

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 11.10.2016		
Beratungspunkt	<b>Realschule / Sachstand - weiteres Vorgehen</b>		
Anlagen	3		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-002/16 4-009/16 4-081/16	Sitzung GR-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 23.02.2016 23.02.2016 26.07.2016

Erläuterungen:**A. Beschlusslage des Gemeinderats im Rahmen der Beratungen zur Realschule am 23. Februar 2016 und 26. Juli 2016:**

Der Gemeinderat hat sich am 23.02.2016 im Rahmen der Beratung von zwei Tagesordnungspunkten mit der Realschule befasst. Das Büro schneidermeyer hat an diesem Abend das Räumlich-Pädagogische Konzept vorgestellt. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

TOP 4-009/16 (23.02.2016) Realschule / Räumlich-Pädagogisches Konzept - Vorstellung:

1. *Das vorgestellte Räumlich-Pädagogische Konzept soll ganz oder zumindest in Teilen umgesetzt werden. Anstelle der gebundenen Ganztagschule soll mit der offenen/teilgebundenen Ganztagschule geplant werden.  
(30 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung)*
2. *Grundlage dieses Beschlusses ist die Annahme, dass das Land Baden-Württemberg den Neubau einer Realschule in Donaueschingen bezuschusst.  
(29 Ja, 3 Nein)*
3. *Das weitere Vorgehen wird in dem Tagesordnungspunkt „Realschule – Vergleich von drei Standorten“ festgelegt.  
(einstimmig)*

TOP 4-002/16 (23.02.2016) Realschule – Vergleich von drei möglichen Standorten

1. *Der Gemeinderat scheidet die Variante 1 – Sanierung Realschule am heutigen Standort – aus den weiteren Überlegungen aus, da die Baukosten verglichen mit den anderen Alternativen, zu hoch sind und das Räumlich-Pädagogische Konzept nicht realisiert werden kann.  
(einstimmig)*
2. *Der Gemeinderat scheidet auch die Variante 3 – Neubau auf dem Grundstück der Eichendorffschule – aus den weiteren Betrachtungen aus, da die Baukosten verglichen mit den anderen Varianten zu hoch sind und aus Sicht der Schulentwicklung negative Auswirkungen für die am Standort bereits bestehenden Einrichtungen*

*gen befürchtet werden.  
(Einstimmig)*

3. *Weiter verfolgt werden soll eine Neubauvariante – die Planung des Neubaus soll erst nach der Entscheidung über die Förderung fortgesetzt werden.  
(Einstimmig)*

#### TOP 4-081/16 (26.07.2016) Realschule / Sachstand Fördermittel – weiteres Vorgehen

In der Sitzung am 26.07.2016 wurde der Gemeinderat über den Sachstand Fördermittel informiert. Alle Fraktionen haben sich enttäuscht über den geringen Landeszuschuss für einen Realschulneubau geäußert. Wie angeregt, hat die Verwaltung die beiden hiesigen Landtagsabgeordneten angeschrieben und um höhere Förderung beim Neubau der Realschule gebeten.

Am 26.07.2016 wurde kein Beschluss gefasst. Von einzelnen Gemeinderäten wurde jedoch angeregt, in der kommenden Sitzung über den Neubau, die möglichen Kosten und ein Finanzierungskonzept zu sprechen.

#### **B. Vergleich möglicher Standorte für einen Neubau der Realschule**

In der Sitzungsvorlage Nr. 4-002/16 vom 23.02.2016 wurden fünf verschiedene Standorte diskutiert. Drei Standorte

- heutiger Standort Realschule (mit Provisorium)
- Konversionsgelände
- Grundstück Eichendorffschule

wurden anhand der Kriterien

- Kosten,
- Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung,
- Qualität des Grundstücks und
- Bewertung des Standortes im Stadtgefüge,

miteinander verglichen. Nach ausführlicher Diskussion wurde am 23.02.2016 entschieden, die Sanierung der Realschule am heutigen Standort und den Neubau der Realschule auf dem Grundstück der Eichendorffschule nicht weiter zu verfolgen. Weiter verfolgt werden soll eine Neubauvariante. In dieser Diskussion wurde von einzelnen Stadträten angeregt, auch folgende Varianten weiter zu untersuchen:

- Neubau der Realschule auf dem heutigen Realschulgrundstück ohne dass Kosten für ein Provisorium anfallen. Während der Bauzeit soll die Realschule erhalten werden (siehe Abschnitt F).
- Neubau der Realschule benachbart zum Fürstenberg-Gymnasium und zur Erich Kästner-Schule (siehe Abschnitt C).

