



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0970/2019</b>		Datum: 13.11.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	65-Zentrales Gebäudemanagement	Az.: 65.10.10/Kr.	
<b>Betreff:</b>			
<b>Entwicklung Quartier Goldgrube: Neubauten Grundschule Pestalozzi, Kita und Sporthalle</b>			
Gremienweg:			
13.12.2019	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
02.12.2019	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt,

- a) das im Koblenzer Stadtteil Goldgrube liegende Grundstück mit einer Größe von ca. 19.800 m<sup>2</sup> neu zu arrondieren und aufzuteilen

und

- b) auf einer Teilfläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup> nach dem Abriss des Gebäudes der ehemaligen Overbergschule folgende Neubauten zu errichten:

1. Neubau Grundschule Pestalozzi
2. Neubau Kindertagesstätte Goldgrube
3. Neubau Sporthalle Goldgrube
4. Neubau Mensa zur Errichtung und zum Betrieb der Grundschule Pestalozzi als Ganztagschule

### Begründung:

Die Neubauten unter 1. bis 3. sind mit den Bedarfsträgern (Kultur- und Schulverwaltungsamt; Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales; Sport- und Bäderamt) abgestimmt und teilweise bereits durch Ausschüsse bestätigt.

Die nach dem Abbruch des alten Grundschulgebäudes und der alten Sporthalle verbleibende Restfläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup> soll einer alternativen Nutzung, bevorzugt Wohnbebauung, zugeführt werden.

In der Anlage 01 ist die derzeitige Planung und Arrondierung des Grundstücks dargestellt.

Die erforderlichen Investitionen und Aufwendungen belaufen sich nach derzeitigen Grobkostenschätzungen auf ca. 22 – 24 Mio. €, die bereits teilweise in den Haushaltsplänen eingestellt sind.

## **1. Neubau Grundschule Pestalozzi**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 einstimmig den Beschluss gefasst, die Grundschule Pestalozzi innerhalb des erweiterten Schulgeländes Overberg-/Pestalozzi-Schule in der Goldgrube zu erhalten, entsprechende Planungen für die Standortsicherung vorzulegen und die erforderlichen Mittel für den Neubau der Grundschule zu veranschlagen. Bei dem Gebäude handelte es sich zu diesem Zeitpunkt um eine zweizügige Grundschule ohne Ganztagsstatus. Dieses Projekt wurde unter der Projektnummer Z40111000 im Teilhaushalt 08 als Investitionsprojekt etatisiert.

Die Wirtschaftlichkeit des Neubaus gegenüber einer Generalsanierung des Bestandsgebäudes wurde durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der Lebenszykluskosten nachgewiesen.

Durch die zwischenzeitlichen demografischen Entwicklungen kann bis zur Umsetzung davon ausgegangen werden, dass anstatt der bisher vorgesehenen acht Klassenräume bis zu elf Klassenräume benötigt werden. Diese Entwicklung wurde bereits mit der ADD kommuniziert und abgestimmt.

Gemäß erster Grobkostenschätzungen belaufen sich die Kosten für die Errichtung der Grundschule Pestalozzi auf 8,3 Mio. €. Diese Mittel sind unter der Maßnahme Z40111000 in der Haushaltsplanung zum Nachtrag 2019 bzw. Haushalt 2020 etatisiert.

Im September 2016 wurde bei der ADD ein Antrag auf Fördermittel gestellt. Aufgrund der bisher noch nicht konkreten Planungen konnte dieser bisher noch nicht abschließend geprüft und bearbeitet werden. Im Rahmen der neuen Ausführungsplanungen werden dann aktualisierte Pläne und Kostenberechnungen als Austauschunterlagen bei der ADD eingereicht.

Das Gebäude soll vom energetischen Standard als Passivhaus errichtet werden.

Zur Planung und zum zeitlichen Ablauf des Projektes siehe bitte Ziffer 5.

## **2. Neubau Kindertagesstätte Goldgrube als achtgruppige Kita**

Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss BV/0851/2018 vom 08.11.2018 den Neubau der Kindertagesstätte Goldgrube auf dem Gelände der ehemaligen Overbergschule als 6-gruppige Kita beschlossen. Dieses Projekt wurde unter der Projektnummer Z5011056000 im Teilhaushalt 06 als Investitionsprojekt im Haushalt etatisiert. Als Basis dienen die für die sechsgruppige Kita Karthause prognostizierten Kosten in einer Größenordnung von 6,0 Mio. €.

Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss Nr. BV/0777/2019 vom 14.11.2019 den Neubau der Kindertagesstätte Goldgrube auf dem Gelände der ehemaligen Overbergschule als nunmehr achtgruppige Kita beschlossen.

Unter der Prämisse des Kita-Zukunftsgesetz und der Vergrößerung von sechs auf acht Gruppen können die dann zu erwartenden Kosten erst nach einer Kostenberechnung gemäß DIN 276 benannt werden. Die Haushaltsansätze werden dann entsprechend aktualisiert und angepasst.

Das Gebäude soll vom energetischen Standard als Passivhaus errichtet werden.

Zur Planung und zum zeitlichen Ablauf des Projektes siehe bitte Ziffer 5.

### **3. Neubau Sporthalle Goldgrube als Einfeldhalle**

Im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeitsprüfung Sanierung gegenüber Neubau für die Grundschule Pestalozzi wurde auch für die vorhandene Einfeldhalle untersucht, welche Variante die wirtschaftlichere ist. Auch hier wurde durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der Lebenszykluskosten nachgewiesen, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist.

