

Beschluss-Nr. 127/26/2014

Vorlagen-Nr. 134/2014

Betreff: Änderung des Nutzungsvertrages vom 27.07.2011 zwischen der
Verbandsgemeinde Westliche Börde und der Stadt Gröningen
für die Grundschule in Gröningen

Beschluss: Der Verbandsgemeinderat fasst folgenden Beschluss:
Der Nutzungsvertrag wird wie folgt geändert:

§ 1 Nutzungsobjekt und –zweck

Die Eigentümerin überlässt der Nutzerin das im Grundbuch von Gröningen eingetragene Grundstück Blatt 2789 Flur 11 Flurstücke 236/17, 507, 17/139 und 17/142 in der Grabenstraße 14 einschl. der Gebäude, Aufwuchs, Außenanlagen und Inventar zur Nutzung als Grundschule. Der Aufwuchs, die Außenanlagen und das Inventar sind im beiliegenden Verzeichnis, das als Anlage 1 diesem Änderungsvertrag beigelegt wird, erfasst.

Die Begrenzung der Fläche ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2), der Bestandteil des Änderungsvertrages ist.

Das Nutzungsobjekt teilt sich wie folgt auf:

Haus 1 (Aula)

Haus 3 (Fachkabinette)

Haus 4 (Sanitäranlage + ein Klassenraum)

Freiflächen auf den Flurstücken 236/17, 17/139 und 14/142 Flur 11.

§ 4 Nutzungsdauer

Die Nutzung beginnt zum 01.08.2016 (Beginn Schuljahr 2016/2017) auf unbestimmte Dauer. Der Nutzungsvertrag endet, wenn die Nutzerin die Nutzung als Grundschule nicht mehr gewährleistet.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder und Bürgermeister:	21
davon anwesend:	18
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen	3

Auf Grund des Mitwirkungsverbotes nach § 31 GO war kein Mitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 08.05.2014



Becker
Verbandsgemeindebürgermeisterin



Verteiler

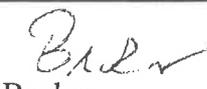
12.05.2014 HA
Ø BV

Die Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde Westliche Börde

Amt: Bauverwaltung Az: Datum: 24.03.2014	Vorlagen-Nr. 134/2014	Jahr 2014
---	-------------------------------------	---------------------

127/26/2014

Vorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen						
	Sitzungs- tag	öffentlich	nicht- öffentlich	an- genommen	abgelehnt	geändert
Schul- und Sozialausschuss	10.04.2014	X		X		
Bau- und Brandschutzausschuss						
Haupt- und Finanzausschuss	24.04.2014	X				
Verbandsgemeinderat	08.05.2014	X		* 13-2-3		
Einstellung im Haushalt erforderlich ?	Ja		Nein	Jahr	Summe	
			X			
Gefertigt	Beteiligt			Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde		
Frau Philipp	Frau Becker, Frau Schliebener			 Becker		

Betreff: **Änderung des Nutzungsvertrages vom 27.07.2011 zwischen der Verbandsgemeinde Westliche Börde und der Stadt Gröningen für die Grundschule in Gröningen**

Beschlussvorschlag: Der Verbandsgemeinderat fasst folgenden Beschluss:
Der Nutzungsvertrag wird wie folgt geändert:

§ 1 Nutzungsobjekt und –zweck

Die Eigentümerin überlässt der Nutzerin das im Grundbuch von Gröningen eingetragene Grundstück Blatt 2789 Flur 11 Flurstücke 236/17, 507, 17/139 und 17/142 in der Grabenstraße 14 einschl. der Gebäude, Aufwuchs, Außenanlagen und Inventar zur Nutzung als Grundschule. Der Aufwuchs, die Außenanlagen und

das Inventar ist im beiliegenden Verzeichnis, das als Anlage 1 diesem Änderungsvertrag beigelegt wird, erfasst.
Die Begrenzung der Fläche ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2), der Bestandteil des Änderungsvertrages ist.

