

**zuständig:** Fachbereich 40 / Schulen und Sport

**Neubau/Generalsanierung des Schulzentrums am Rosenbühl (Gymnasium, Realschule, Sportstätten und Ganztagschule); Grundsätzliche Genehmigung der Maßnahme und Veranschlagung von Planungskosten für die Haushaltsjahre 2023, 2024 und 2025**

Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium      |                  |
|------------|--------------|------------------|
| 22.11.2022 | Bauausschuss | nicht öffentlich |
| 28.11.2022 | Stadtrat     | öffentlich       |

Vortrag:

Für das Schulzentrum am Rosenbühl, bestehend aus den Schulgebäuden des „Johann-Christian-Reinhart-Gymnasium“ und der „Johann-Georg-August-Wirth-Realschule“ und dem Sportzentrum mit 3-fach-Turnhalle, 1-fach-Turnhalle, Sportleistungszentrum und Schulhallenbad ist ein(e) Neubau/Generalsanierung aufgrund der festgestellten Mängel bzw. Defizite hinsichtlich der baulichen Struktur (Statik, Brandschutz, Schadstoffbelastung, Barrierefreiheit, Gebäudetechnik, Raumstruktur, Wärmeschutz) erforderlich.

Zudem ist aufgrund der steigenden Schülerzahlen eine Erweiterung der OGTS-Räume erforderlich. Mit Antrag Nr. 128 der SPD-Stadtratsfraktion vom 28.07.2022 wurde eine baldmögliche Erneuerung der Ganztagschule für die Realschule und das Gymnasium gefordert.

**Neubau / Generalsanierung des Schulzentrums:**

Bezugnehmend auf die, in der BA-Sitzung vom 28.06.2022 vorgestellte Machbarkeitsstudie durch das Ingenieurbüro CONSTRATA und das Architekturbüro Prokopetz, ist unter Einbeziehung der empfohlenen zusätzlichen Kostensicherheit/Preissteigerung von 20-25% sowie einer geschätzten Fortschreibung der förderfähigen Kostenrichtwerte bei der

- **Variante 1 - Neubau Schulgebäude (Gymnasium + Realschule) mit Abbruch Altgebäude und Generalsanierung des Sportzentrums + Außenanlagen, sowie Neubau einer OGTS**

mit Kosten in Höhe von 75,119 Mio € zu rechnen. Darin enthalten sind grundsätzlich nicht förderfähige Kosten für den Abbruch des alten Schulgebäudes in Höhe von 6,529 Mio € und Sanierungskosten für das Sportleistungszentrum in Höhe von 1,943 Mio €.

Dieser Variante kann derzeit eine FAG-Förderung mit 80 % in Höhe von 46,561 Mio € gegengerechnet werden. Ob nach förderfähigen DIN-Kosten und/oder Kostenrichtwerten gefördert wird, ist aktuell nicht festzulegen. Der verbleibende Eigenanteil beträgt somit 28,558 Mio €.

- **Variante 2 - Generalsanierung des gesamten Schulzentrums (Gymnasium, Realschule, Sportzentrum u. Außenanlagen) mit Interimslösung für eine Schule, sowie Neubau einer OGTS**

mit Kosten in Höhe von 81,104 Mio € (Miete Interim) bzw. 84,021 Mio € (Kauf Interim) zu rechnen. Darin enthalten sind grundsätzlich nicht förderfähige Kosten für die Anmietung / den Kauf von Containern für eine Interimslösung einer Schule in Höhe von 16,675 Mio € (Miete Interim) bzw. 19,592 Mio € (Kauf Interim) und Sanierungskosten für das Sportleistungszentrum in Höhe von 1,943 Mio €.

Dieser Variante kann derzeit eine FAG-Förderung mit 80 % in Höhe von 44,045 Mio € gegengerechnet werden.

Ob nach förderfähigen DIN-Kosten und/oder Kostenrichtwerten gefördert wird, ist aktuell nicht festzulegen. Der verbleibende Eigenanteil beträgt somit 37,059 Mio € (Miete Interim) bzw. 39,976 Mio € (Kauf Interim).

Die Untersuchungen ergeben somit insgesamt einen zu erwartenden Kosten- und Fördervorteil zugunsten der Neubauvariante der Schulgebäude, zudem wird seitens der Schulleitungen ein Neubau der Schulgebäude zur Sicherung eines bestmöglichen Schulbetriebes gefordert/eindeutig bevorzugt.

**Ausschlaggebend ist aber, dass aufgrund der Fördervorgaben des Finanzausgleichsgesetzes -FAG nur die nachzuweisende, wirtschaftlichere Variante, förderfähig ist.**

Es wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen die Variante 1 - Neubau Schulgebäude (Gymnasium + Realschule) mit Abbruch Altgebäude und Generalsanierung des Sportzentrums + Außenanlagen, sowie Neubau einer OGTS voranzutreiben.