Die Sporthalle soll als Einfeldhalle analog der Sporthalle an der GS Lützel errichtet werden. Aus Erfahrung gehen wir derzeit von einem Investitionsrahmen von ca. 3,5 Mio. € aus.

Ein Antrag auf Fördermittel wird zum gegebenen Zeitpunkt bei der ADD gestellt und eingereicht werden.

Für diesen Neubau ist aktuell noch kein Projekt im Haushaltsplan etatisiert, dies soll im Rahmen des Nachtrags 2020 angepasst und aktualisiert werden.

Das Gebäude soll vom energetischen Standard als Passivhaus errichtet werden.

Zur Planung und zum zeitlichen Ablauf des Projektes siehe bitte Ziffer 5.

### **4. Neubau Mensa zur Errichtung und zum Betrieb der Grundschule Pestalozzi als Ganztagschule**

Am 04.12.2019 findet ein Elternabend bzgl. der Vorstellung des Ganztagschulkonzeptes an der Grundschule Pestalozzi statt. Bis zum 31.03.2020 muss beim Bildungsministerium ein Antrag auf Einrichtung einer Ganztagschule (zum SJ 2021/22) vorliegen. Vorher müssen die schulischen Gremien, der Schulträgerausschuss und der Stadtrat den Antrag samt Konzept im 1. Quartal 2020 befürworten bzw. beschließen. Erfahrungsgemäß werden, bei einer positiven Wertung des Konzeptes, von Seiten des Landes RLP die Einrichtungsoptionen vor den Sommerferien des jeweiligen Jahres (hier Juli 2020) für das Folgejahr (hier: 01.08.2021) erteilt. Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Gremienbeschlüsse und Genehmigungen der ADD im 2. Halbjahr 2020 vorliegen, so dass die Mensa zeitgleich mit dem Schulgebäude errichtet werden kann.

Die geschätzten Kosten für die Errichtung der Mensa als Solitärgebäude sind in den Gesamtkosten Neubau Grundschule Pestalozzi in Höhe von 8,3 Mio. € enthalten und unter der Maßnahme Z40111000 in der Haushaltsplanung zum Nachtrag 2019 bzw. Haushalt 2020 etatisiert.

### **5. Zusammenfassung und zeitlicher Ablauf des Projektes**

In der Tabelle 5.1. sind die vorbeschriebenen Investitionskosten sowie die zusätzlich erforderlichen konsumtiven Aufwendungen in übersichtlicher Form dargestellt.

Da noch nicht alle Investitionskosten – insbesondere für die Kita – ermittelt werden können, gehen wir derzeit davon aus, dass für die gesamte Entwicklung des Quartiers Goldgrube ca. 22 – 24 Mio. € zu veranschlagen sind.

Die derzeitigen Planungen zum Ablauf des Gesamtprojektes sehen vor, dass zunächst die Gebäude der ehemaligen Overbergschule abgerissen werden und dann die Neubauten – teil-

weise parallel – errichtet werden.

Die Energieversorgung soll in einem zentralen Quartierskonzept sowohl für die städtischen Gebäude als auch für die zukünftig noch zu errichtende Wohnbebauung umgesetzt werden. Zur Realisierung werden bereits Vorgespräche mit der Energieagentur Rheinland-Pfalz geführt. Als Energieträger sollen vorzugsweise solche aus erneuerbaren Energien in Kombination mit Photovoltaik eingesetzt werden.

**Tabelle 5.1. Investitionskosten und konsumtive Aufwendungen:**

<b>Teilprojekt</b>	<b>Investiv</b>	<b>Konsumtiv</b>	<b>Kostenstelle</b>
Abbruch Overbergschule		1.300.000 €	Konsumtiv 2021
Neubau Kita	6.000.000 €		Z501056000; Basis Kita Asterstein, noch nach oben anzupassen
Neubau GS Pestalozzi	8.300.000 €		Z401110000
Neubau Mensa GS Pestalozzi			in Z401110000 enthalten
Neubau Sporthalle	3.500.000 €		(noch in Abstimmung)
Abbruch Altgebäude GS Pestalozzi		1.000.000 €	Konsumtiv 2022
Abbruch Sporthalle		250.000 €	(noch in Abstimmung)
<b>Summen</b>	<b>17.800.000 €</b>	<b>2.550.000 €</b>	

Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Kita wird durch das Zentrale Gebäudemanagement erstellt. Anschließend sollen mit öffentlichen Vergabeverfahren externe Architekten und Ingenieure für die Ausführungsplanung und Umsetzung des Neubaus gesucht und gefunden werden.

Für den Neubau von Grundschule, Mensa und Sporthalle soll in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass bis zum Ende des 2. Quartals 2020 die Planungsaufträge an Architekten und Fachplaner erteilt werden.

Gemäß den derzeitigen Gesamtprojektplanungen wird die Kita Mitte/Ende 2023 und das Schulprojekt im ersten Halbjahr 2024 nach Abriss der Bestandsgebäude Grundschule, Sporthalle und ehemaliger Hausmeisterwohnung abgeschlossen sein werden.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die zukünftige Nutzung der Neubauten, deren Errichtung nach den aktuellsten Energieeinspar- bzw. Klimaschutzvorschriften erfolgen, wird sich auch positiv auf den Klimaschutz auswirken.