Das Nutzungsobjekt teilt sich wie folgt auf:

Haus 1 (Aula)

Haus 3 (Fachkabinette)

Haus 4 (Sanitäreanlage + ein Klassenraum)

Freiflächen auf den Flurstücken 236/17, 17/139 und 17/142 Flur 11.

§ 4 Nutzungsdauer

Die Nutzung beginnt zum 01.08.2016 (Beginn Schuljahr 2016/2017) auf unbestimmte Dauer. Der Nutzungsvertrag endet, wenn die Nutzerin die Nutzung als Grundschule nicht mehr gewährleistet.

Begründung:

Zwischen der Verbandsgemeinde Westliche Börde und der Stadt Gröningen besteht seit dem 27.07.2011 ein Nutzungsvertrag zur Nutzung des Grundstücks in der Goethepromenade 2 in Gröningen als Grundschule.

Der ehemalige Sekundarschulstandort in der Grabenstraße 14 in Gröningen wird seit Schließung der staatlichen Sekundarschule durch die educado campus – gemeinnützige europäische Gesellschaft für Bildung und Kultur mbH Leipzig genutzt. Die Gesellschaft betreibt seit 01.08.2011 (seit dem Schuljahr 2011/2012) eine einzügige freie Sekundarschule.

Der Träger der freien Sekundarschule beabsichtigt, den Standort der Wirtschaftsakademie Gröningen in der Goethepromenade 6 zu einer freien Sekundarschule umzubauen und zu erweitern. Dieser Standort soll als Sekundarschule ab dem Schuljahr 2016/2017 genutzt werden.

Auf Grund der Veränderungen im Sekundarschulbereich, dass die Wirtschaftsakademie zukünftig ihren Standort für die Sekundarschule nutzen wird, steht der Gebäudekomplex in der Grabenstraße 14 für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Somit besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten der freien Sekundarschule für die Grundschule ab dem Schuljahr 2016/2017 zu nutzen. Die Grundschule hat bereits jetzt schon Platzprobleme am Standort Goethepromenade 2. Auch angemietete Räume bei der Wirtschaftsakademie Gröningen, Goethepromenade 6 sind nicht ausreichend. Mit den Häusern 1, 3 und 4 in der Grabenstraße würden insgesamt 10 Klassenräume und 2 Vorbereitungsräume zur Verfügung stehen. Mit dem Umzug der Grundschule in die Grabenstraße kann die Umsetzung der Schuleingangsphase und der klassenübergreifenden Arbeit (Jahrgangsmischung) besser und leichter erfolgen.

Der Stadtrat Gröningen wird die Änderung des Nutzungsvertrages in der Stadtratssitzung am 12.05.2014 behandeln.

Im Hinblick auf die Umgebung des Standortes Goethepromenade 6 beabsichtigt die Rahn Dittrich Group, der u.a. die Institutionen educado campus – gemeinnützige europäische Gesellschaft für Bildung und Kultur mbH und Wirtschaftsakademie Dr. P. Rahn & Partner GmbH, Niederlassung Gröningen angehören, weitere Investitionen im Bildungsbereich durchzuführen.

Sofern die Zustimmungen zum Standortwechsel der Grundschule von der Goethepromenade 2 zur Grabenstraße 14 erteilt werden, würde die Rahn Dittrich Group den Standort Goethepromenade 2 erwerben und das Schulgebäude für ein einzüiges Gymnasium nutzen. Die an diesen Standort angrenzende nicht in Nutzung befindliche Kirche soll in diesem Zusammenhang ebenfalls erworben und als Veranstaltungsraum, Aula und Konzertsaal für die verschiedenen Schulformen zur Verfügung gestellt werden.

Mit diesen Zielvorstellungen kann Gröningen als Bildungsstandort weiterhin gefestigt und ausgebaut werden und zukünftig als „Bördecampus“ im Landkreis Börde vielfältige schulische Ausbildungen bündeln.

