

Realisierung von Schulbaumaßnahmen:

hier: Neubau des „Schulcampus Maiach“, Maiacher Straße, im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft

Entscheidungsvorlage

1. Allgemein

Seit dem Jahr 2008 wurden bei der Stadt Nürnberg drei große Schulbauprojekte im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) durchgeführt.

Das erste ÖPP-Projekt wurde mit der Firma VINCI Facilities SKE GmbH realisiert. Die Baumaßnahmen erfolgten von 2009 bis 2011, die jeweiligen Betriebsleistungen starteten in direktem Anschluss. Bestandteile des Projektes waren die Kopernikus-schule, die Adalbert-Stifter-Schule, das Sigena-Gymnasium und die Turnhalle Hans-Sachs-Gymnasium.

Ende 2012 wurde der Vertrag für das zweite ÖPP-Projekt „Förderzentrum Paul-Moor-Schule“ mit der Firma HOCHTIEF abgeschlossen. Die Schule konnte pünktlich, nach 18 Monaten Bauzeit, zum Schuljahresbeginn 2014/2015 in Betrieb gehen.

Für das dritte ÖPP-Projekt „Neubau der Johann-Pachelbel-Realschule/Staatliche Fachoberschule II“ wurde 2015 die Firma Reisch GmbH aus Bad Saulgau beauftragt. Die Bauarbeiten liegen im vorgesehenen Zeitplan. Der Betriebsbeginn ist für den Schuljahresanfang 2017/2018 vorgesehen.

Vertragsinhalt bei allen drei Projekten ist ein Festpreis für Planung und Bau. Ebenso vergeben wurde die Zwischen- und die Endfinanzierung sowie der Betrieb über 25 Jahre.

Die Erfahrungen mit ÖPP sind durchwegs positiv, bei jeder der Baumaßnahmen konnte ein hoher Wirtschaftlichkeitsvorteil im Vergleich zur Eigenerstellung realisiert werden. ÖPP ist als Ergänzung zur Eigenerstellung im Sinne einer Kapazitäts-erweiterung zu sehen. Die Projektleitung der ÖPP-Projekte ist beim Finanzreferat und dem Hochbauamt verortet.

2. Neubauprojekt „Schulcampus Maiach“

Als viertes ÖPP-Projekt wird der Neubau des „Schulcampus Maiach“, mit Grund- und Mittelschule sowie Hort im Stadtteil Maiach, Gemarkung Gibitzenhof, avisiert.

Das Bauprojekt wurde am 01.12.2016 im Stadtplanungsausschuss und am 16.12.2016 im Schulausschuss vorgestellt.

Die geplante Maßnahme soll umfassen:

- eine 6-zügige Mittelschule,
- eine 3-zügige Grundschule,
- einen 3-5-gruppigen Hort,
- eine 3-fach Turnhalle und
- Freisportflächen.

In den Neubau sollen die Friedrich-Wilhelm-Herschel Mittelschule sowie die Maiacher Grundschule und der Hort einziehen. Es ist vorgesehen, dass Turnhalle und Freisportflächen zusätzlich von Vereinen genutzt werden.

2.1. Grundschule und Hort, Maiacher Straße 18

Die bestehende Grundschule Maiacher Straße ist eine 3-zügige Grundschule aus dem Jahr 1971. Das Gebäude ist viergeschossig und wurde in Systembauweise erstellt. In direkter Nachbarschaft ist ein erdgeschossiger Hort mit zum Genehmigungszeitpunkt integrierter Hausmeisterwohnung, in der aktuell die Mittagsbetreuung stattfindet. Der Sportunterricht findet in den nächstgelegenen Turnhallen statt, da die Turnhalle Maiacherstr. 4-6 u. a. wegen der Statik gesperrt werden musste.

Von Seiten H wurde 2016 die Faktenlage hinsichtlich des Bauzustandes von Schulgebäude und Hort zusammengetragen.

Fazit: Die Schule ist derzeit noch betriebssicher, aber nur mit Einschränkungen nutzbar.