Die drei Schulen sollen jedoch möglichst weitgehend voneinander getrennt werden.

In der Sitzung am 23.02.2016 wurde beschlossen, diese Planungen erst nach der Entscheidung über die Förderung fortzusetzen.

### **C. Variante 1 - Neubau der Realschule auf dem heutigen Realschulgrundstück (ohne Provisorium)**

In der beigefügten **Anlage 1** hat das Stadtbauamt diese Lösung skizziert.

Als Nachteil muss erwähnt werden, dass das Planen der Neubauten um die bestehenden Bestandsgebäude herum eine Vorbelastung für die Qualität des Entwurfes darstellt. Es ist auch davon auszugehen, dass die Baustellenabwicklung aufgrund der sehr beengten Lage kompliziert und damit teuer wird. Bei den Kosten muss zusätzlich der nach Fertigstellung des Neubaus erforderliche Abbruch des Bestandsgebäudes berücksichtigt werden.

Die Skizze in der Anlage 1 zeigt, dass der Neubau eines Schulgebäudes für die Realschule nur funktioniert, wenn

- der Lehrerparkplatz zur Linsenöschstraße während der Bauzeit als Schulhof genutzt wird,
- der Hauptzugang der Schule während der Bauzeit zur Linsenöschstraße verschoben wird,
- der Zugang und die Fläche östlich der Realschule (Lehenstraße) als Baustellenzufahrt und Lagerfläche für Baumaterialien genutzt wird.

Der Skizze kann ferner entnommen werden, dass das neue Gebäude ca. 10 m vom alten Gebäude, indem während der Bauzeit der Schulbetrieb aufrechterhalten werden müsste, gebaut wird. Der Schulbetrieb wäre bei dieser Lösung beeinträchtigt.

Für die Qualität des Standortes gilt das in der Vorlage vom 23.02.2016 bereits ausgeführte: Kosten müssen aufgrund der beengten Bausituation eher negativ, Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung müssen eher neutral bewertet werden. Vorteile hat diese Variante bei den Qualitäten des Grundstücks und bei der Bewertung des Standorts im Stadtgefüge.

	<u>Standort</u> <u>Variante 1</u> Neubau auf dem Grundstück der Realschule
Kosten	-
Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung	o
Qualität des Grundstücks	+
Bewertung des Standorts im Stadtgefüge	+

- eher negativ,      o eher neutral,      + eher positiv

## **D. Sanierung des Realschulgebäudes**

In der Gemeinderatssitzung am 26.07.2016 hat Oberbürgermeister Pauly erwähnt, dass die Sanierung des Realschulgebäudes dringlich ist und Kosten von mindestens 5 Mio. € verursacht. Der Technische Ausschuss hat sich mit der Sanierung des Realschulgebäudes am 23.09.2014 und mit der Sanierung der Turnhallen am 14.09.2013 befasst. Genannt wurde in dieser Sitzung für eine umfassende Sanierung (mit Provisorium jedoch ohne Berücksichtigung des Pädagogischen Konzepts) Kosten in Höhe von 17,9 Mio. €. Würde man nur den Brandschutz abarbeiten, entstünden immer noch Kosten von ca. 5 bis 6 Mio. € (ohne Provisorium). Dabei sind folgende Aspekte nicht berücksichtigt:

- Herstellen der Barrierefreiheit
- Erneuerung und Anpassung der Sanitärausstattung
- Umsetzung der Hygieneanforderungen Trinkwasser
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Energetische Sanierung
- Allgemeine Sanierung

Bei der nachträglichen Umsetzung dieser Aspekte würden Kosten teilweise doppelt anfallen. Deshalb muss auch darauf hingewiesen werden, dass eine alleinige Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt werden muss.