Die Stadt Gröningen ist im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum eingestuft und hat damit Funktion eines zentralen Ortes zu erfüllen. Da Schulen zu grundzentralen Einrichtungen zählen, kann die Stadt Gröningen ihrer Funktion als zentraler Ort nachkommen.

In der Sitzung des Schul- und Sozialausschusses am 10.04.2014 wurde dieser Tagesordnungspunkt ausführlich erörtert und diskutiert. Die Ausschussmitglieder befürworteten grundsätzlich den Umzug der Grundschule Gröningen in die Grabenstraße 14, da hierdurch Entwicklungsmöglichkeiten im Grundschulbereich gegeben werden. Während der Diskussion wurde erkennbar, dass im Hinblick auf die Schulentwicklung in der Verbandsgemeinde für den

Südbereich (Gröningen und Kroppenstedt) gemeinsame Abstimmungen und Entscheidungen mit den Mitgliedsgemeinden, der Verbandsgemeinde und dem Bildungsträger unumgänglich sind.

Die Stadt Gröningen war von 1995 bis 2010 im Städtebauförderprogramm „Stadtsanierung im ländlichen Bereich“ und hat im Stadtkerngebiet umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände umgesetzt. Nach Schließung dieses Förderprogramms wurde die Stadt Gröningen nach Antragstellung im Jahr 2011 in das Städtebauförderprogramm „Förderung von kleineren Städten und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Dieses Förderprogramm wird zu je einem Drittel durch den Bund, das Land und die Gemeinde finanziert. Die Stadt Gröningen wird mit ihrer Gesamtmaßnahme: „Stadtbildung-Bildungsstadt“ gefördert. Handlungsschwerpunkt ist neben der Revitalisierung einer Brachfläche im Stadtkern die dauerhafte Sicherung und der Ausbau der Stadt Gröningen als Bildungs-, Ausbildungs- und Betreuungsstandort mit überörtlicher Verflechtung.

Daher wurde bereits im Jahr 2012 mit Maßnahmen des baulichen Brandschutzes am derzeitigen Sekundarschulstandort in der Grabenstraße begonnen. In diesem Jahr sind weitere Brandschutzmaßnahmen im Haus 1 sowie die Umgestaltung des Schulhofes geplant. Die Fördermittel für die Haushaltsjahre 2013/2014 sind bewilligt. Aufgrund der mit der Fördermittelinanspruchnahme auferlegten Zweckbindung von 10 Jahren wurde die Maßnahmeumsetzung zunächst gestoppt. Der Fördermitteleinsatz kann erst erfolgen, wenn zur Nutzung des Standortes Grabenstraße eine gemeinsame Entscheidung durch den Verbandsgemeinderat und durch die Stadt Gröningen getroffen ist.