Folgende Schäden/Mängel wurden festgestellt:

- nicht zeitgemäßer Brandschutz,
- Feuchteschäden wegen undichter Flachdachflächen,
- schadhafte Dachabschlüsse,
- Vandalismusschäden,
- unzureichende Wärmedämmung (Wärmeverbrauch um bis zu 180 % über dem Durchschnitt, Wärmebrücken),
- statische Probleme durch die „weiche Systembauweise“ (so muss z. B. auf Bewegungsübungen ab dem ersten Stockwerk verzichtet werden),
- aufgebrauchte Bodenbeläge mit Unfallgefahren,
- schadhaft vorgehängte Plattenbekleidung,
- umfassender Sanierungsbedarf u. a. verschärften Unfallverhütungsvorschriften,
- Asbest in Fensterbänken und
- Schädlingsbefall.

Als Fazit wurde von H festgehalten, dass ein Abbruch und Neubau wirtschaftlicher als eine Sanierung ist. Auch bei einem mindestens gleich hohen Finanzierungsaufwand für eine Sanierung kann die Qualität eines Neubaus nicht erreicht werden. Ein Neubau ist auch aus pädagogischen Gesichtspunkten wünschenswert.

Da sich am Sprengel der Grundschule bislang nichts geändert hat, soll ein Neubau größengleich mit drei Zügen entstehen.

2.2. Mittelschule

Die Mittelschule wird notwendig, um der demographischen Entwicklung in der Nürnberger Südstadt gerecht zu werden. Bestandsschulen sind überbelegt, es wird nach kurzfristig realisierbaren Übergangslösungen gesucht. Im Schulausschuss am 16.12.2016 wurde darüber umfassend informiert. Geplant ist eine 6-zügige Mittelschule mit zwei M-Zügen und nach aktuellen konzeptionellen Planungen 4,5 Zügen (23 Klassen) im gebundenen Ganzttag.

2.3. Hort

Grundsätzlich müssen die vorhandenen Hortplätze im Schulsprengel erhalten bleiben. Von Seiten des Jugendamts wurde ein grundsätzlicher Bedarf von mindestens 3 (Bestandsplätze am Schulstandort), höchstens 5 Gruppen angemeldet. Mit dem weiteren langfristigen Bedarf von Hortplätzen an diesem Standort befasst sich die Arbeitsgruppe „Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplanung“.

Im Rahmen dieser Überlegungen sind auch zukünftige Formen der Ganztagesbeschulung bzw. -betreuung an der Grundschule zu diskutieren.

Des Weiteren wird die Umsetzung des sogenannten Kombimodells im Bereich der offenen Ganztagesesschule geprüft.

Durch die Errichtung der Schulgebäude auf einem Gelände soll eine Art Schulcampus entstehen, der im Bereich der Infrastruktur (z. B. Küche, Essensversorgung) Synergien freisetzen könnte. Weitere Synergien könnten ggf. durch die Umsetzung des sogenannten Kombimodells erreicht werden. Derzeit wird dies gemeinsam vom Geschäftsbereich Schule und J geprüft. Von Seiten des Freistaates wird zeitnah eine Klärung der Zuschusssituation des Kombimodells erwartet.

3. Grundstück

Um das Bauprojekt realisieren zu können, ist der momentan noch in Staatsbesitz befindliche ehemalige Sportplatz des Vereins ATV 1873 Frankonia Nürnberg zu erwerben. Die Ankaufsverhandlungen mit dem Freistaat wurden von LA in die Wege geleitet. Das Grundstück auf dem sich die Turnhalle des ATV 1873 und die ehemalige Vereinsgaststätte befinden, sowie das Grundstück mit der Bestandsgrundschule und dem Hort sind im Eigentum der Stadt.

Mit der Räumung der Turnhalle wurde aktuell begonnen. Für die Ablöse eines bestehenden Bierlieferungsvertrages und Schadensersatzansprüchen der Pächterin der Gaststätte aus vorzeitiger Vertragsauflösung fallen zeitnah Zahlungsansprüche gegenüber der Stadt an. Dafür wurden vom Sportservice bereits Mittel eingeplant. Für den durch ehrenamtliches Engagement entstandenen „Japangarten“ läuft die Suche nach einem Alternativgrundstück auf Hochtouren. Bislang angedachte Alternativgrundstücke kamen jedoch aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe oder ihrer Erschließungssituation nicht in Frage.