## **E. Variante 2 - Standortvariante Konversion**

Bei den Grundstücksverhandlungen zum Erwerb des Konversionsgeländes hat sich herausgestellt, dass Grundstücksteile, die für öffentliche städtische Einrichtungen benötigt werden, kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Es wird zusätzlich eine sechsstellige Summe im Rahmen des Grunderwerbs gutgeschrieben. Sollte die geplante öffentliche Einrichtung im Konversionsgelände nicht realisiert werden, müssen diese Mittel rückerstattet werden. Es ist von einer Rückzahlung von ca. 1,5 Mio. € auszugehen.

Würde die Realschule nicht im Konversionsgelände angesiedelt, könnte die Stadt dieses Grundstück natürlich für anderweitige Nutzungen verkaufen. Zumindest die Kosten, die als Rückzahlung an den heutigen Eigentümer zu erstatten wären, könnten wieder eingenommen werden. Es ist bei dieser Überlegung allerdings zu beachten, dass die Konversions- und Entwicklungs GmbH Donaueschingen insgesamt über beide Bauabschnitte 14 ha Flächen erwerben wird. Davon sind allein 7 ha bezüglich ihrer zukünftigen Nutzungen direkt vergleichbar mit dem für den Neubau der Realschule angedachten Quartier.

Sollte die Realschule im Konversionsgelände neu gebaut werden, stünde das alte Realschulgelände für eine neue Nutzung zur Verfügung. Das Grundstück ist 13.835 m<sup>2</sup> groß. Laut Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2014 können in diesen Bereich der Innenstadt Erlöse von ca. 200,00 € pro m<sup>2</sup> (inkl. Erschließung) erzielt werden. Von den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von max. 2,8 Mio. € müssen Abbruchkosten für das Schulgebäude, die beiden Turnhallen und das Lehrerwohnhaus in Höhe von mind. 1,8 Mio. € abgezogen werden.

Neben dem materiellen Wert des Realschulgeländes, ist auch der Wert, den das Realschulgelände für eine positive Stadtentwicklung in den kommenden Jahren besitzen könnte, hoch einzuschätzen (siehe Kapitel H).

	<u>Standort</u> <u>Variante 2</u> Neubau auf dem Konversionsgelände
Kosten	+
Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung	+
Qualität des Grundstücks	+
Bewertung des Standorts im Stadtgefüge	+

- eher negativ,      o eher neutral,      + eher positiv

#### **F. Variante 3 - Standortvariante am Fürstenberg-Gymnasium**

Zum Standort Fürstenberg-Gymnasium im Bereich der Humboldtstraße haben die drei betroffenen Schulleiter die Empfehlung ausgesprochen, diesen Standort nicht weiter zu verfolgen, da die Anordnung von drei verschiedenen Schulen in enger räumlicher Nähe eher Probleme als Vorteile verspricht.

Die Stadt besitzt in diesem Bereich ausreichend Grundstücksreserven für einen Neubau der Realschule.

Angeregt wurde am 23.02.2016 zu prüfen, ob nicht die verschiedenen Schulen so angeordnet werden können, dass alle Einrichtungen getrennt voneinander betrieben werden können. Erwähnt wurden getrennte Mensen, getrennte Parkplätze, getrennte Pausenhöfe, getrennte Sportanlagen, getrennte Zugänge. In der beigefügten **Anlage 2** wurde für das städtische Grundstück ein denkbarer Baukörper für die Realschule mit Großturnhalle eingezeichnet.

Es zeigt sich, dass auf einer Länge von ca. 350 m die Realschulnutzung an die Nutzung des Fürstenberg-Gymnasiums und an die Nutzung der Erich Kästner-Schule angrenzt. Es wird immer so sein, dass die Schüler der verschiedenen Schulen auch die Freiflächen der benachbarten Schulen nutzen werden. Die gewünschte komplette Trennung erscheint angesichts des langen Grundstückszuschnitts, das für eine Neubebauung noch zur Verfügung steht, nicht möglich. Die von den Schulleitern befürchteten negativen Aspekte der Agglomeration von drei Schularten werden sich nicht vermeiden lassen. Das Kriterium „Pädagogische Aspekte/Schulentwicklung“ muss daher eher negativ gewertet werden.

Auch die Qualität des Grundstücks wird von der Verwaltung mit „eher negativ“ bewertet: Der Grundstückszuschnitt erlaubt nur eine Aneinanderreihung der Baukörper.

Es entfallen die Kosten für ein Provisorium, da die heutige Realschule bis zum Umzug weiter genutzt werden kann. Dafür entsteht beim Erwerb der Konversionsflächen die bereits bezifferte Rückzahlungsverpflichtung. Das Kriterium Kosten wird „eher neutral“ bewertet.

	<u>Standort</u> <u>Variante 3</u> Neubau auf dem Grundstück Fürstenberg-Gymnasium / Erich Kästner-Schule
Kosten	0
Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung	-
Qualität des Grundstücks	-
Bewertung des Standorts im Stadtgefüge	0

- eher negativ,      0 eher neutral,      + eher positiv

### G. Finanzierungsvorschlag für die Variante Neubau im Konversionsgelände

Im Rahmen der Haushaltsberatungen im November 2015 wird dem Gemeinderat folgende Finanzierung vorgeschlagen:

2016	100.000,-- €
2017	300.000,-- €
2018	4.000.000,-- €
2019	4.000.000,-- €
2020 ff.	4.000.000,-- €
<b>Summe</b>	<b>12.400.000,-- €</b>

Die Stadt hat beim Land Baden-Württemberg einen Landeszuschuss für den Neubau einer Realschule beantragt. Im Haushalt sind fiktive Einnahme in Höhe von 2.490.000,-- € in den Jahren 2017 ff. eingestellt. Entsprechend den am 26.07.2016 vorgelegten Informationen kann bei einer 4,5 Zügigkeit von einem Zuschuss von 2,4 Mio. € bis 2,6 Mio. € ausgegangen werden.

Wie in der Sitzungsvorlage vom 23.02.2016 bereits erläutert, ist bei einem Neubau im Konversionsgelände – ohne Einbeziehung des Collège Robert Schuman von Neubaukosten von 18 Mio. € bis 27 Mio. € auszugehen. In den Jahren 2018 bis 2020 müssten also jeweils ca. weitere 4 Mio. € in der Finanzplanung für das Projekt Neubau der Realschule in die Finanzplanung eingestellt werden.

Nach heutigen Erkenntnissen wird eine Finanzierung dieser Investition und den vielen weiteren Investitionen der Stadt Donaueschingen aus vorhandenen, liquiden Mitteln nicht möglich sein, so dass eine Kreditaufnahme notwendig würde.

**Die Investition hätte folgende Auswirkung auf die Ergebnisrechnung (G+V) bzw. den Ergebnishaushalt:**Zinsaufwand:

Die Stadt Donaueschingen kann, sofern notwendig, Investitionen über Kredite finanzieren. Es gilt hier allerdings, dass solange liquide Mittel in der Stadtkasse vorhanden sind, kein Fremdkapital / Kredit aufgenommen wird. Die Höhe der Kreditaufnahme hängt dementsprechend von der Haushaltslage ab und damit auch direkt von der Investitionstätigkeit der Stadt. Unter der Annahme, dass während der Bautätigkeit der Realschule ein Kreditbedarf von 12 Mio. € entstünde, fällt bei einem Zinssatz von 1,5 % ein **durchschnittlicher Zinsaufwand von 90.000,-- € / Jahr** während der gesamten Kreditlaufzeit an. Eine Kreditlaufzeit von 25 Jahren ist denkbar.

Abschreibungsaufwand:

Bei einer Nettoinvestitionssumme für die Realschule inklusive Sporthallen von 25,5 Mio. € würde bei einer Abschreibungszeit von 50 Jahren für den gesamten Schulkomplex ein Abschreibungsaufwand von **510.000,-- € / Jahr** anfallen.