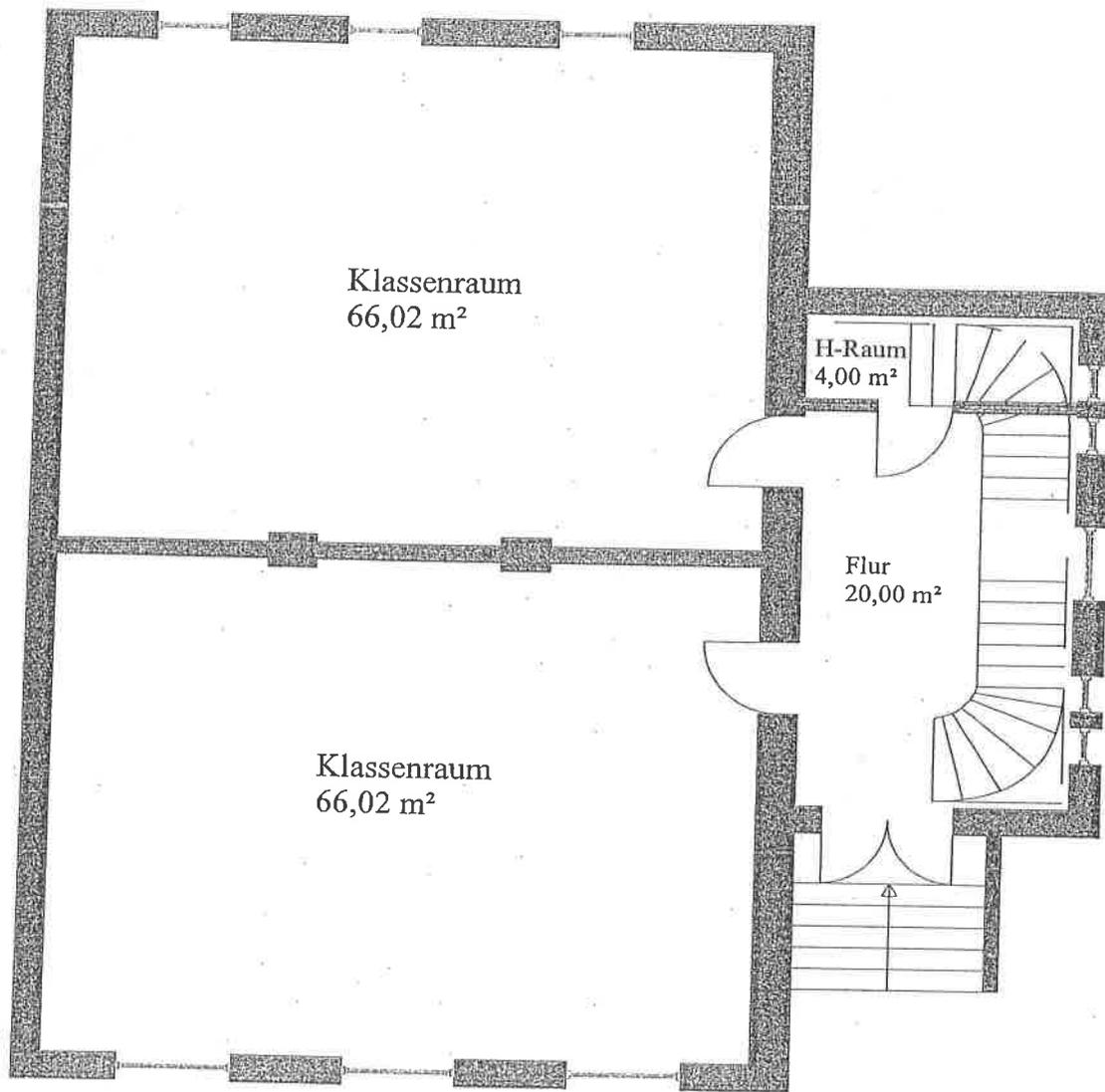
Hinsichtlich der Veränderungen der Bildungsstandorte im Fördergebiet fand bereits ein Gespräch mit Mitarbeitern im Landesverwaltungsamt Halle, Ref. Städtebauförderung, statt. Grundsätzlich sind Verschiebungen der Bildungsstandorte im Fördergebiet möglich.

Sehr deutlich wurde in dieser Beratung angesprochen, dass die Stadt Gröningen die Aufnahme in dieses Förderprogramm nur erhalten hat, weil der Handlungsschwerpunkt auf die Bildung ausgerichtet ist. Weiterhin ist unumgänglich, dass die Stadt Gröningen zur Umsetzung der Bildungsprojekte ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, auf deren Grundlage dann entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