Ein ebenfalls vor Ort befindlicher SÖR-Betriebshof ist auf ein Alternativgrundstück umzusiedeln. Gemeinsam mit SÖR konnte ein Alternativstandort, an der Nordgrenze des Baufeldes als Puffer des Schulneubaus zur Bahn, gefunden werden.

Ebenso muss eine bestehende und obsolete Trafostation abgerissen werden, die dafür notwendigen Mittel wurden bereits eingestellt. Auch dieses Grundstück befindet sich noch nicht im Eigentum der Stadt Nürnberg, Ankaufsverhandlungen mit der N-ERGIE seitens LA laufen.

Von H wurde die Eignung des Baufeldes auf Basis des bestehenden Bebauungsplans und eines vergleichbaren Raumprogrammes mittels einer Massenstudie evaluiert. Schule und Hort sind auf dem vorgesehenen Baufeld realisierbar.

Geplant ist, die bestehende Grundschule und den Kinderhort bis zur Fertigstellung des Schulneubaus bestehen zu lassen und in einem zweiten Baubschnitt die alte Grundschule mit Hort rückzubauen und an deren Stelle die Sporthalle mit Pausenhofflächen und Sportaußenflächen zu errichten.

4. Weitere Schritte

Durch Ref. II und H wird im Augenblick eine Beraterausschreibung vorbereitet. Wie bei den drei vorangegangenen Projekten sollen ein technischer, ein wirtschaftlicher und ein juristischer Berater eingebunden werden. Im ersten Schritt wird durch die Berater im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine vergleichende Prognose erstellt, die aufzeigt, ob ÖPP oder die konventionelle Realisierungsvariante vorteilhafter ist. Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung würde der Stadtrat über die favorisierte Vergabeart beschließen. Bei der Entscheidung für ein ÖPP-Projekt würde ein EU weites Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem ÖTW vorbereitet und in direktem Anschluß eingeleitet, um den besten Bieter anhand von mehrererer Angebote- und Wertungsrunden zu ermitteln. Nach Abschluß des Projektvertrages mit dem Bestbieter wäre die Leistung der Berater erbracht. In der Projektphase Planung- und Bau würde die Vertragsdurchführung unter Federführung von Ref. II und H durchgeführt. Nach Baufertigstellung/Übergabe geht das ÖPP-Projekt in die Betriebsphase, in welcher der ÖPP-Partner das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Gebäudemanagement für 25 Jahre erbringt. Für die gesamte Vertragslaufzeit liegen Überwachung und Controlling der Vertragspflichten des privaten Partners bei der Stadt Nürnberg.

Im Rahmen der nächsten MIP-Aufstellung und -Beratungen soll der bislang vorhandene Ansatz „Schulen Maiacher Straße“ entsprechend der neuen Erkenntnisse bzgl. Grundstücksvorbereitungskosten, Kosten des Vergabeverfahrens erhöht werden.

Vorgesehener Projektzeitplan:

Geplanter Zeitpunkt	Tätigkeit
02/2017	Grundsatzbeschluss ÖPP-Prüfung
02-04/2017	Angebotseinholung Beraterleistung
04/2017	Fertigstellung Raumprogramm/Prüfung und Entscheidung Kombimodell
05/2017	BuV: Genehmigung Beauftragung Berater
06/2017	Ermittlung vorläufiger Baukosten und Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
09/2017	Vorstellung WU im Stadtrat, Beschluss EU-weites Vergabeverfahren
10/2017	Beginn Ausschreibungsverfahren mit EU-weitem Teilnahmewettbewerb
12/2018	Vergabeentscheidung, Regierungsgenehmigung, Zuschlag
01/2019	Weiterführung Planung durch Bieter, danach Baubeginn
04/2021	Baufertigstellung und Inbetriebnahme 1. Bauabschnitt
05/2021	Abriss Bestandsschule mit Hort, Baubeginn Turnhalle und Außenflächen