

Bereich Immobilien-Management
Az:
Datum: 24.05.2002

2002/147
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Schulausschuss	18.06.2002	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.06.2002	
Betriebsausschuss 2 (Ausschuss für Jugend, Schule und Soziales)	27.06.2002	
Rat der Stadt	04.07.2002	

Betreff

Standort für die 2. Realschule

☐ Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	--

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, die zweite Realschule am Standort _____ zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung zur Errichtung dieser Schule gemäß § 8 Schulverwaltungsgesetz unverzüglich zu beantragen und die Planungen zum Bau des Schulgebäudes durchzuführen.

Dobrindt

Eckhardt

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 08.11.2001 hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel die Errichtung einer zweizügigen Realschule im Süden der Stadt beschlossen.

Der Schuleinzugsbereich für eine Realschule im Süden der Stadt umfasst im Wesentlichen die Schulbezirke der Lindenschule, der Friedrich-Harkort-Schule, der Cottenburgschule, der Grundschule Grüner Weg und der Elisabethschule. Überschneidungsgebiete bilden die Schulbezirke der Grundschule Am Hügel und der Wilhelmschule.

Als Standort für die neue Realschule kommen nach intensiver Prüfung der Verwaltung lediglich das Gelände „Alter Bahnhof Süd“ und alternativ das Gelände „Richard-Wagner-Straße/In der Kemnade“ (siehe Anlage 1) in Betracht. Anlage 2 verdeutlicht die Lage der einzelnen Standorte unter Berücksichtigung des möglichen Einzugsbereiches der Schule.

Weitere Standorte wie z. B. Rennbahngelände, Stadtgarten, Erin-Gelände, Ecke Karl- / Bochumer Straße, Fuhrparkgelände Herner Str., Cottenburgstraße/Westhofenstraße oder Kath. Friedhof Obercastrop an der Franzstraße sind von der Verwaltung eingehend geprüft worden und als nicht geeignet befunden.

Zu den beiden verfügbaren Standorten ist folgendes anzumerken:

Gelände alter Bahnhof Süd (Verlängerung der Kleinen Lönsstraße)

- ausreichende Größe (ca. 9.150 qm)
- Lage außerhalb des Einzugsbereiches (Überschneidungsgebiet)
- mit öffentlichen Verkehrsmitteln und fußläufig gut zu erreichen (ca. 800 m Fußweg vom Busbahnhof)
- Fläche muss erworben werden. Die Kosten pro qm betragen ca. 35,- € . Hinzu kommen Nebenkosten für den Erwerb in Höhe von ca. 5 %. Die Gesamtkosten ohne Erschließung betragen somit ca. **350.000,00 €**.
- Abstimmungsbedarf mit einem anderen Investor (Wohnbebauung) hinsichtlich der Erschließung erforderlich
- Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (ist eingeleitet), Bebauungsplan ist erforderlich

Gelände an der Richard-Wagner-Straße/In der Kemnade

- ausreichende Größe (ca. 11.000 qm)
- Lage im Einzugsbereich
- mit öffentlichen Verkehrsmitteln und fußläufig gut zu erreichen (ca. 1000 m Fußweg vom Busbahnhof)
- Fläche muss erworben werden. Die Kosten pro qm betragen insg. 250,00 €. Zurzeit befindet sich auf der Fläche eine Wohnbebauung. Die Gesamtkosten ohne Erschließung betragen ca. **2.750.000,00 €**. Ggf. ist es nicht erforderlich, die gesamte Fläche von 11.000 qm in Anspruch zu nehmen.
- Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sind erforderlich.

In beiden Fällen ist bei zügigem Verlauf des Planungsverfahrens mit dem Baubeginn frühestens Ende 2003 zu rechnen. Der Zeitbedarf für die Fertigstellung des Baukörpers wird mit ca. 18 Monaten veranschlagt.

Für die weitere Planung und zur Beantragung der Genehmigung zur Errichtung der neuen Realschule gemäß § 8 Schulverwaltungsgesetz ist die Festlegung eines Standortes dringend erforderlich.

Für den Neubau der Realschule ist gegenwärtig noch keine Finanzierungsentscheidung getroffen. Im Finanzplan wird zunächst von einer Kreditfinanzierung (1 % Tilgung, 5,5 % Zinsen) ausgegangen. In der Finanzplanung des Haushaltes sind ab 2003 zunächst jeweils 725.000,00 € jährlich für den Neubau der zweiten Realschule und die Sanierung der alten Realschule vorgesehen. Die Haushaltszahlen basieren auf der Kalkulation der Verwaltung aus der Vorlage zum Beschluss des Neubaus durch den Rat vom 8.11.2001. Für den Neubau sind dabei 6.682.000,00 € und für die Sanierung 4.460.000,00 € kalkuliert worden. In die Kalkulation des Neubaus ist der Grundstückskauf mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 185.000,00 € (20,00 €/qm für 9.000 qm Gemeinbedarfsfläche) eingeflossen. Die Kalkulation basiert auf den früheren Richtsatzkosten für Schulbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Auf der Basis der gegenwärtigen Konditionen für Kommunalkredite (5,5 % Zinsen, 1 % Tilgung, 10 Jahre Zinsbindung) ergibt sich der o. g. jährliche Finanzbedarf in Höhe von 725.000 € im Haushalt. Dieser teilt sich auf in 435.000,00 € jährliche Belastungen für Zins und Tilgung für den Neubau und 290.000 € für die Sanierung.

Aufgrund der vorliegenden Angebote für die v. g. Standortalternativen wird sich der Finanzbedarf im Haushalt erhöhen. Ebenfalls ergeben sich zusätzliche Kosten für den Baukörper der neuen Realschule. Es liegt ein externes Angebot für den Bau der Realschule am Standort „Richard-Wagner-Straße/In der Kemnade“ vor, welches von Kosten in Höhe von 9.750.000,00 € zur Errichtung aller Gebäude und der Außenflächen ausgeht, die neben dem Investitionsvolumen in Höhe von 2.750.000 € für das Grundstück anfallen. Insgesamt ergibt sich für das Grundstück und das Gebäude am Standort „Richard-Wagner-Straße/In der Kemnade“ entsprechend des Angebotes ein Gesamtvolumen in Höhe von 12.800.000 €. Eine detaillierte Nachkalkulation des Gebäudekörpers hat ergeben, daß zur Errichtung des Gebäudes einschließlich der Außenflächen unabhängig vom Standort mindestens 9.500.000 € Baukosten erforderlich sind. Es ist zu erwarten, daß die nachkalkulierten Baukosten im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens reduziert werden können.

Das externe Angebot für den Standort „Richard-Wagner-Straße/In der Kemnade“ enthält für das Gesamtvolumen von 12.800.000 € eine Mietkalkulation. Demnach wären für eine Mietdauer von mindestens 25 Jahren jährliche Mietkosten in Höhe von 974.400 € zu zahlen. Im Mietpreis ist die Übernahme der Bauunterhaltung durch den Vermieter enthalten. Hinzu kommen die Finanzierungskosten in Höhe von ca. 290.000 € für den Standort „Lange Str.“ Die Bestandsaufnahme und Planung für die Sanierung des Standortes an der Lange Str. ist beauftragt. Ein erster Zwischenbericht ist vom Planungsbüro für Mitte Juli 2002 zugesagt.