



**ÖFFENTLICH**

DN.: 2024/0108 vom 19.04.2024

| Beratungsfolge | Termin     | Beratungsstatus |
|----------------|------------|-----------------|
| Stadtrat       | 25.04.2024 | beratend        |

Sichtvermerke

| BM | EB | FB I | FB II |
|----|----|------|-------|
|    |    |      |       |

### Beratungsgegenstand

#### **Erweiterung des Schulzentrums**

#### **Beschlussvorschlag:**

Beratung.

#### **Sachdarstellung:**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10.04.2024 wurde von den Planungsbüros unter Federführung des beauftragten Büros Assmann die Kostenschätzung zum Abschluss der Leistungsphase 2 im Zuge der Erweiterung und Umstrukturierung des Schulzentrums Ochtrup vorgestellt. Dabei wurden die aktuell berechneten Kosten erläutert und hergeleitet, wodurch die Kostensteigerung gegenüber der in der 2021 vom Büro Farwick und Grote vorgestellten Machbarkeitsstudie zustande kommt. Darauf wird im Folgenden näher eingegangen. Die Präsentation aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Machbarkeitsstudie zur Umsetzung von geplanten Maßnahmen am Schulzentrum, die in den Jahren 2019 bis 2021 erarbeitet wurde, ging mit einer ersten Gesamtkostenannahme in Höhe von ca. 27 Mio. € für die Kostengruppen (KGR) 200 - 700 aus, wobei auf die KGR 200-500 (Baukosten mit Außenanlagen) ca. 21,8 Mio. €, auf die KGR 600 (Einrichtung) ca. 700.000,- € und auf die KGR 700 (Nebenkosten) ca. 4,5 Mio. € entfielen.

Dass die genannte Summe von 27 Mio. € nicht gehalten werden kann, ist unter anderem der Baupreissteigerung der letzten Jahre (größtenteils bedingt durch den Krieg in der Ukraine) von ca. 35% geschuldet, was ca. 9,4 Mio. € ausmacht.

Zu Beginn der aktuellen Planungen wurde das Raumprogramm überarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass in der Machbarkeitsstudie die Flächen zu gering angesetzt wurden, weil die vorhandene Raumstruktur mit teilweise zu großen Räumen hierbei nicht berücksichtigt wurde. Zusätzlich wurde jetzt für das Gymnasium statt der vorhandenen 3,5 Zügigkeit eine 4-Zügigkeit zu Grunde gelegt. Auch die gestiegene Anzahl an sozialpädagogischem Personal und der inzwischen angeschaffte Speedcourt erhöhen den Raumbedarf. Bei der Ausarbeitung der Planung für die bestehenden Gebäude der Realschule/des Gymnasiums wurde zudem darauf geachtet, den Bestand so wenig wie möglich anzutasten. Diesem Prinzip folgend sieht die jetzige Planung vor, dass der vorhandene

Gebäudekomplex Realschule/Gymnasium im Erdgeschoss multifunktional mit allen bereits vorhandenen Fachräumen beider Schulen und einer Mensa im ehemaligen Eingangsbereich der Realschule genutzt wird. Die Realschule erhält alle Räumlichkeiten in den Obergeschossen, die jedoch im Bestand teilweise größer ausfallen, als in den heutigen Anforderungen formuliert. Für das Gymnasium wird ein funktionaler Neubau errichtet. Im Gegenzug kann auf den Bau des Multifunktionsgebäudes mit Mensa verzichtet werden. Insgesamt entstehen hierdurch ca. 1.150 qm Nutzfläche als Mehrfläche, die ca. 6,3 Mio. € Mehrkosten verursachen.

In der Machbarkeitsstudie wurden für die Außenanlagen nur Kosten für die nötige Anarbeitung der Freiflächen im Bereich von Baumaßnahmen vorgesehen. Die heutige Planung betrachtet die Aufwertung des Schulhofes insgesamt und insbesondere den Bereich zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude (Bereich Schulgarten) und um die neue Sporthalle, wo zusätzliche Angebote geschaffen werden sollen. Dadurch entstehen gegenüber der Machbarkeitsstudie ca. 17.160 qm Mehrflächen bei den Außenanlagen, was Kosten von ca. 2,8 Mio. € ausmacht.