Anlagen

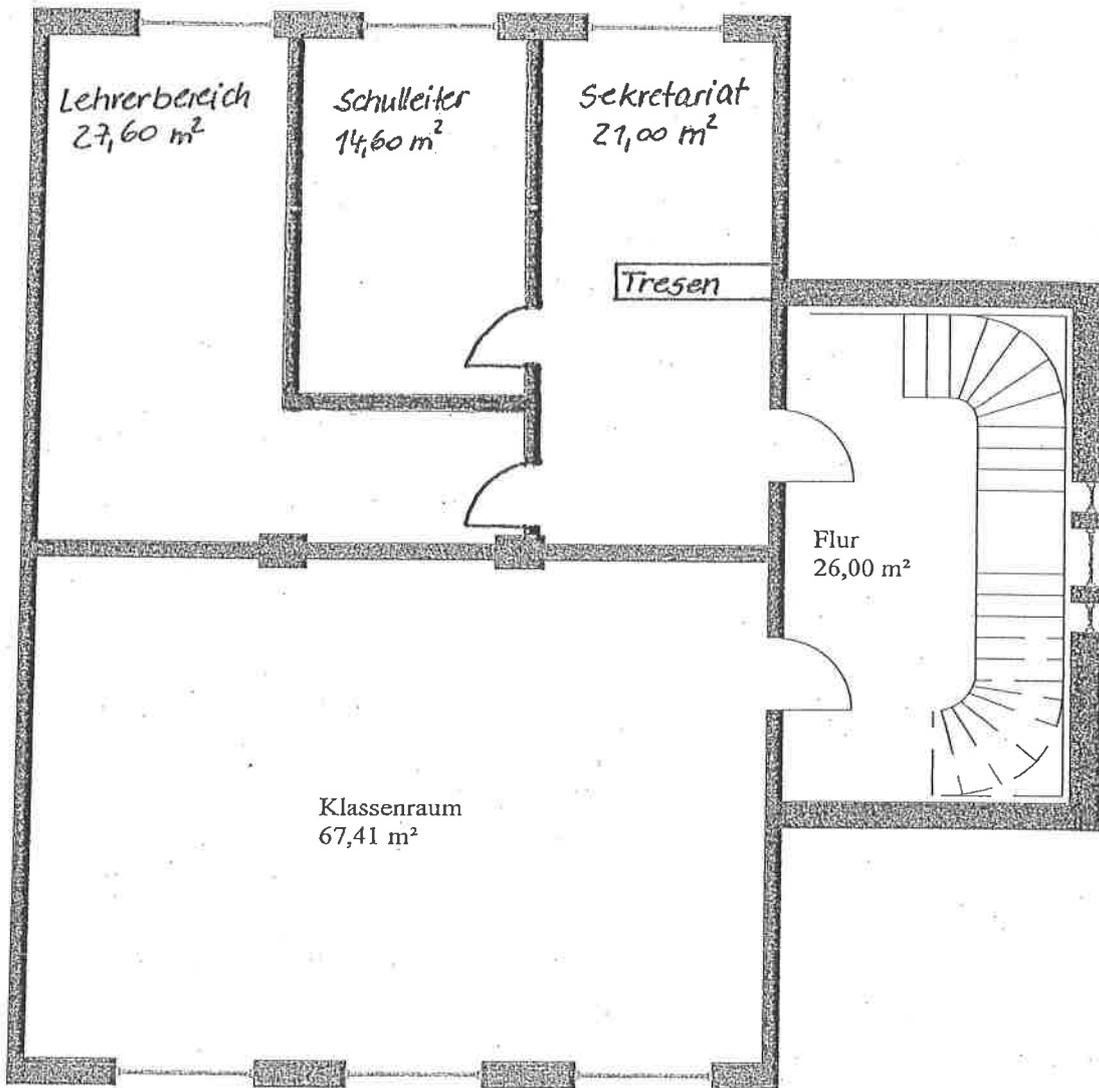
- Lageplan Grabenstraße 14
- Grundrisse Haus 1
- Grundrisse Haus 3 und 4

