



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

1. **Betreff:** Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	19.09.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	10.10.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule sowie der damit verbundenen Freigabe einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von bis zu 95 T€ zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

Betreff: Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

Sachverhalt/Begründung:

Die Erich-Kästner-Realschule wird als Ganztages-Realschule in offener Form zum Schuljahr 2016/17 mit einer kompletten großen Ganztagesklasse starten. Trotz diesem erfolgreichen Start ist weiterhin unklar, wie stark das Ganztagesangebot der Erich-Kästner-Realschule auch in den künftigen Jahren nachgefragt werden wird. Die zu schaffende Mensagröße und die bereitzustellenden Ganztagesräume hängen aber entscheidend davon ab. Da die Anne-Frank-Schule ebenfalls das Oststadtschulgebäude nutzt, beeinflusst auch deren Entwicklung die künftige Standortentwicklung beider Schulen. Ab 2020 ist an diesem Standort durchaus ebenfalls eine Ganztagesgrundschule denkbar.

Eine stark nachgefragte Ganztagesrealschule und/bzw. eine Ganztagesgrundschule würden mittelfristig wohl Baumaßnahmen größeren Ausmaßes nach sich ziehen. Hier sind verschiedene Alternativen denkbar, und zwar vom Anbau an das bestehende Schulgebäude der Oststadtschule bis hin zur Umsiedlung der kompletten Erich-Kästner-Realschule nach Zell-Weierbach. Aufgrund dieser genannten Unwägbarkeiten hat der Gemeinderat am 12.10.2015 entschieden, dass Baumaßnahmen größeren Ausmaßes an diesem Standort zunächst vermieden werden sollen. Vorerst soll abgewartet und die Entwicklung beobachtet werden. Größere bauliche Maßnahmen sollen dann in Stufe 2 (ab 2020/21) vorgenommen werden. Die entsprechenden Planungsprozesse starten 2018.

Es bestand jedoch Einigkeit, dass auch kurzfristig Maßnahmen zur Verbesserung der räumlichen und baulichen Situation umgesetzt werden sollen, damit weiterhin eine erfolgreiche Bildungs- und Betreuungsarbeit in der Oststadt möglich ist. Dafür sind im Doppelhaushalt 2016/17 120T€ für die Oststadtschule vorgesehen (zuzgl. 30 T€ für das Bunte Haus).

Bis der zukünftige, dauerhafte Standort der Erich-Kästner-Realschule gefunden und für den Betrieb einer Ganztagesrealschule hergerichtet ist, werden noch ca. 4 – 6 Jahre vergehen. Zum Redaktionsschluss dieser Vorlage kann noch keine verbindliche Aussage zum Antrag der CDU-Fraktion vom 2.8.2016 gemacht werden, wonach die Verwaltung eine Nutzung des Oststadtschulgebäudes als Polizeipräsidium mit dem Land prüfen soll – es wird ggf. im Ausschuss berichtet. Grundsätzlich ist jedoch der im Antrag benannte Zeitbedarf von 2 bis 3 Jahren für den quasi Neubau von 2 Schulen und den Umbau eines Schulgebäudes zu einem Polizeipräsidium auch bei optimalster Planung nicht machbar.

Da schon jetzt der Schulraum in der Oststadtschule eng und das Mittagessen ein zentrales Element der Ganztageschule ist, muss für eine Übergangszeit auf jeden Fall am dortigen Standort eine Lösung zur Verfügung gestellt werden, um den Schülerinnen und Schülern eine warme Mittagsmahlzeit sowie Räume für den Ganztagsbetrieb anbieten zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

Betreff: Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

Die vorerst erforderlichen zusätzlichen Räume für den Ganztagsbetrieb konnten weitestgehend innerhalb des Oststadtschulgebäudes unter Nutzung vorhandener Räume (teilweise durch Doppelnutzung) geschaffen werden. Die Mensa konnte jedoch nicht innerhalb der bestehenden Kubatur untergebracht werden und soll deshalb in einem in Modulbauweise zu errichtenden Pavillon ihren Platz finden. Durch die Errichtung eines Pavillons in Container-Systembauweise kann die Mensa in kurzer Zeit relativ kostengünstig zur Verfügung gestellt werden und bei Bedarf später auch wieder demontiert werden. Des Weiteren kann der zusätzliche Raum auch für ergänzende schulische Angebote genutzt werden. Nach übereinstimmender Auffassung der Schulleitung und Stadt ist dies für die Übergangszeit die beste Lösung.

