

Lokale Presse

Radevormwald

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

03.05.2019

Pressemitteilung

Stellungnahme der AL-Fraktion zu den von der Verwaltung vorgelegten Unterlagen bezüglich einer Entscheidung über Neu- oder Umbau der kath. Grundschule in Radevormwald

Zu den von der Verwaltung vorgelegten Entscheidungsunterlagen für die Sitzung des Schulausschusses am 06.04.2019 nimmt die AL-Fraktion wie folgt Stellung:

Die beiden wahrscheinlichsten Varianten C und D haben noch nicht den notwendigen Konkretisierungsgrad erreicht, der für eine sachgerechte Entscheidung Voraussetzung ist. Die Ablehnungsgründe für die Variante A sind nicht wirklich unmittelbar einsichtig. Warum sollte – wie die Verwaltung behauptet - der eigenständige pädagogische Ansatz durch einen gemeinsamen Standort oder besser durch eine unmittelbare Nachbarschaft gefährdet sein. Dennoch hält auch die AL-Fraktion diesen SPD-Vorschlag für nicht sehr zielführend. Auch hier müssten genauere Untersuchungen durchgeführt werden, um aufzeigen zu können, dass dieser Vorschlag gegenüber den Varianten C und D besondere Vorteile besäße. Wir schlagen deshalb vor, dass der Schulausschuss zunächst einmal ein Votum abgibt, dass sich die Verwaltung künftig nur mit den Varianten C und D beschäftigen sollte.

Die Überlegungen zur Variante C sind dadurch gekennzeichnet, dass hier von einem Neubau und einer Totalsanierung der Sporthalle gesprochen wird. Es wird nicht explizit geprüft, ob und wenn ja, welche vorhandenen Gebäudeteile erhaltenswert sind und mit einem Neubau verbunden werden könnten. Der Kernpunkt unserer Kritik an dem vorgenommenen Vergleich besteht allerdings darin, dass hier Äpfel mit Birnen verglichen werden. Der umgebaute Standort Lindenbaum erreicht eine Bruttogeschoßfläche von 2370 m², während der Neubau von einer Bruttogeschoßfläche von 3.885 m² ausgeht und damit um 1.515 m² (= 64%) größer ist, als der Standort Lindenbaum. Handelt es sich dabei um das stillschweigende Eingeständnis, dass der Standort Lindenbaum doch nicht den pädagogischen Anforderungen genügt, oder wollte man die Kostendifferenz zu Gunsten des Standortes Lindenbaum besonders günstig darstellen?

Werden für beide Varianten die gleiche Größe unterstellt, und das kann nur der kleinere Wert des Lindenbaumstandortes sein, weil hier die vorhandenen Flächen nun vollständig ausgereizt sind, ergibt sich folgendes Bild (Details siehe Kalkulationsblatt):

Allein auf der Basis der Kostenschätzung für gleichgroße Gebäude schrumpft die Differenz auf 2,5 Mio. €, die die Umbaulösung günstiger ist. Dabei ist die Turnhallenproblematik zunächst außen vorgelassen worden, weil sich hier die größten Widersprüche ergeben. Denn obgleich die Verwaltung eingesteht, dass am Standort Blumenstraße eine „Totalsanierung“ notwendig ist, wird in der Kostenschätzung offensichtlich mit einem Neubau gerechnet. Über alle von uns unterstellten Annahmen informiert das Kalkulationsblatt. Durch Verkauf der freiwerdenden Innenstadtgrundstücke (Bredderstraße und Kaiserstraße) kann die Differenz auf ca. 1,1 Mio. € gesenkt werden. Allerdings sind die „Endprodukte“ nach unserer Auffassung nicht wirklich vergleichbar.

Obgleich die Ideenskizze der Verwaltung zur Umbaulösung jeden Quadratzentimeter des Geländes nutzt und dabei **mögliche baurechtliche Einschränkungen** zunächst ausblendet, bleiben folgende Mängel:

1. Es wird nicht deutlich, wieviel Fläche für die OGS künftig zur Verfügung stehen wird.
2. Ob alle, im Gutachten von Dr. Garbe und Heinz Gniosko aufgezeigten, Raumfehlbedarfe mit der Umbaulösung abgestellt werden können, ist nicht verifizierbar.
3. Der als zusätzliche Frei- und Bewegungsfläche in den Blick genommene Randstreifen zur Kaiserstraße stellt nicht wirklich eine Lösung zur Behebung des Raummangels dar, weil hier ein zweiter, völlig unabhängiger Schulhof entsteht der zusätzliche Aufsichten erfordert. Für eine kleine Grundschule ist eine solche Situation aber nur schwer zu bewältigen. Darüber hinaus ist diese kleine Fläche unter dem Gesichtspunkt der Lärm- und Staubemissionen der Hauptstraße als nicht besonders geeignet anzusehen!
4. Der Parkplatzmangel, der mit der Aufstellung der OGS-Container zusätzlich verschärft wurde, wird endgültig festgeschrieben!
5. Obgleich für die bestehenden Flächen mit einem beträchtlichen Sanierungswert von 920 €/m² gerechnet wird, ist die Sanierung des Hauptgebäudedaches nicht eingerechnet! Dabei handelt es sich aber um ein mehr als 100 Jahre altes, nicht isoliertes Dach. Die Kosten dieser ebenfalls notwendigen Sanierung sind gleichfalls zu berücksichtigen!
6. Mit der Gründung der Sekundarschule wurde durch die Gutachter der Gedanke des Bildungshauses in der Radevormwalder Bildungspolitik eingeführt. Dieser Gedanke geht davon aus, dass insbesondere von der räumlichen Nähe von Kindertagesstätte und Grundschule ein erleichterter Übergang für die Kinder organisiert werden kann. Am Standort Lindenbaum kann dieser Gedanke im Vergleich zu allen anderen Standorten kaum umgesetzt werden.
7. Für den Fall von Gesetzesänderungen in Bezug auf die OGS bietet dieser Standort nicht die geringsten Möglichkeiten der baulichen Anpassung. Insofern belegt die Planung der Verwaltung die Feststellungen, die die o.g. Gutachter im Sept. 2017 schon vorgenommen hatten: „Die Struktur des Gebäudes ist für einen modernen Schulbetrieb wenig geeignet. Die hier kalkulierten Ergänzungsmaßnahmen werden die Situation nur quantitativ entspannen, aber nicht zu einer deutlichen Qualitätsverbesserung der Infrastruktur beitragen.“ ... „Der Standort kann bei diesem Sanierungs- und Ergänzungsbedarf **mit Blick auf die vorhandenen Flächen** nicht gehalten werden.“

Gerade das letzte Argument stellt für unsere Fraktion eine „KO-Kriterium“ dar. Die Stadt ist in jedem Fall gezwungen einen hohen siebenstelligen Betrag zu investieren. Diese Investition darf dann nicht nur die gerade augenblicklichen Raumbedarfe mehr schlecht als recht befriedigen, sondern muss auch in Blick auf sich möglicherweise verändernde Rahmenbedingungen zukunftsfähig sein! Wir sparen nichts, wenn im Zuge eines möglichen verpflichtenden Ganztages in der Grundschule wir dann doch an anderer Stelle den Neubau errichten müssen, der heute aus scheinbaren Kostennachteilen nicht gewollt ist!

Anlage:
Kalkulationsblatt

Kostenvergleich Umbau vs. Neubau Kath. Grundschule

Zeile	Kostenpositionen	Umbau	Neubau
1	790 m ² neu x 2090 €/m ² und 1265 m ² alt x 920 €/m ²	2.814.900,00 €	
2	2370 m ² neu x 2090 €		4.953.300,00 €
3	Baukosten 2019	2.814.900,00 €	4.953.300,00 €
4	Preissteigerungen 6% p.A.		
5	Baukosten 2021	3.162.821,64 €	5.565.527,88 €
6	Architektenhonorar (Umbau 10,75%; Neubau 8,22%)	340.003,33 €	457.486,39 €
7	Unvorhergesehenes 10%	316.282,16 €	556.552,79 €
8	Wünsche Politik, Schule 5%	158.141,08 €	278.276,39 €
9	Abbruchkosten Neustr./Blumenstr.	- €	500.000,00 €
10	Freianlagen	150.000,00 €	150.000,00 €
11	Honorar	30.000,00 €	30.000,00 €
12	Tragwerksplanung 1,9%	60.093,61 €	105.745,03 €
13	TGA 1,25%	39.535,27 €	69.569,10 €
14	Vermesser 0,5%	15.814,11 €	27.827,64 €
15	Prüfstatik, Gutachter 0,65%	20.558,34 €	36.175,93 €
16	Brandschutzkonzept 0,55%	17.395,52 €	30.610,40 €
17	Gesamtkostenschätzung ohne Turnhalle	4.310.645,06 €	7.807.771,56 €
18	Umzugskosten (Umbau 2 mal, Neubau 1 mal) geschätzt	50.000,00 €	25.000,00 €
19	Kosten Containerdorf (geschätzt)	1.000.000,00 €	
20	Kostenschätzung incl. Nebenkosten der Unterbringung	5.360.645,06 €	7.832.771,56 €
21	Verkaufserlöse Grundstücke Bredderstr./Kaiserstr. (7000 m ² á 200€/m ²)		- 1.400.000,00 €
22	Kostenschätzung ohne Halle unter Berücksichtigung von Verkaufserlösen	5.360.645,06 €	6.432.771,56 €

Anmerkungen:	zu Zeile:
Differenz zur Vorlage ergibt sich aus großzügiger Rundung der Verwaltung	2
Nur im Falle der Architektenhonorare haben wir mit den von der Verwaltung angesetzten unterschiedlichen Prozentsätzen gearbeitet. Bei allen anderen Positionen haben wir die Prozentsätze des Umbaus auch für den Neubau verwandt.	7
Die Bereitstellung von Freispielinrichtungen hängt weniger von der Fläche als von der Zahl der Kinder ab. Deshalb haben wir für beide Fälle die Kosten der Lindenbauschule unterstellt.	11
Die Kostensätze dieser Positionen wurde aus den Unterlagen der Verwaltung für die Lindenbauschule ermittelt und für beide Situationen angewendet!	13-17
Die Kosten der Auslagerung der Schule orientieren sich an den unvollständigen Aussagen der Verwaltung. Diese hatte die Mietkosten für 2 Jahre auf 600 TE -700TE geschätzt. Dabei fehlen aber die notwendigen Kosten der Infrastruktur (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasanschluss), evtl. Platz- und Wegegestaltung.	20
Die Flächengrößen sind uns nicht bekannt. Deshalb ist der hier genannte Wert nur eine ganz grobe Schätzung. Da die Pläne möglicher Investoren unbekannt sind, werden mögliche Abbruchkosten unberücksichtigt. Wir halten trotzdem aufgrund der Innenstadtlage an einen Quadratmeterpreis von 200 € für realisierbar.	22