Die bestehende Realschule mit Sporthallen und Wohngebäude hat noch einen Restbuchwert von rund 1,2 Mio. €, der bislang mit 65.000,-- € / Jahr abgeschrieben wird.

Unter der Annahme, dass der gesamte Realschulkomplex abgebrochen würde, müsste der Restwert einer Sonderabschreibung unterworfen werden. Das bedeutet, dass sich der Abschreibungsaufwand in diesem einen Jahr um **1,2 Mio. €** erhöht.

Grundstücksaufwand:

Sofern die Stadt Donaueschingen die Gebäudeteile auf dem Grundstück entfernt, entstehen Grundstücksaufwendungen von **1,8 Mio. €**.

Veräußerungserlös:

Wie dargestellt, hat alleine das Grundstück der Realschule ohne Gebäude einen geschätzten Marktwert von ca. 1.840.000,-- €. Der Buchwert des Grundstückes liegt bei 13.000,-- €. Das Grundstück wurde um 1935 erworben. Daraus ergibt sich ein Veräußerungserlös von **1.827.000,-- €**.

**H. Empfehlung der Verwaltung**

In der Gemeinderatssitzung am 23.02.2016 hat der Gemeinderat sich mit dem Vergleich der verschiedenen Standorte anhand der vier unter B genannten Kriterien befasst. Die der Diskussion vom 23.02.2016 zugrunde liegende Tabelle wurde für die beiden neuen Standortvarianten wie folgt überarbeitet.

	<u>Standort Variante 1</u> Neubau auf dem Grundstück der Realschule	<u>Standort Variante 2</u> Neubau auf dem Konversions- gelände	<u>Standort Variante 3</u> Neubau auf dem Grundstück Fürstenberg-Gymnasium / Erich Kästner-Schule
Kosten	-	+	0
Pädagogische Aspekte / Schulentwicklung	0	+	-
Qualität des Grundstücks	+	+	-
Bewertung des Standorts im Stadtgefüge	+	+	0
Vorschlag Rangfolge	2	1	3

- eher negativ,      0 eher neutral,      + eher positiv

Die Verwaltung empfiehlt, die Varianten

- Neubau auf dem Grundstück der Realschule unter Beibehaltung des Betriebs in den Altgebäuden und
- Neubau auf dem Grundstück des Fürstenberg-Gymnasiums

angesichts der genannten negativen Aspekte nicht weiter zu verfolgen.

Ein Neubau der Realschule im Konversionsareal wäre ein wichtiges Signal für die Entwicklung dieses neuen Stadtviertels. Der **Anlage 3** kann entnommen werden, dass das Konversionsareal über das ehemalige Realschulgelände optimal an die Innenstadt angebunden werden könnte. Je nach Bedarf könnte dort Wohnen, ein Parkhaus für die Innenstadt oder Einzelhandel angesiedelt werden.

Die Verwaltung hofft, dass die Landesregierung einer Freigabe des südlichen Konversionsbereiches im Jahre 2019 zustimmen wird. Eine definitive Zusage gibt es hierzu bis heute aber nicht. Die kommenden zwei Jahre könnten für die Planung des Neubaus auf dem Konversionsgeländes genutzt werden. Mit der Planung der neuen Realschule sollte begonnen werden, sobald der Veräußerungstermin des südlichen Konversionsbereiches fest steht. Denkbar wären z.B. ein Architektenwettbewerb in der zweiten Jahreshälfte 2017 und die Erstellung des Entwurfes im Jahre 2018.

1  
5  
6  
7  
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Standortvarianten
  - Neubau auf dem heutigen Realschulgrundstück neben den Bestandsgebäuden,
  - Neubau im Bereich Fürstenberg-Gymnasium und Erich Kästner-Schule,

nicht weiter zu verfolgen.

2. Weiter verfolgt werden soll die Standortvariante Neubau der Realschule auf dem Konversionsgelände.

Beratung: