

Vorlage Federführende Dienststelle: Schule Beteiligte Dienststelle/n: Gebäudemanagement Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 40/0040/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.05.2010 Verfasser: FB 45/400, Herr Crumbach
Ankauf des Grundstückes Aachen, Malmedyer Str. 61/63, und zukünftiges Nutzen des darauf befindlichen Seminargebäudes	
Beratungsfolge: TOP: __	
Datum: 24.06.2010 Gremium: SchA	Kompetenz: Entscheidung

Berichtsvorlage:

Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme:

Herrichten des Untergeschosses vom
Seminargebäude Malmedyer Str. 61/63
für schulische Zwecke

Investitionskosten

		14.000,00 €
a. Im Haushalt?	ja	14.000,00 €
b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor?	ja/nein	
c. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme:	_____	_____ €

d. Zuschüsse		_____ €

Folgekosten

Aufwand

Personalkosten		_____ €
Sachkosten	ca.	19.000,00 €
Abschreibung		_____ €
a. Im Haushalt?	ja/nein	_____ €
b. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme:	_____	_____ €

c. Zuschüsse		_____ €

Konsumtiv

a. Im Haushalt?	ja/nein	_____ €
b. Konsolidierung?	ja/nein	_____ €
c. Personalkosten		_____ €
d. Sachkosten		_____ €
e. Wenn bei <u>a.</u> nein: Deckung?		
Maßnahme	_____	_____ €

f. Dauer	_____ Jahre	
g. Zuschüsse		_____ €

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung vom 16.09.2009 beschlossen, in dem seinerzeit noch durchzuführenden Bieterverfahren für das mit einem Seminargebäude bebaute Grundstück in Aachen, Malmedyer Str. 61/63, ein Kaufangebot abzugeben. Im März 2010 erhielt die Stadt Aachen von dem bisherigen Eigentümer, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW, die schriftliche Mitteilung, dass sie den Zuschlag für den Erwerb der Immobilie erhalten habe.

Sachstand zum Ankauf des Seminargebäudes

Durch den Fachbereich Immobilienmanagement (FB 23) ist Ende Mai 2010 ein Beurkundungsauftrag mit Vorgaben an einen Aachener Notar gegeben worden. Erst nach dem entsprechenden Eintrag in das Grundbuch geht die **rechtliche Verfügungsgewalt** an die Stadt Aachen über.

Bereits zuvor erhält die Stadt durch den **Besitzübergang** die **tatsächliche Verfügungsgewalt**. Als fester Termin dafür sei laut Mitteilung des FB 23 der 01.07.2010 erfahrungsgemäß realistisch.

Mit dem Besitzübergang kann mit erforderlichen Baumaßnahmen in dem Seminargebäude begonnen werden.

Raumbedarf des Einhard-Gymnasiums für das Schuljahr 2010/11

Der Schulausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.09.2009 beschlossen, bei Erwerb des Gebäudes Malmedyer Str. 61/63 im Untergeschoss eine Mensa für das Einhard-Gymnasium zu errichten. Über die schulische Nutzung von Erd- und Obergeschoss sollte zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden.

Mit Ausnahme des Eingangsjahrgangs 2007, in dem das Einhard-Gymnasium fünf Züge neu gebildet hatte, ist die Schule vierzügig. Im Gutachten zum Schulentwicklungsplan für die Sekundarstufe I ist diese Zügigkeit in der Prognose gesichert. Im laufenden Schuljahr werden dort folgerichtig 25 (grundsätzlich 24) Klassenräume für die Sekundarstufe I benötigt. Ab dem Schuljahr 2010/11 wird sich wegen des verkürzten Bildungsganges (Abitur nach zwölf Schuljahren, somit Verringern der Sekundarstufe I-Zeit von bisher sechs auf fünf Jahre) der entsprechende Raumbedarf auf vorerst 21, ab dem Schuljahr 2012/13 auf 20 Klassen reduzieren.

In der Sekundarstufe II befinden sich derzeit 392 SchülerInnen am Einhard-Gymnasium. Bei einem Klassenfrequenz-Richtwert von 19,5 werden somit 20 Räume für die Oberstufe benötigt. Darüber hinaus entsteht durch den Doppeljahrgang im nächsten Schuljahr vorübergehend ein geringfügig erhöhter Raumbedarf; insgesamt acht Klassen der aktuellen Jahrgangsstufen neun (G 8) und zehn wechseln in das Kurssystem.

Schon mehrfach ist dem Schulausschuss dargelegt worden, dass das Einhard-Gymnasium unter erheblicher Raumnot leidet. Die entsprechende Versorgung konnte bislang nur durch das Bilden von "Wanderklassen" (Kurse der Oberstufe ohne feste Klassenräume) gewährleistet werden. Zudem gab es eine Kooperation mit dem Studienseminar. Danach war es dem Gymnasium möglich, bis zu fünf

Kursräume in dem Gebäude Malmedyer Str. 61/63 zu nutzen. Diese Möglichkeit ist nach Auszug des Seminars zum 31.12.2009 entfallen.

