

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	09.03.2022	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	24.03.2022	öffentlich - Beschluss

Projektgenehmigung - Neubau Heinrich-Schliemann-Gymnasium

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: - Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Außenanlagen) - Verfügung „Hybride Lüftungssysteme an Schulen der Stadt Fürth“ - Kostenvergleich Vorentwurf-Entwurf	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss begutachtet und empfiehlt / der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für den **Neubau des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums**, gemäß Punkt 2.5 der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben der Stadt Fürth, Stand 01.04.2017.

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, einem Stufenabruf der Stufe 3 (Ausführungsplanung/ Vorbereiten der Vergabe) und einer parallelen Bearbeitung der Stufe 2 und 3 zum B-Plan-Änderungsverfahren zu zustimmen. Einer Beauftragung der Prüfstatik wird bereits nach Empfehlung des BWA zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Mittel bereitzustellen und die haushaltsrechtliche Übertragbarkeit sicherzustellen.

Sachverhalt:

Aufgrund des von der Regierung von Mittelfranken bestätigten Raumprogramms wird durch die beauftragten Architekten und Planer der Neubau des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums geplant.

Dieser dient als Ersatz für das zu klein gewordene Heinrich-Schliemann-Gymnasium und soll auf dem ca. 200 m zum Bestandsgebäude entfernten Gelände des Wolfsgruberareals errichtet werden.

Gebäude:

Das an der Henry-Dunant-Straße ausgerichtete quaderförmige Gebäude mit zwei innenliegenden Atrien hat Außenabmessungen 62 x 33 m (Ebene 0) und ist für die Nutzung durch 1050 Schüler geplant. Neben den allgemeinen Unterrichts- und Fachräumen beinhaltet das Gymnasium ebenso eine Mensa für ca. 150 Schüler und einen Theaterraum. Bei Veranstaltungen, welche unter die Versammlungsstättenverordnung fallen, ist eine organisatorische Lösung sicherzustellen.

Außenanlagen:

Der Pausenhof gliedert sich in zwei Bereiche:

- 1) Freianlagen westlich des Gebäudes (zwischen Gebäude und Pegnitz) mit zum Teil befestigten Flächen.
- 2) Freianlagen nördlich des Gebäudes im Landschaftsschutzgebiet *Rednitz-, Pegnitz- und Regnitztalsystem*. Hier sind mit *grünem Klassenzimmer*, Schulgarten und Spielweise unversiegelte Flächen geplant.

Die Nutzung des LSG ist erforderlich, da aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (Erhöhung der Schülerzahlen) das zur Verfügung stehende Baufeld nicht ausreicht, um neben dem Baukörper auch die gesetzlich geforderte Minimal-Fläche von 3.0 m²/pro Schüler/in (Pausenhof) - Freiflächen darauf unterzubringen. Die Möglichkeit, Randbereiche des LSGs für die Schulfreiflächen nutzen zu können, ist zwingende Grundlage des Schulneubaus und wurde in der aktuellen Planung bereits berücksichtigt.

Eine Befreiung von der LSchVO ist noch nicht erteilt, wurde jedoch von Seiten des Ordnungsamts in Aussicht gestellt.

Die Abgrenzung des Pausenhofs vom Fuß- und Radweg entlang der Pegnitz erfolgt nach aktueller Planung durch einen ca. 1 m breiten Blumensaum und niedrigen Gehölzen. Zusätzlich sollen Tiergartenbänder die Abgrenzung zum Radweg entlang der Pegnitz markieren. Zäune sind aufgrund von LSG und Hochwasser HQextrem nicht realisierbar.

Verkehr:

Durch das Gebäude wird eine Erschließungsstraße zur Mühlstraße geführt. Diese wurde im bestehenden B-Plan von 1995 festgesetzt. Sie dient neben der Nutzung als Zufahrt zur Tiefgarage ebenfalls der Erschließung des (geplanten) Hotels in der Wolfsgrubermühle. Die Erschließungsstraße ist zur Nutzung durch Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Die TG der Schule bietet Platz für 22 PKW (10 nach EAR, davon 2 Behindertenstellplätze, 12 nach BayGaStellVo, insgesamt 6 Stellplätze erhalten Lademöglichkeiten), 9 Motorräder und 12 Fahrräder. In Ebene 0 und im Außenbereich sind weitere Fahrradabstellplätze verortet (ges. 350). Die Stellplatzsatzung der Stadt Fürth kann nicht eingehalten werden.