Aktuelle Flächen



Sekundarschule Gröningen
Aula - EG
Maßstab 1:100
Haus 1

Aktuelle Flächen



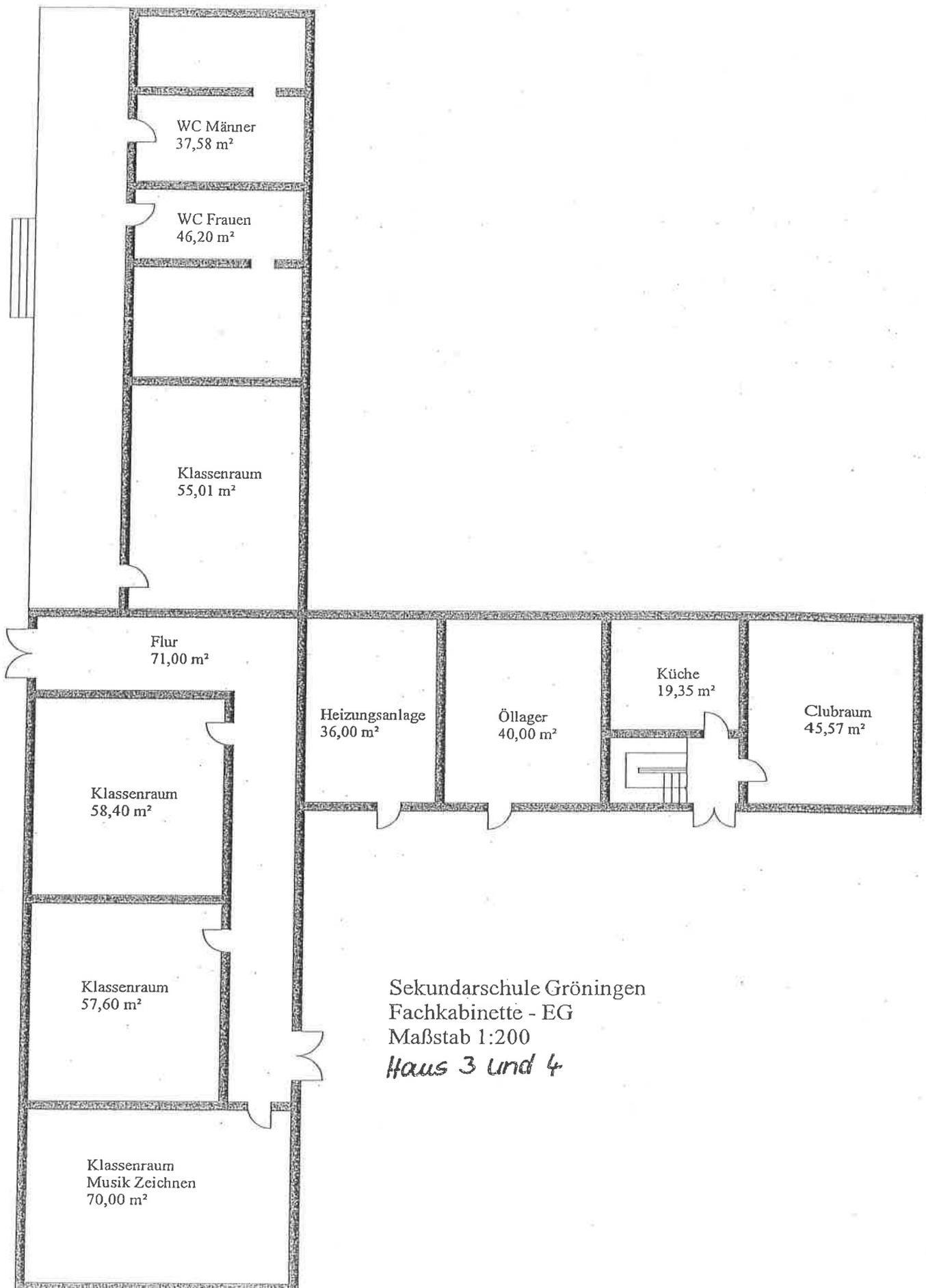
Sekundarschule Gröningen

Aula - 1. OG

Maßstab 1:100

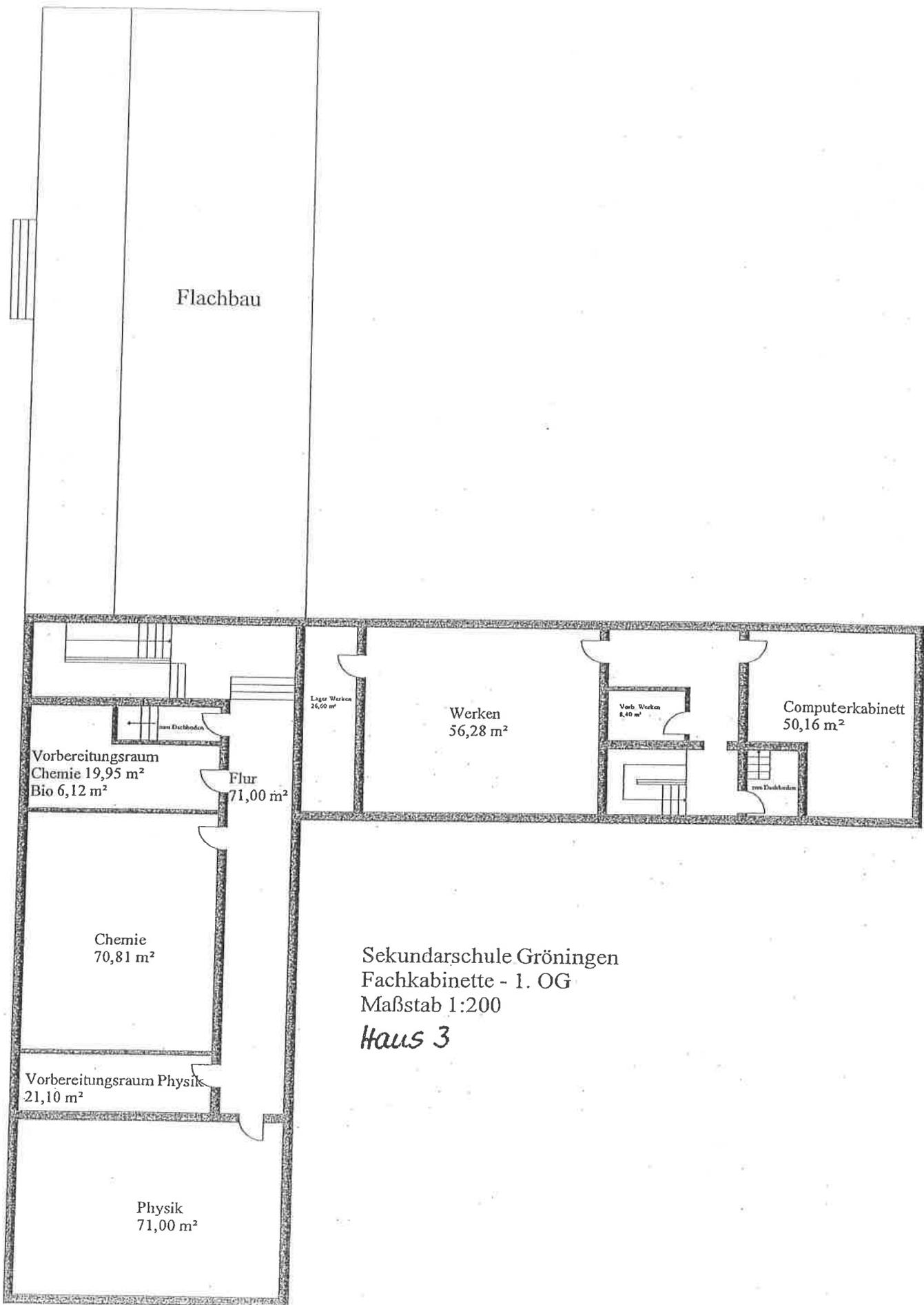
Haus 1

Aktuelle Flächen



Sekundarschule Gröningen
Fachkabinette - EG
Maßstab 1:200
Haus 3 und 4

Aktuelle Flächen



Sekundarschule Gröningen
Fachkabinette - 1. OG
Maßstab 1:200

Haus 3

Sek.-Schule - Haus 1 (Aula)

Grundlage: Arbeits- und Kontrollhandbuch zu Bauplanung, Bauausführg. und Kostenplanung ..
Prof. Martin Mittag, sowie empirische Werte (Plan.-büro Gardzella, Groß Quenstedt)