Als Zwischenlösung konnten fünf Räume im Jugendgästehaus Kalverbenden bzw. in der Katholischen Fachhochschule für das Einhard-Gymnasium zur Verfügung gestellt werden, und zwar bis zum Abschluss der Abiturprüfungen der Jahrgangsstufe 13 im April 2010.

Möglichkeiten, die notwendigen Raumbedarfe des Einhard-Gymnasiums in dem Seminargebäude zu decken

Aus rein baulichen Aspekten ist grundsätzlich festzuhalten, dass sich das Gebäude nach Einschätzung der Abteilung Hochbau des Gebäudemanagements (E 26/40) in einem dem Baujahr entsprechend guten Gesamtzustand befindet. Es sei im Jahre 2004 wegen Schadstoffbelastungen komplett modernisiert worden. Dabei sei auch der gesamte Brandschutz der bisherigen Nutzung entsprechend angepasst worden. Offensichtlich habe zudem eine Betonsanierung mit darauf folgender Fassadenbeschichtung der Beton-Fertigelemente stattgefunden.

Bisherige Überlegung des Gebäudemanagements in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule war, in dem Untergeschoss des Seminargebäudes die Mensa für das Einhard-Gymnasium unterzubringen. Die entsprechende Planung (Leistungsphase 1-3) ist durch die Abteilung Schulbetrieb (FB 45/400) mit Datum 19.03.2009 schriftlich beauftragt worden. Wegen der bis dato nicht abschließend geklärten Eigentumsverhältnisse ist die Fremdvergabe an einen externen Architekten aufgeschoben worden. Aufgrund des bevorstehenden Ankaufs hat FB 45/400 dem E 26 am 07.05.2010 telefonisch die Freigabe erteilt, den Bau einer Mensa im Seminargebäude untersuchen zu lassen.

Zur Vorlage für den Verwaltungsvorstand hat das Gebäudemanagement im März 2010 Kosten für den Umbau des Seminargebäudes für eine schulische Nutzung nach den Schulbaurichtlinien ermittelt. Demnach würde sich das Invest für das ausschließliche Herrichten des Untergeschosses ohne Umbauarbeiten (z.B. Entfernen oder Einbau von Zwischenwänden) auf 14.000,00 € belaufen. E 26 hat damit begonnen, das Untergeschoss für eine schulische Nutzung herzurichten und hält es für realistisch, dass diese Arbeiten bis zum Beginn des Schuljahres 2010/11 am 30. August 2010 abgeschlossen werden können.

In dem Untergeschoss könnten folglich fünf zusätzliche Räume für das Einhard-Gymnasium zur Verfügung gestellt werden. Nach Rücksprache mit dem Schulleiter, Herrn Spillner, wäre dadurch auf keinen Fall der dringend notwendige Raumbedarf gedeckt. Gleichwohl sieht Herr Spillner, dass es dazu keine kurzfristig zu realisierende Alternativlösung gibt.

Für das Herrichten von Erd- und Obergeschoss für schulische Zwecke sind Kosten in Höhe von 143.000,00 € kalkuliert. Diese Leistung zu erbringen erfordere nach Einschätzung des E 26 einen Zeitraum von etwa einem halben Jahr.

Finanzierung

Für das Erneuern von Aula-Gestühl am Einhard-Gymnasium waren im Haushaltsplanentwurf 2010 bei dem Konto 5-030104-900-00300 Mittel in Höhe von 100.000,00 € veranschlagt. Am 18.03.2010 wurde im Schulausschuss beschlossen, diese Haushaltsmittel zugunsten des Ertüchtigens des Seminargebäudes Malmedyer Str. 61/63 für schulische Zwecke zu verwenden und die Bezeichnung der vorgenannten Ausgabeposition entsprechend zu ändern.

Das vorzeitige Freigeben von städtischen Haushaltsmitteln in Höhe von 14.000,00 € ist von der Abteilung Schulbetrieb beantragt worden und wurde zwischenzeitlich genehmigt, da diese Mittel für das Weiterführen des Schulbetriebs des Einhard-Gymnasiums unaufschiebbar sind.

Fazit

Aufgrund der dargelegten Sachverhalte wird die Verwaltung Folgendes veranlassen:

1. Das Untergeschoss des Seminargebäudes bis zum Beginn des Schuljahres 2010/11 nach den Schulbaurichtlinien für das Einhard-Gymnasium nutzbar zu machen,
2. gemeinsam mit einem durch E 26 beauftragten externen Architekturbüro zu prüfen, inwieweit die baulichen Voraussetzungen gegeben sind, die Mensa für das Einhard-Gymnasium in dem Seminargebäude zu errichten.