

Dienststelle: D 2 Erster Stadtrat
Sachbearbeiter / in: Stadtrat Wysocki

Bad Vilbel, 30.01.2018

Vorlage für:	
Magistrat	19.02.2018
Ortsbeirat Gronau	28.02.2018
Haupt- und Finanzausschuss	08.03.2018
Stadtverordnetenversammlung	13.03.2018

Betreff

Vereinbarung mit dem Wetteraukreis über einen Erweiterungsbau mit Klassenräumen und vergrößerter Mensa als Mehrzweckraum an der Stadtschule Bad Vilbel, Außenstelle Gronau

Sachverhalt / Begründung

Im Rahmen der Projektwerkstatt „Raum für Gronau“ beschäftigt sich der Ortsbeirat Gronau seit 2012 mit der Frage, wie die öffentlichen Räume „Alte Schule“, Gronaris-Saal/Feuerwehrgerätehaus, Breitwiesenhalle inkl. Kolleg konsolidiert und den gestiegenen Anforderungen eines wachsenden Ortsteils gerecht werden können.

Mit der Leitung der Projektwerkstatt wurde der Ortsvorsteher einstimmig durch den Ortsbeirat beauftragt. Es wurden Vertreter von Gronauer Vereinen, der Verwaltung, der Feuerwehr, der Politik sowie der Bürgerschaft zu fünf Projektwerkstätten eingeladen, um über die oben genannte Aufgabenstellung zu beraten. Im ersten Schritt wurde zunächst eine Bestands- und Bedarfsermittlung durchgeführt. Im zweiten Schritt wurden hieraus abgeleitet die notwendigen Räumlichkeiten definiert. Anschließend wurden die Bedarfe der jeweiligen Örtlichkeit in Gronau zugeordnet. Daraus ergaben sich die notwendigen baulichen Maßnahmen (Sanierung Gronaris-Saal, Trennvorhang in der Breitwiesenhalle, Ertüchtigung Feuerwehrgerätehaus und Modernisierung „Alte Schule“). Diese Maßnahmen wurden priorisiert und auf Umsetzbarkeit detailliert geprüft.

In einem ersten Schritt wurde die Möglichkeit eines zweigeschossigen Anbaus an die Breitwiesenhalle konzipiert (Abriss der vorhandenen Anbauten (Kolleg inkl. WC-Anlage und Küche)). Parallel dazu wurde die Sanierung und Erweiterung des Gronaris-Saales im Feuerwehrgerätehaus geplant. Der Einbau eines Trennvorhanges in die Breitwiesenhalle, um zusätzliche Kapazitäten für deren Nutzung zu gewinnen, erhielt von den Teilnehmern der Projektwerkstatt die höchste Priorität. Zugleich wurde festgelegt, die „Alte Schule“ aufgrund der akuten und andauernden Nutzung als Unterkunft für geflüchtete Menschen zu nutzen und in der Priorität ganz hinten anzustellen. Gleichzeitig mussten die benötigten Flächen in der „Alten Schule“ in den anderen Gebäuden abgebildet werden.

Bei der technischen Untersuchung der Bausubstanz des Feuerwehrgerätehauses stellte sich heraus, dass das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht sanierungsfähig einzustufen war. Ebenfalls lassen sich die Tore der Fahrzeughallen nicht so zu modernisieren, dass normgerechte Feuerwehreinsatzfahrzeuge untergebracht werden können. Dies führte im Herbst 2015 zur Empfehlung der Projektwerkstatt, einen kombinierten Neubau von Feuerwehrgerätehaus und Gronaris-Saal am bestehenden Standort zu errichten (Abriss des alten Gebäudes). Auf einen Anbau an die Breitwiesenhalle sollte verzichtet werden. Für dieses Projekt stellte die Stadtverordnetenversammlung im Doppelhaushalt 2017/2018 insgesamt 3,1 Millionen Euro bereit.

In der darauf beginnenden Planung für den Neubau des kombinierten Gebäudes stellte sich heraus, dass die notwendige Kubatur an dieser Stelle baurechtlich nicht zu realisieren wäre. Auch der notwendige Bedarf an Stellplätzen hätte sich nicht abbilden lassen. Als Lösungsansatz wurde die Planung geteilt: Am bisherigen Standort entsteht ein neues Feuerwehrgerätehaus und an der Breitwiesenhalle wird die Planung eines Anbaus für den Gronaris-Saals wieder aufgenommen.

Aufgrund steigender Schülerzahlen ist der Wetteraukreis zeitgleich zu den laufenden Planungen für den Anbau an die Breitwiesenhalle auf die Stadt mit dem Ansinnen zugegangen, einen Erweiterungsbau für die Grundschule (Stadtschule, Außenstelle Gronau) zu realisieren. Die Gronauer Grundschule soll zukünftig zweizügig geführt werden und alle Voraussetzung erfüllen, um ein entsprechendes Ganztagsangebot zu ermöglichen.

Dieses Ansinnen führte zu einem Konflikt mit den Planungen für den Anbau an die Breitwiesenhalle, da die vorhandene Fläche nicht ausreichend Platz bietet, um beide Vorhaben parallel und in der notwendigen Größe umzusetzen.