Energiekonzept:

Mit Stadtratsbeschluss vom 09.06.2021 wurde ein klimaneutrales Energiekonzept festgelegt. Dies sieht zur Energiegewinnung Wärmepumpen vor. Nach Ausschluss der Umweltenergien aus Uferfiltrat und Flusswasser aus der Pegnitz wird die Umweltenergie ausschließlich über ca. 132 Erdsonden bereitgestellt. Der Neubau wird nach KfW40-Standard geplant.

Zeitschiene:

Die bisher geplante Zeitschiene mit Nutzung zum Schuljahresbeginn 2026/ 2027 kann nicht gehalten werden.

Die bisher im B-Plan-Verfahren kommunizierten Zeitpläne für ein best-case-Szenario gingen von einer frühestmöglichen Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB im September 2022 aus. Nachdem in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im B-Plan-Verfahren von Seiten betroffener Anlieger Einwände eingegangen sind, werden zusätzliche Untersuchungen und externe Gutachten unter Einbeziehung des Rechtmtes und eventuell weiterer Fachbehörden erforderlich.

Eine Baugenehmigung kann nicht vor Erteilung der Planreife des B-Plans erteilt werden. Wir gehen von Verzögerungen von mehreren Monaten bis zu einem Jahr aus.

Altlasten:

Wie aus bisherigen Gutachten bekannt, liegen auf dem Grundstück aufgrund der Auffüllungen und der Feuerwehrlösungen Altlasten (u.a. PFAS) vor. Bis in welche Tiefe der Boden ausgetauscht werden muss wird aktuell untersucht. Das Ergebnis liegt bis zur Projektgenehmigung nicht vor und wird nachgereicht. Die geschätzten Kosten sind informativ in der unten aufgeführten Kostenberechnung angegeben.

Rahmenbedingungen:

Folgende Rahmenbedingungen liegen im Bebauungsbereich vor und wurden bereits berücksichtigt:

- HQ 100/HQ extrem
- Biotop
- Bodendenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- Bunker
- Altlasten
- Freiwillige Feuerwehr
- Waldflächen

Weiteres Vorgehen

Es können für das Projekt HSG zwei Szenarien identifiziert werden:

Szenario 1 – Projektstopp:

- aktuelle Beauftragung Planer bis LPH 4 bleiben bestehen, LPH 4 soll jedoch nicht ausgeführt werden
- kein Stufenabruf Stufe 3 bei Planern vornehmen
- keine Beauftragung Baumanagement und BEG-40-Beratung (laufende Vergabeverfahren stoppen)
- Risiken
 - o ggfs. fallen Wiederholungsleistungen für LPH 2 und 3, da sich Vorgaben im B-Plan-Verfahren ändern
 - o Planer nehmen andere Projekte an und stehen nicht mehr für das HSG zur Verfügung, Projektfortführung bei Planreife des B-Plans damit erheblich beeinträchtigt/ erschwert
 - o Erheblicher Terminverzug (voraussichtlich 1,5 – 2 Jahre) bei Planreife des B-Plans ohne Änderung, da Planung vollständig nachgeführt werden muss
- Chance:
 - o Es fallen u.U. geringere zusätzlichen Kosten an, wenn nach Baugenehmigung Leistungen nur in einem geringeren Umfang zu wiederholen sind.

Szenario 2 – Projektfortführung:

- aktuelle Beauftragung Planer inkl. LPH 4 bleiben bestehen und die Bearbeitung erfolgt parallel zum B-Plan-Änderungsverfahren;
- Stufenabruf Stufe 3 bei Planern erfolgt sobald als notwendig und soweit als notwendig parallel zum B-Plan-Änderungsverfahren;
- Beauftragung Baumanagement und BEG-40-Beratung (lauf. Vergabeverfahren fortführen)
- Fortführung der Ausführungsplanung LPH 5 sowie in Teilen der Ausschreibungen LPH 6 für die Hauptgewerke (voraussichtlich Verbau, Erdarbeiten und Spezialtiefbau (Gründung), Erd- und Rohbauarbeiten, Geothermiearbeiten etc.)
- Risiko:
 - o ggfs. fallen Wiederholungsleistungen für LPH 2, 3, 4, 5 und 6, wenn sich Vorgaben im B-Plan-Verfahren ändern
- Chancen:
 - o Eingespieltes Planungsteam arbeitet konstant im Projekt weiter.