1. Gebäudekubatur - energetischer Standard und Kosten

Die im Haushalt eingestellten Kosten von 120 T€ für die Oststadtschule waren eine reine „Hausnummer“. Zum damaligen Zeitpunkt war noch völlig offen, ob tatsächlich eine komplette Klasse einen Ganztagsunterricht aufnehmen wird und wie die dann hierfür erforderlichen Räumlichkeiten bis hin zur Mensa geschaffen werden müssen.

Für die Mensalösung in einem gesonderten Pavillon wurde mittlerweile anhand von Richtpreisangeboten eine genauere Kostenschätzung erarbeitet, die bei bis zu 215 T€ incl. Küchenausstattung endet, wobei gerade letzteres mit einem erheblichen Betrag von rund 60 T€ zu Buche schlägt (s. hierzu auch lfd. Nr. 3). Auch die Kosten für das Herrichten der Fläche und die Anschlusskosten sind nicht unerheblich, insbesondere weil der Pavillon an die Heizung der Schule angeschlossen werden soll (statt Elektroheizung). Die größte Position sind die Modulkosten, hier kann keine genaue Zahl benannt werden – wir erhoffen uns im Wettbewerb gute Ergebnisse, die letztlich vielleicht sogar niedrigere Gesamtkosten als geschätzt ermöglichen.

Um kostengünstig produzieren zu können, muss den Anbietern von Wohn- und Bürocontainern zugestanden werden, möglichst nah an deren Standards anbieten zu können. Daher werden bis auf den Verzicht von PVC und ein paar relevante Angaben zur Beleuchtung und zur Hygiene im Küchenbereich keine weiteren Anforderungen formuliert.

Vor dem Hintergrund der temporären Nutzungen des Mensabaus, wird der Pavillon nicht nach der Energieleitlinie der Stadt Offenburg ausgeschrieben, sondern auf Basis der gesetzlichen Mindestenergiestandards EnEV 2014, EEWärmG und EWärmeG.

Als Mindestgröße wird eine Bruttogrundfläche von 80 m² gefordert. Diese Fläche ist ausreichend, um eine funktionsfähige Mensa sicherstellen zu können. Verursacht durch die systemimmanenten Maße der Container, werden die Anbieter in der Regel von dieser Fläche abweichen, was aber kein Problem darstellt, solange die Nutzung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

Betreff: Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

des Baus als Mensa nicht beeinträchtigt wird. So können die Anbieter vollumfänglich auf ihre Systeme zugreifen und deren günstigste Variante anbieten.

Eine Holzfassade wird als Zulage in einer Bedarfsposition abgefragt, um bei Bedarf dem Pavillon den typischen Charakter eines Containerbaus zu nehmen – die Mehrkosten sind in der Kostenschätzung enthalten.

2. Innenausstattung

Geplant ist ein Essbereich, der ca. 30 Sitzplätze umfasst und sich durch große Fensteröffnungen zum Außenbereich hin öffnet. Um diesen Raum während des Schulbetriebs als Ausweichmöglichkeit für die Schule nutzen zu können wird der Ausgabe- und Küchenbereich durch Rollläden abgetrennt. Die Möblierung wird größtenteils aus dem Schulbestand beschafft werden können.

Die Küche bietet Platz für eine Mindestausstattung des Schulcaterers Akzente. Der Spülbereich liegt abseits und ist durch eine Wand leicht getrennt. So ist den Hygienevorschriften genüge getan.

Weiter bekommt die Küche noch ein kleines Lager sowie eine Umkleide und ein WC für das Personal.

3. Küchenausstattung und Organisation

Im Rahmen der Planungen wurden zwei Varianten der Essensversorgung und Organisation untersucht, da die Investitionskosten sich erheblich unterscheiden:

- a) Warmanlieferung des Essens und Ausgabe durch eigenes Personal (rund 23 T€ Investitionskosten)
- b) Einbindung in das bestehende System des Schulcaterers Akzente GmbH (rund 60 T€ Investitionskosten)

Weitere Grundlage war, dass in den nächsten 5 Jahren durchschnittlich 50 Essen pro Tag ausgegeben werden (anfänglich nur eine Klasse, später dann 3 Klassen bei einer Inanspruchnahme von 80 %). In beiden Varianten kann die angeschaffte Küchenausstattung nach 5 Jahren in einen dann evtl. geschaffenen An- oder Neubau umgesetzt werden. Die Gesamtnutzungsdauer ist mit 10 Jahren angesetzt.