Die Planung sieht vor, zunächst mit dem Neubau des Gymnasiums zu beginnen, so dass die Schüler des Gymnasiums direkt in die neuen Räumlichkeiten umziehen können. Trotzdem ist die Sanierung des Bestandsgebäudes der Realschule in der vorgesehenen Zeit nicht ohne Auslagerungen in Interimslösungen (Raummodule) möglich. Hierfür sind weitere ca. 3,4 Mio. € zu veranschlagen.

Die Ausarbeitung der Planung machte zudem deutlich, dass die Erfüllung von Brandschutzauflagen (In der Machbarkeitsstudie konnte diese Thematik aufgrund der Planungsunschärfe noch gar nicht betrachtet werden.) in den Bestandsgebäuden zu Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. € führt. Im technischen Bereich sind weitere Themen deutlich geworden, die ebenfalls eine Erhöhung der Kosten zur Folge haben.

Die Entscheidung des Rates zu einer zentralen Energieversorgung führt zu Mehrkosten für das Fernwärmesystem. Da Neonröhren zukünftig nicht mehr erhältlich sind, ist eine Umstellung der Beleuchtung auf LED unerlässlich. Bei dem Ersatz der Leuchten in den Bestandsgebäuden müssen die Decken angebohrt und neue Leitungen verlegt werden. Deshalb sind in den Klassenräumen der geplanten Realschule abgehängte Decken vorgesehen, die gleichzeitig akustisch wirken. Ebenfalls zeigen Schadstoffuntersuchungen, dass eine fachgerechte Beseitigung von Schadstoffen erforderlich wird. Aus einem Bodengutachten gehen erhöhte Gründungsanforderungen hervor. Diese Änderungen lassen die Baukosten um weitere 4,3 Mio. € ansteigen.

Der für die beiden Neubauten beschlossene Energiestandard EH-40 und die abgängige Technische Gebäude (TGA)-Ausstattung der Hauptschule verursachen weitere Kosten in Höhe von ca. 1,6 Mio. €. Bei genauerer Betrachtung der Hauptschule macht diese auch eine aufwändigere Renovierung in der KGR 300 als ursprünglich geplant erforderlich.

Die neue Sporthalle erhält einen Schulungsraum, einen zur Halle verglasten Turnschuhgang, eine Klinkerfassade im Erdgeschoss und auf der verbleibenden Freifläche hinter dem Gebäude ein Kleinspielfeld. Zwischen dem Neubau des Gymnasiums und dem Bestandsbau der Realschule soll ein überdachter Verbindungsgang entstehen. All dieses macht in der Summe ca. 1,4 Mio. € aus.

In der Summe der zuvor genannten Punkte steigen die Baukosten der KGR 200-500 von ca. 21,8 Mio. € auf ca. 52 Mio. €. Hinzu kommen ca. 664.000,- € für die Einrichtung (KGR 600). Rechnet man mit ca. 25% für anfallende Nebenkosten (KGR 700) und geht von einer Preissteigerung von 2%/Jahr aus, ergeben sich in der Summe Kosten in Höhe von ca. 67,8 Mio. €.

Dem gegenüber stehen zwei max. Förderungen der KFW-Bank für klimafreundliche Neubauten in Kommunen (Förderung 499) in Höhe von ca. 2,7 Mio. €, so dass zum jetzigen Zeitpunkt Kosten in Höhe von ca. 65,1 Mio. € entstehen. Darüber hinaus erhält die Stadt Ochtrup als Schulträgerin eines Gymnasiums aus dem Belastungsausgleichsgesetz G9 bis zum Jahre 2026 eine Zuwendung in Höhe von ca. 747.000 €, so dass sich die Kosten dann auf ca. 64,4 Mio. € verringern.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurde die in der Anlage beigefügte Liste der Einsparungsmöglichkeiten erläutert.