- Terminverzug kann erheblich reduziert werden.
- höhere Kostensicherheit bei Ausschreibungen

Ref. I., Ref. V. und GWF/ Projektsteuerung schlagen aus fachlicher Sicht die Umsetzung von Szenario 2 vor.

Kosten und Förderung

Herstellungskosten:

Die aktuelle Kostenberechnung gliedert sich wie folgt auf:

KGR 200:	€ 2.740.000,- (Erschließung)
KGR 300:	€ 30.240.000,- (Bau)
KGR 400:	€ 15.390.000,- (Haustechnik)
KGR 500:	€ 2.790.000,- (Außenanlagen, techn. Anlagen in Außenanlagen)
KGR 600:	€ 1.560.000,- (Ausstattung)
KGR 700:	€ 15.810.000,- (Baunebenkosten)
Summe	€ 68.530.000,- (KGR 200 – 700)

Risiko PFAS:	€ 6.400.000,- (PFAS-Analytik, Entsorgung, Rückverfüllung)
--------------	---

Summe (inkl. PFAS)	€ 74.930.000,- (KGR 200 – 700)
---------------------------	---------------------------------------

gerundet auf volle 10.000,- (brutto)

Die Kostenmehrung im Vergleich zum Grundsatzbeschluss ergeben sich aus

- der Indizierung I/2021 – IV/2021 mit 5,9 Mio €,
- Planungsänderungen und –vertiefungen gemäß Anlage 4,3 Mio €, und
- der daraus resultierenden prozentualen Mehrung in KGR 700 von 1,3 Mio €.

Nachrichtlich wird bis zum geplanten Baubeginn eine voraussichtliche Baukostensteigerung von im Augenblick im Mittel ca. 10% (Destatis) angenommen. Dies entspricht einem Wert in Höhe von ca. € 14.390.000,- €. Hiermit ergibt (ohne Beachtung einer PFAS-Belastung) sich eine Brutto-Gesamtsumme zu Baubeginn in Höhe von ca. € 82,920.000,-

Förderung:

Gefördert wird der Neubau des Gymnasiums vom Freistaat Bayern nach FAG (Kostenrichtwert 2022) zum derzeit gültigen Fördersatz von 75%, mit voraussichtlich ca. 28 Mio €.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde am 24.01.2022 mit sofortiger Wirkung gestoppt. Laut BMWI: „... Über die Zukunft der Neubauförderung für EH40-Neubauten wird vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel im Energie- und Klimafonds und der Mittelbedarfe anderer Programme durch die Bundesregierung zügig entschieden. ...“. Es ist derzeit keine Prognose zur energetischen Förderung möglich. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Der Neubau wird nach KfW40-Standard geplant. Bei Fortführen eines Förderprogramms wird in jedem Fall eine Förderung geprüft.

Verwaltungshaushalt:

Unter der Voraussetzung, dass das Bestandsobjekt HSG, Königstraße 105, weiterhin in städtischer Nutzung bleibt, wird zur Bewirtschaftung des Neubaus folgender Personalmehrbedarf angemeldet: Sachgebiet Hausverwaltung: 2 Vollzeitäquivalente in EGr 6 (Stammobjektbetreuer = Festhausmeister); Sachgebiet Reinigung: 4,3 Vollzeitäquivalente in EGr 2 (Reinigung).

Die Personalmehrung basiert auf Kennzahlen der GWF und ist noch von Orga zu bewerten und wird zu in die jeweiligen Gremien eingebracht. Sie dient an dieser Stelle der frühzeitigen Information.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☒ ja	Gesamtkosten	82.920.000 €
☐ nein	☒ ja	1,2 Mio €	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☒ ja	Hst. 2310.9400.0000	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☒ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
☒ Ja, siehe Anlage	☐ Nein

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Gebäudewirtschaft Fürth von	24.02.2022
Ergebnis:	Kenntnis genommen	Röhrs, Bernhard, Dr.	01.03.2022

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 23.02.2022

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth
Riebeling, Anke

Telefon:
(0911) 974 - 3425

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.03.2022

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: