJ aktuell durchgeführter Abgleich der schulischen Flächen mit dem Modellraumprogramm des Landes weist bei alleiniger Betrachtung des Hauptgebäudes für die Grundschule Eschach bereits ein Überangebot an Flächen von rund 700 qm aus. Dabei sind die Leerstände im Alten Schulhaus noch gar nicht berücksichtigt. Mit diesen aufsummiert ergibt sich am Standort ein Flächenüberangebot von 1.570 m²!

Schülerzahl	134	
Zügigkeit	2-zügig	
Flächenbedarf	904 - 1.073 m ²	min./max. nach Modellraumprogramm
Flächenangebot	1.709 m ²	ist-Fläche Neues Schulhaus

Überangebot 1	+ 720 m ²	neues Schulhaus, im Mittel
Überangebot 2	+ 850 m ²	altes Schulhaus
Gesamt	+ 1.570 m²	

Nach dem Auszug der Werkrealschule ist im Alten Schulhaus (sogenannter ehemaliger KBZO-Bau) nur noch die Mensanutzung übriggeblieben. Alle weiteren Funktionen wurden aufgeben bzw. nach dem Auszug im Hauptgebäude untergebracht. Die Mensa lässt sich mit überschaubarem Umbau- und Ergänzungsaufwand im ehemaligen Musikraum im Hauptgebäude unterbringen – Rücken an Rücken zur Schulküche. Mit dem Umzug wird die Mensaküche an den Ausstattungsstandard der anderen Grundschulen angepasst. Neben der besseren Unterbringung ergibt sich für die Schule ein zusätzlicher Mehrwert, da die neue Mensa mit der großen Schiebewand zum Atrium geöffnet werden kann. Dadurch entsteht im EG eine multifunktionale Zone. Die Mensa soll in einem der kommenden Ferienzeiträume in den Hauptbau umziehen. Danach ist das Alte Schulhaus frei von schulischen und weiteren kommunalen Nutzungen.

2. Vereinsnutzung

Bis zum Jahreswechsel wurde dem Musikverein Eschach im OG des Alten Schulhauses ein ehemaliges Klassenzimmer als Übungsraum zur Verfügung gestellt. Eine weitere Nutzung ist nicht möglich, da aktuelle baurechtliche Forderungen zur Ausgestaltung des ersten und zweiten Fluchtwegs ohne umfangreiche und teure Umbauten nicht erfüllbar sind. Das Gebäude selbst ist sehr marode und generalsanierungsbedürftig (siehe Anlage 1).

Eine weitere Nutzung ohne hohe Investitionen in den Brandschutz, die Bausubstanz und Technik ist nicht möglich. Eine weitere kommunale Verwendung des Gebäudes ist nicht gegeben und auch nicht absehbar.

Die Stadt Ravensburg ist sehr an einer lebendigen und funktionierenden Vereinskultur, insbesondere auch in den Ortschaften interessiert. Die Grundlage der städtischen Vereinsförderung bildet die Kulturförderrichtlinie, die die Gleichbehandlung der Vereine in den Vordergrund stellt. In zahlreichen Gesprächen mit dem Vereinsvorstand wurden die Umstände der auslaufenden Schulhausnutzung und die Möglichkeiten einer Neuunterbringung erörtert. Interimsweise kann der Musikverein die Aula der Schule für seine wöchentlichen Musikproben nutzen. Für die Unterbringung der Instrumente wurde bereits ein Lagerraum im EG vergrößert, der ausschließlich dem Verein zur Verfügung steht. Weiter wird ein ungenutztes Klassenzimmer im 2. Obergeschoß für Registerproben zur Verfügung gestellt. Somit stehen dem Verein differenzierte und auf die Vereinsnutzung abgestimmte, ausreichend große Räumlichkeiten zur Verfügung. Auf weitere Sicht empfiehlt sich aber der Neubau eines Vereinsheimes als Anbau an die Eschachhalle. Der Verein hat sich mit dieser Möglichkeit schon intensiv befasst und Machbarkeitsstudien erarbeitet. Im Falle der Umsetzung kann die Stadt den Verein entsprechend den Kulturförderrichtlinien unterstützen. Im Haushaltsplan 2017 wurde dafür bereits ein Zuschuss von 50.000 € veranschlagt (Fipo 3030.9880.030-0100, siehe Erläuterungen HH-Plan Seite 251). Über eine Bewilligung und die Modalitäten der städtischen Kulturförderung entscheidet der OSR gesondert, wenn sich der Verein für diese Option entscheidet und die erforderlichen Bau- und Finanzierungsunterlagen vorlegt (auch mögliche Folgekosten für die Eschachhalle).

3. Abbruch und Rekultivierung

Das Alte Schulhaus weist über alle Bauteile erhebliche konstruktive und technische Mängel und einen sehr maroden Gesamtzustand auf. Eine Generalsanierung empfiehlt sich nicht, da mit der Substanzaufnahme und den Erfahrungen aus vergleichbaren Sanierungsobjekten hohe Investitionskosten (über eine Mio. €) für ein Gebäude zu erwarten sind, für das kein kommunaler Nutzungsbedarf gegenüber steht. Weiter lässt sich mit dem Wegfall der Unterhalts- und Verbrauchskosten eine nennenswerte Entlastung für den Verwaltungshaushalt erzielen. Mit Blick auf die Haushaltskonsolidierung werden der Abbruch und die interimswise Herstellung einer nutzbaren Fläche empfohlen. Über die weitere Nutzbarmachung der neu gewonnenen Freifläche entscheidet der OSR zu einem späteren Zeitpunkt.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Abbruchkosten und Herstellung nutzbare Planie	100.000 €
Umzug/ Ergänzungsbeschaffung Mensa	40.000 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
jährl. Einsparung Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten	-29.528 €
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 40.000 €) Ø Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 40.000 €) (Ø in 15 Jahren)	2.666 €/A 747 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.2990.5014.000 Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9350.000/4010

Anlagen:

- Anlage 1: Dokumentation Bauzustand
Anlage 2/3: Grundrisse EG/OG