In der Variante a) sind zwar die Investitionskosten deutlich niedriger (0,29 €/ Essen), allerdings fallen für die Essensausgabe Personal- und Organisationskosten von 1,85 €/ Essen an – es ist ein Stellenumfang von rund 1/3-Stelle erforderlich, bei 160 Essenstagen pro Jahr. Weitere 4,40 €/ Essen kostet die Zubereitung und Warman-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

Betreff: Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

lieferung = 6,54 €/ Essen. Hinzu kommt, dass bei dieser Variante i.d.R. nur ein Essen angeboten werden kann, das auch vorbestellt werden muss. Des Weiteren ist eine Integration in das bargeldlose Zahlssystem des Caterers nicht möglich, da der Caterer nicht den Mensaservice übernehmen kann – es würde also für Schüler/innen und Eltern nicht der gleiche Angebot/Service wie an andern Schulen und der Variante b) geboten werden.

In der Variante b) fallen je Essen Investitionskosten von 0,75 € an. Die Zubereitung, Lieferung und Ausgabe kostet 5,59 €/ Essen – die Gesamtkosten liegen bei 6,34 €/ Essen und damit 20 Cent unterhalb der Variante a). Die Minderkosten pro Jahr liegen bei 1.600 € – dies ist zwar kein sehr großer Unterschied, in Anbetracht der sonstigen Vorteile für Schüler und Eltern wird die Variante b) zur Umsetzung vorgeschlagen.

4. Finanzierung und Einsparpotenziale

Finanzierung

Als Deckung für die Mehrausgaben in Höhe von 95 T€ können 50 T€ aus dem Programm sommerlicher Hitzeschutz an Schulen bereitgestellt werden. Hintergrund ist, dass in diesem Jahr keine Maßnahmen angemeldet wurden bzw. derzeit projektiert sind – für 2017 stehen dann wieder diese Mittel zur Verfügung. Die weiteren Mittel in Höhe von 45 T€ sollen nach Möglichkeit aus den voraussichtlich unter Plan abschließenden Abrechnungen der Maßnahmen DJK Halle und Bildungshaus Zunsweier bereitgestellt werden.

Einsparpotenziale

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden bereits alle möglichen Einsparpotenziale benannt und ausgeschöpft. Schülertoiletten, sowie eine barrierefreie Toilette werden im Pavillon nicht angeboten, da diese im benachbarten Schulgebäude bereits bestehen. Der Platzbedarf im Küchenbereich sowie im Speiseraum wurde auf ein Minimum gehalten / reduziert.

Alle diese Einsparpotenziale sind in der vorliegenden Kostenberechnung bereits berücksichtigt. Entscheidend wird der Preis für die Containermodule sein - hieraus könnten sich im Wettbewerb noch Kostenreduzierungen ergeben.

Als letzte Möglichkeit der Kostenreduktion bliebe noch die Warmlieferung, was die Investitionskosten für die Küche um rund 30 T€ senken würde, allerdings wie unter Nr. 3 dargelegt, über 5 Jahre hochgerechnet höhere Betriebskosten verursacht und daher nicht weiter verfolgt wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Wiegel, Ulrich

Tel. Nr.:
82-2669

Datum:
19.09.2016

Betreff: Errichtung eines Pavillons als Übergangsmensa für die Erich-Kästner-Realschule

5. Weiterer Ablauf

Die Ausschreibungen und Vergaben werden derzeit parallel zur Vorlagenerstellung im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz erarbeitet. Unter der Voraussetzung, dass im ersten Ausschreibungsverfahren ein geeigneter Bieter gefunden werden kann, ist die Inbetriebnahme der Mensa zum Februar/ März 2017 möglich. Bis dahin gibt es in Zusammenarbeit mit dem Bunten Haus eine Zwischenlösung.

6. Zusammenfassung

Mit der temporären Installation eines Mensapavillons in Modulbauweise können die Bedarfe für den zukünftigen Schulbetrieb zunächst getestet werden, ohne dass für die Stadt Offenburg eine größere Maßnahme erforderlich wird. Die künftige Schulentwicklung kann am Standort der Erich-Kästner-Realschule beobachtet werden und grundlegende Erkenntnisse für die spätere Schulentwicklung gewonnen werden. Das Risiko von hohen Fehlinvestitionen ist dadurch minimiert. Darüber hinaus können Ausstattungsgegenstände aus den temporären Maßnahmen später weiter verwendet werden. Auch das in Modulbauweise erstellte Gebäude kann entweder verkauft oder an anderer Stelle anderweitig verwendet werden.

7. Anlagen zu dieser Vorlage

Lageplan, unmaßstäblich
Grundriss EG, unmaßstäblich