Maßnahmen: Dämmung der Außenwände
Neubau eines Aufzuges/Hubplattform
Einbau eines Behinderten- WC
Instandsetzung der Räume (nur EG, OG mit Bau 2. Rettungsweg)

Brutto Grundflächen (DIN 277):

EG	156,04 m ²
OG	160,82 m ²
	<hr/>
	316,86 m ²

Baukosten (KG 300 + 400) je m² BGF 1.084,00

Umbaufaktor (empirisch) für KG 300 + 400 0,35

Baukosten (KG 300 + 400) $316,86 \text{ m}^2 \times 1.084,00 \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 120.216,68 \text{ €}$

KG 300 Bauwerk-Baukonstr.	77%	92.566,84 €
KG 400 Bauwerk- Techn. Anlagen	23%	27.649,84 €
Aufzug/Hubplattform	pauschal	45.000,00 €
KG 600 Ausstattung	pauschal	20.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	pauschal 23%	<hr/> 42.600,00 €
Gesamtbaukosten	netto	227.816,68 €
	brutto	271.101,84 €
Gesamtbaukosten Haus 1 - Aula	gerundet	270.000,00 €

Sek.-Schule - Haus 3 (Fachkabinette)

Maßnahmen: Dämmung der Außenwände
Neubau eines Aufzuges
Instandsetzung der Räume

Brutto Grundflächen (DIN 277):	257,00 m ²
EG	253,86 m ²
OG	<u>510,86 m²</u>

Baukosten (KG 300 + 400) je m² BGF 1.084,00

Umbaufaktor (empirisch) für KG 300 + 400 0,35

Baukosten (KG 300 + 400) 510,86 m² x 1.084,00 €/m² x 0,35 = 193.820,28 €

KG 300 Bauwerk-Baukonstr.	77%	149.241,61 €
KG 400 Bauwerk- Techn. Anlagen	23%	44.578,67 €
Aufzug	pauschal	45.000,00 €
KG 600 Ausstattung	pauschal	20.000,00 €
KG 700 Baunebenkosten	pauschal 23%	<u>59.528,66 €</u>
Gesamtbaukosten	netto	318.348,94 €
	brutto	378.835,23 €
Gesamtbaukosten Haus 3 - Fachk.	gerundet	380.000,00 €

Sek.-Schule - Haus 4 (Sanitärgebäude + 1 Klassenraum)

Maßnahmen: Dämmung der Außenwände
Einbau eines Behinderten- WC
Instandsetzung der Räume

Brutto Grundflächen (DIN 277):

EG	138,79 m ²	
	138,79 m ²	

Baukosten (KG 300 + 400) je m ² BGF	1.084,00
--	----------

Umbaufaktor (empirisch) für KG 300 + 400	0,35
--	------

Baukosten (KG 300 + 400)	138,79 m ² x 1.084,00 €/m ² x 0,35 =	52.656,93 €
--------------------------	--	-------------

KG 300 Bauwerk-Baukonstr.	77%	40.545,84 €
KG 400 Bauwerk- Techn. Anlagen	23%	12.111,09 €
Rampe (im Projekt Schulhofgestaltung)		- €
KG 700 Baunebenkosten	pauschal 23%	12.111,09 €
Gesamtbaukosten	netto	64.768,02 €
	brutto	77.073,94 €
Gesamtbaukosten Haus 4 - Sanitärgebäude + 1 Klassenraum	gerundet	77.000,00 €

Gesamtzusammenstellung

Haus 1	270.000,00 €
Haus 3	380.000,00 €
Haus 4	77.000,00 €
Summe	727.000,00 €

Die Baumaßnahmen Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges für das Haus 1 sowie die Neugestaltung des Schulhofes einschl. Abriss der aufstehenden Nebengebäude sollen durch die Stadt Gröningen im Rahmen der Städtebauförderung "Förderung von kleineren Städten und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" durchgeführt werden. Fördermittel sind bewilligt (2. Rettungsweg) bzw. sind beantragt (Neugestaltung Schulhof).