Die hohen Gesamtkosten haben bei den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses nicht nur Diskussionsbedarf ausgelöst, an welchen Punkten man bei dem Projekt sparen solle, sondern auch die Frage aufgeworfen, ob man das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt noch stoppen könnte und welche Kosten hierdurch entstünden. Hierbei ergeben sich zwei Betrachtungsmöglichkeiten:

### **1) Bearbeitungsstopp nach der Leistungsphase (LPH) 3 und nach Vorlage der Kostenberechnung**

Der Großteil der Planungsbeteiligten wurde stufenweise und bereits mit dem Hauptvertrag für die Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI fest beauftragt. Gegenüber dem nachstehenden Szenario 2 hätte ein Bearbeitungsstopp nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 folgende Vorteile:

1. Mit dem Abschluss der LPH3 erhält die Stadt Ochtrup einen abgeschlossenen Planungsentwurf und eine eindeutig definierte Schnittstelle, an die zu einem späteren Zeitpunkt sauber angeschlossen werden könnte.
2. Mit der Kostenberechnung am Ende der LPH3 liegt die nächste Kostenermittlungsstufe vor, die eine höhere Genauigkeit und Belastbarkeit aufweist als die Kostenschätzung, weil sie auf einer detaillierteren Planung basiert.

In diesem Szenario belaufen sich die Planungskosten auf insgesamt 2,5 Mio. Euro netto (= 2,975 Mio. brutto).

### **2) Sofortiger Bearbeitungsstopp innerhalb der aktuell laufenden Leistungsphase 3**

Gemäß aktueller Terminplanung und dem derzeitigen Beauftragungsstatus befindet sich die Planung zurzeit in der LPH 3 nach HOAI. Auch bei einem sofortigen Planungsstopp werden die Planungsbeteiligten daher den innerhalb der LPH3 bereits angefallenen Aufwand geltend machen.

Der sofortige Bearbeitungstopp wäre gleichbedeutend mit einer Teilkündigung. Die Büros würden voraussichtlich Schadenersatz für den entgangenen Gewinn dieser gekündigten Leistungsphase verlangen. Da zum jetzigen Zeitpunkt weder der bisherige Aufwand, noch der entgangene Gewinn verlässlich ermittelt werden kann, werden die Planungskosten für die Leistungsphase 3 in diesem Szenario hilfsweise mit 50 % angesetzt.

Im Ergebnis führt diese Betrachtung zu Planungskosten in Höhe von etwa 2 Mio. Euro netto (= 2,38 Mio. brutto).

Als Nachteile gegenüber Szenario 1 sind zu nennen:

1. Die Leistungsphase 3 befindet sich in Bearbeitung. Zum jetzigen Zeitpunkt werden die Planungsbeteiligten dennoch keine Ergebnisse vorlegen können, die für die weitere Verwendung durch einen Dritten oder durch die Stadt Ochtrup als Bauherrin geeignet sind.
2. Dennoch werden für diese Leistungen Kosten entstehen.
3. Sollte die Planung zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden, wird aller Voraussicht nach an die Ergebnisse der abgeschlossenen LPH2 angeknüpft. Somit würden Teile der LPH3 doppelt vergütet.

Zusammenfassend lässt sich sagen:

Ein Planungsstopp und somit beide aufgeführten Varianten haben grundsätzlich zur Folge, dass der Raumbedarf des Schulzentrums nicht erfüllt wird und anderweitig gedeckt werden muss. Eine Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt könnte zu weiteren Baupreissteigerungen und somit zu noch höheren Gesamtkosten führen. Eine Wiederaufnahme der Planung zu einem späteren Zeitpunkt bedeutet außerdem, dass das Planungsteam durch ein neues VGV-Verfahren komplett neu zusammengestellt werden müsste.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Leistungsphase 3 zu Ende bearbeiten zu lassen, zumal diese beauftragt ist und mehr Sicherheit zu den voraussichtlichen Kosten bringt.

**Umweltrelevanz:**

Die Auswirkungen sind abhängig von der weiteren Planung.

**Haushaltsrechtliche Beurteilung:**

Für das Jahr 2024 stehen unter dem Produkt 03.06.01 für den Umbau des Schulzentrums 1,36 Mio. € aus den Vorjahren zur Verfügung. Des Weiteren stehen unter dem Produkt 08.01.01 für den Neubau einer Dreifachsporthalle ca. 824.000 € aus den Vorjahren bereit. Für die Folgejahre 2025, 2026 und 2027 müssen Haushaltsmittel entsprechend der Kostenschätzung bereitgestellt werden.

**Generationengerechtigkeit:**

Die Schulträger sind nach dem Schulgesetz NRW verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Gebäude, Einrichtungen und Lehrmittel bereitzustellen und zu unterhalten.

Im Auftrage:

Korten