Bei einem Neubau sind alle Gestaltungsmöglichkeiten (Grundrisse und Erschließung) frei und das Gebäude wird nach dem neuesten Stand der Technik geplant und gebaut. Auch verkürzt sich die Bauzeit, da keine aufwendigen Bestandsuntersuchungen der bestehenden Bausubstanz und Interimsmaßnahmen (Ersatz-Containerschule) erforderlich sind. Weiterhin muss der Umzug der Schulen nur einmal erfolgen. Beim späteren Bauunterhalt kommt es zu Einsparungen hinsichtlich der Energiekosten.

Bezüglich des Standortes, an dem der Neubau sowie die Ganztagschule entstehen könnten, soll in einem Ortstermin vor der Bauausschusssitzung am 22.11.2022 erörtert werden.

Die folgenden Planungen stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit der kommunalen Eigenanteile, die nach Abzug der staatlichen Förderung übrig bleiben.

- Als erster Bauabschnitt soll nach einer Planungszeit für die Gesamtmaßnahme von 2023 bis 2024, aufgrund der Dringlichkeit, der Neubau der OGTS bereits in den Jahren 2025 bis 2026 erfolgen.
- Im zweiten Bauabschnitt soll in den Jahren 2026 bis 2029 der Neubau des Schulgebäudes (Gymnasium + Realschule) unter Weiternutzung des bestehenden Schulgebäudes erfolgen.
- Der dritte Bauabschnitt beinhaltet den nicht förderfähigen Abbruch des alten Schulgebäudes (Gymnasium + Realschule) in den Jahren 2030 bis 2031 mit vorherigem Umzug beider Schulen in den Neubau.
- Im vierten Bauabschnitt sollen in den Jahren 2030 bis 2033 das Sportzentrum, bestehend aus den beiden Turnhallen, dem nicht förderfähigen Sportleistungszentrum und der Schwimmhalle generalsaniert und die Außenanlagen erneuert werden.

Die Haltestellen für die Schulbusse können während der Bauarbeiten erhalten bleiben.

### **Vorgezogener Neubau der OGTS:**

Aufgrund der Schülerzahlprognosen wird mit einem deutlichen Anstieg von Schüler(innen) für die Ganztagschule der Realschule und Schüler(innen) für das JCRG im Jahr 2026/2027 gerechnet, so dass jeweils drei offene Ganztags-Gruppen (OGTS) benötigt werden.

Insgesamt werden daher nach Einschätzung des Fachbereichs 40 - Schulen und Sport ca. 536 qm für einen Neubau der OGTS benötigt. Eine mögliche Errichtung könnte auf dem früheren Grundstück der Max-Reger-Schule (Flachbau links, Max-Reger-Straße 69) erfolgen.

Es werden voraussichtlich folgende Räume für die Realschule und das Gymnasium benötigt:

Küche mit Speisesaal (120 qm), 4 Hausaufgabenräume (je 80 qm mit Trennwänden), 2 Hausaufgabenräume (60 qm mit Trennwand), 2 Freizeit- und Bewegungsräume (80 und 60 qm), 2 Lagerräume (20 qm), 1 Putzraum (12 qm), 2 Büros für Leitung, Elterngespräche usw. (34 qm), Behinderten-WC (4 qm)  
WC-Anlagen (30 qm), 1 Technikraum und ein Heizraum (je 18 qm)

Hierfür wurden seitens des Fachbereichs 65 - Technisches Gebäudemanagement unter Einbeziehung der Kostensicherheit/Preissteigerung von 20% Kosten in Höhe von ca. 4,006 Mio € geschätzt. Darin enthalten sind grundsätzlich nicht förderfähige Abbruchkosten in Höhe von ca. 327 Tsd € der ehemaligen Max-Reger-Schule.

Bezüglich der Ganztagschule werden im gemeinsamen Raumprogramm für die beiden Schulen insgesamt 251 qm der erforderlichen 536 qm als förderfähig eingeschätzt, so dass mit einer FAG-Förderung von 80 % in Höhe von aktuell 1,216 Mio € zu rechnen ist. Der verbleibende Eigenanteil beträgt somit 2,79 Mio €.