In Gesprächen mit dem Wetteraukreis wurde erreicht, dass der Wetteraukreis als Bauherr an der Stadtschule Bad Vilbel, Außenstelle Gronau, auf dem städtischen Grundstück, Flurstück 51/3, einen Anbau mit Klassenräumen und multifunktionaler Mensa gemäß vorliegender Planung (siehe Anlage) errichtet. Aufgrund

der Wünsche der Stadt Bad Vilbel wird diese multifunktionale Mensa in der Fläche deutlich vergrößert und erhält zusätzlich eine WC-Anlage, Foyer und Nebenräume. Es entsteht eine Flächenvergrößerung von 115 qm (Hauptnutzfläche). Die Stadt Bad Vilbel hat das Recht, den Mehrzweckraum inkl. WC-Anlage und Foyer sowie Stuhllager nach Schulschluss (nach 17:00 Uhr) unentgeltlich zu nutzen. Zudem erhält die Stadt Bad Vilbel auch das Recht, die Zukochküche für Veranstaltungen mitzubeneutzen. Während der hessischen Schulferien, an Wochenenden sowie an gesetzlichen Feiertagen ist eine Nutzung der Räumlichkeiten ganztägig möglich. In diesem Konstrukt wird der Gronaris-Saal in das Schulgebäude integriert. Damit ist die Aufgabenstellung der Projektwerkstatt erfüllt, den Gronaris-Saal an der Breitwiesenhalle zu errichten und in der Kapazität zu erweitern.

Die Stadt Bad Vilbel beteiligt sich mit einem Festbetrag in Höhe von 2.500 Euro je qm Flächenvergrößerung an der Baumaßnahme. Somit beträgt der Anteil der Stadt Bad Vilbel 287.500 Euro ($2.500 \text{ €} \times 115 \text{ qm} = 287.500 \text{ €}$). Die Stadt Bad Vilbel zahlt ihren Anteil in zwei Raten. Die erste Rate in Höhe von 143.750 Euro wird mit Baubeginn fällig. Die zweite Rate in Höhe von 143.750 Euro wird mit Inbetriebnahme des Gebäudes fällig.

Die Betriebskosten einschließlich Wärme, der Hausmeisterdienste und Gebäudeversicherungen sowie die Bauunterhaltungskosten für den neuen Baukörper trägt der Wetteraukreis. Der Wetteraukreis erstellt auf Grundlage eigens dafür vorgesehener Nebenzähler eine Betriebskostenabrechnung anhand der Flächenvergrößerung (Anteil Stadt für 115 qm) für ausschließlich Wärme, Strom, Wasser/Abwasser und Hausmeisterdienste sowie die Gebäudereinigung. Die Stadt Bad Vilbel trägt diese ausgewählten Kostenpositionen, solange sie die Flächen im Erdgeschoss für öffentliche bzw. Vereins- und Veranstaltungszwecke nutzt.

So hat der Ortsbeirat Gronau mit einer sehr weitreichenden Bürgerbeteiligung eines der ersten umfangreichen Projekte in Bad Vilbel „von Bürgern für Bürger“ angestoßen und ist damit seiner ureigensten Aufgabe, für die Bürger tätig zu werden, außerordentlich und vorbildlich gerecht geworden.

Im Haushalt sind Mittel in Höhe rund 292.000 Euro für die Baumaßnahme "Raum für Gronau" enthalten. Diese werden für diese Maßnahme verwendet.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der als Anlage beigefügten Vereinbarung mit dem Wetteraukreis über einen Anbau mit Klassenräumen und Mensa an der Stadtschule Bad Vilbel, Außenstelle Gronau zu. Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,1 Millionen Euro. Die Stadt Bad Vilbel benötigt nach Wegfall des Gronaris-Saals im Feuerwehrgerätehaus einen Mehrzweckraum mit Sanitärbereich für ihre Vereins- und Gremienarbeit zur öffentlichen Nutzung. Es ist vorgesehen, den notwendigen schulischen Speiseraum deshalb größer zu errichten und mit einer weiteren WC-Anlage zu versehen. Dadurch wird die separate Nutzung als Mehrzweckraum, auch nach Schulschluss, möglich. Aufgrund der Nutzungserweiterung entsteht eine Flächenvergrößerung von 115 qm (Hauptnutzfläche) im Erdgeschoss des zweigeschossigen Anbaus. Die Stadt Bad Vilbel trägt die Kosten für diese Flächenvergrößerung.

Darüber hinaus wird die Stadt Bad Vilbel in ihrem Zuständigkeitsbereich den Wetteraukreis bei der noch zu errichtenden Klassenraumcontaineranlage mit vier Klassen in zweigeschossiger Bauweise als Zwischenlösung für den Schulbetrieb auf dem Flurstück nördlich der städtischen Breitwiesenhalle bis zur Fertigstellung des neuen Anbaus unterstützen. Zuvor muss die aktuell vorhandene Containeranlage auf dem Parkplatz der Breitwiesenhalle, bestehend aus zwei Klassenräumen, umgesetzt werden, um das erforderliche freie Baufeld für den geplanten Anbau zu erhalten.

Beschlussgrundlage	
Beschluss der / des vom:	Freiwillige Leistung
(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)	Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan						
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle
				Kostenart		Kostenträger

Finanzielle Auswirkungen:	
Keine finanziellen Auswirkungen	Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt	Antrag auf Deckung durch Nachtrag
Deckung durch Budget	Folgekosten für zukünftige Jahre

(Sachbearbeiter)

Gesehen und einverstanden: _____
(Fachbereichsleiter / Dezernent)