**Aktuell ergibt sich für die Variante 1 folgender Kosten- und Finanzplan:**

| Bauabschnitte   | Grob-Kostenschätzung   | Förderung geschätzt   | Eigenanteil            |
|---|------------------------|---|------------------------|
| 1.BA<br>Neubau Gebäude für OGTS mit n.ff. Abbruch alte Max-Reger-Schule (2025-2026)                               | 4.006.000,00 €         | 80% für 251 m <sup>2</sup> Raumprogramm<br>10 % für 104 m <sup>2</sup> Raumprogramm neue Plätze<br>Kostenrichtwert 2024<br>1.216.000,00 € | 2.790.000,00 €         |
| 2.BA<br>Neubau Schulgebäude für die Realschule u. das Gymnasium (2026-2029)                                       | 49.926.000,00 €        | 80 % auf ff. Kosten - DIN 276<br>8.966 m <sup>2</sup> Raumprogramm<br>Kostenrichtwert 2025<br>35.876.000,00 €                             | 14.050.000,00 €        |
| 3.BA<br>Abbruch altes Schulgebäude der Realschule u. des Gymnasiums (2030-2031)                                   | 6.529.000,00 €         | nicht förderfähig<br>0,00 €   | 6.529.000,00 €         |
| 4.BA<br>Generalsanierung Sportzentrum mit Außenanlagen mit n.ff. Sanierung des Sportleistungszentrums (2030-2033) | 14.658.000,00 €        | 80% auf ff. Kosten – DIN 276<br>Kostenrichtwerte 2027<br>9.469.000,00 €   | 5.189.000,00 €         |
| <b>Summen</b>   | <b>75.119.000,00 €</b> | <b>46.561.000,00 €</b>  | <b>28.558.000,00 €</b> |

Nach einer erfolgreichen Prüfung möglicher Standorte auf dem Schulgelände und soweit auch die Voraussetzungen für die Finanzierbarkeit vorliegen, sollte

- schnellstmöglich ein Antrag auf schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Oberfranken für die Raumprogramme des Schulzentrums unter Vorlage von Bestandsplänen sowie einer Plandarstellung der künftigen vorgesehenen Räumlichkeiten beantragt werden.
- baldmöglichst eine schriftliche Bestätigung durch die Regierung von Oberfranken, dass die Neubauvariante als wirtschaftlichere Variante anerkannt und gefördert wird, beantragt werden.
- 2023/2024 nach Stand der Planungen ein Förderantrag nach Art. 10 FAG für den Neubau Gebäude für die OGTS gestellt werden.
- 2025/2026 nach Stand der Planungen ein Förderantrag für den Neubau Schulgebäude für die Realschule und das Gymnasium gestellt werden.
- 2028/2029 nach Stand der Gesamtmaßnahme ein Förderantrag für die Sanierung des Sportzentrums mit Außenanlagen gestellt werden.

Der Antrag Nr. 128 „Offene Ganztagschule am Schulzentrum Rosenbühl“ der SPD-Fraktion vom 28.07.2022 gilt hiermit als erledigt.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Neubau/der Sanierung des Schulzentrums am Rosenbühl in den oben genannten vier Bauabschnitten wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt
  - für das Raumprogramm mit der schulaufsichtlichen Genehmigung sowie für die Festlegung der wirtschaftlicheren und damit förderfähigen Variante die erforderlichen Anträge baldmöglichst bei der Regierung zu stellen und hierzu entsprechende Kosten- und Raumplanungen durchzuführen.
  - die Zuschussanträge nach Stand der Planungen und bei Vorliegen der finanziellen Voraussetzungen so zu stellen, dass ohne Bauverzögerung durch die Antragsprüfungen die jeweils aktuellsten Kostenrichtwerte für die Förderung bewilligt werden können.
  - für Planungsleistungen – Neubau der OGTS (1. Bauabschnitt) Haushaltsmittel in 2024 im Umfang von 250 Tsd € - soweit haushaltsrechtlich möglich - entsprechend in den Haushalt einzustellen. Haushaltsmittel für 2023 in Höhe von 340 Tsd € wurden zwar beantragt, es ist aber offen, ob diese Mittel tatsächlich im Haushaltsplan2023 zur Verfügung gestellt werden können. Wegen der noch offenen Förderzusage und anstehenden Baugenehmigung soll die Beauftragung stufenweise (LP1-3 und LP 4-9) erfolgen.
  - für Planungsleistungen – Neubau/Generalsanierung Schulzentrum (2. - 4. Bauabschnitt) Haushaltsmittel in 2024 / 2025 im Umfang von 6,5 Mio € - soweit haushaltsrechtlich möglich - entsprechend in die Haushalte einzustellen. Wegen den noch offenen Förderzusagen und anstehenden Baugenehmigungen soll die Beauftragung stufenweise (LP1-3 und LP 4-9) erfolgen. Die Beauftragung der LP1-3 erfolgt für die gesamte Maßnahme und der LP4-9 je nach Bauabschnitt und Stand der Planungen.

II. UB 3 / FB 20 und UB5 / FB 65

mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung.

III. FB 14

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Zur Vorberatung in die Sitzung des Bauausschusses am 22.11.2022.

V. Zur Beschlussfassung in die Sitzung des Stadtrates am 28.11.2022.

Hof, 16.11.2022  
Unternehmensbereich  
Schulen, Jugend, Soziales, Sport

Klaus Wulf  
Unternehmensbereichsleiter

Anlage Kosten- und Finanzpläne