



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0267 vom 25.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.11.2024	vorberatend
Stadtrat	12.12.2024	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	FB II

Beratungsgegenstand

Erweiterung des Schulzentrums

hier: Zusatzinformationen und Beschluss zum weiteren Vorgehen

HINWEIS: Die rot gekennzeichneten Passagen wurden gegenüber der Vorlage für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung vom 18.11.2024 ergänzt/geändert.

Beschlussvorschlag:

Dem Rat der Stadt Ochtrup wird entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu 1 und 2 empfohlen, die Sanierung der Hauptschule parallel zum Neubau des Gymnasiums durchzuführen und in dem Zuge die Lüftungsanlage der Hauptschule zu sanieren. Über die weiteren Beschlussvorschläge soll in den nächsten Ausschusssitzungen beraten werden, um möglichst bis zu den Sommerferien eine Entscheidung zu treffen.

Sachdarstellung:

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (ASSW) und des Ausschusses für Schulen, Kultur und Sport (ASKS) am 29.10.2024 wurden die Planungen der Leistungsphase 3 (LPH3) und die Kostenberechnung vorgestellt. Hierbei wurde sowohl über den Neubau der 3-fach Sporthalle, als auch den Umbau der Realschule diskutiert. Außerdem wurde darum gebeten, die Kosten der Sporthalle auch nochmal zu untersuchen.

In der Ratssitzung am 07.11.2024 wurde beschlossen, mit dem Neubau des Gymnasiums, Bauteil 4 (BT4), als erstes zu beginnen und die dazugehörigen Planungen freizugeben.

Zur Entscheidungsfindung der weiteren Vorgehensweise bzw. der weiteren Reihenfolge der Bauteile wird hier noch einmal auf folgende Dinge hingewiesen:

Sanierung der Hauptschule

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat Herr Maier, Planungsbüro Assmann, darüber berichtet, dass es 2 Alternativen für eine Sanierung der Hauptschule gebe. Zum einen könnte die gesamte Hauptschule ausgelagert werden und in einem Zug gänzlich saniert werden. Da diese Alternative sehr kostenintensiv sei, seien hierzu keine weiteren Untersuchungen erfolgt. Zum anderen erläuterte er anhand der beigefügten Anlage einen

möglichen Zeitablauf zur Schadstoffsanierung in der Hauptschule in Abschnitten. Hier müssten für zwei Jahre immer 4 Klassenräume ausgelagert werden, ggf. auch mit Interimslösungen. Diese freien Räume könnten dann von Asbest befreit und anschließend wiederhergerichtet werden. Die Asbestsanierung könne dann schrittweise während der Ferienzeiten erfolgen, ggf. könnten einzelne geräuscharme Gewerke der Wiederherrichtung parallel zu Unterrichtszeiten erfolgen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sei dieses Vorgehen gestreckt über 2 Jahre möglich, während das Erdgeschoss wegen der dort vorhandenen Fachräume insgesamt saniert werden müsse, was parallel zum Unterricht nicht möglich sei. Nach Fertigstellung des neuen Gymnasiums könne dann dafür die gesamte Hauptschule in die Räume des alten Gymnasiums ausgelagert werden. Eventuell seien hier auch noch zusätzliche Container erforderlich, dies müsse im Detail noch geprüft werden. Kosten hierfür könnten derzeit noch nicht eingeschätzt werden

Neubau 3-fach Sporthalle (Bauteil (BT) 3

1) BKI (Baukostenindex):

Um Gebäude kostentechnisch einordnen und vergleichen zu können, gibt es Vergleichswerte, so genannte BKI-Werte. Diese geben einen Mindest-, Mittel- und Maximalwert an. Es gibt diese BKI-Werte für alle Kostengruppen und mit bestimmten Regionalfaktoren.

Bei einer geplanten Sporthalle mit ca. 2.600 qm Brutto-Grundfläche (BGF) und ca. 11.400 qm Grundstücksanteil, so wie es in Ochtrup geplant ist, ergäben sich nach BKI dann folgende Gesamtkosten: Mindestkosten: 7,13 Mio. € - Mittelkosten: 10,02 Mio. € - Maximale Kosten: 14,22 Mio. €

Unsere geplante Halle liegt mit ca. 14,8 Mio. € etwas über dem Wert der Maximalen Kosten. Dieses liegt auch daran, dass einige Extras oder Besonderheiten eingeplant wurden, wie z.B. die Gründung mit Rüttelstopfsäulen, die aus dem Baugrundgutachten hervorgeht, der DGNB/ QNG Standard, der EG40 Standard (Voraussetzung für QNG), Schallhauben für Wärmepumpen (auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung), Gründach (Voraussetzung für QNG) usw..

Wenn man die zuvor genannten Punkte herausrechnet, würde die Sporthalle bei Gesamtkosten von ca. 13,2 Mio. € liegen und läge dann zwischen dem mittleren und dem maximalen Wert des BKI. Ein Verzicht auf die Extras, ist zum einen aus statischen und schallschutztechnischen Gründen nicht möglich und würde bei den DGNB-Angelegenheiten aber auch den Verzicht von ca. 800.000,- € Förderung bedeuten.

Anders könnte man auch sagen, die Hallenkosten von 14,8 Mio. € abzgl. der Förderung von 800.000,- € ergibt Kosten in Höhe von ca. 14,0 Mio. € und die liegen dann auch wieder zwischen dem mittleren und dem maximalen Wert des BKI.

2) Sporthalle Gronau:

Zudem stand im Raum, dass in Gronau zurzeit eine 3-fach-Sporthalle für ca. 7,3 Mio. € errichtet wird. Diese Halle wird jedoch nicht von der Stadt Gronau gebaut, sondern von der Stiftung Wittekindshof aus Gronau. Die Stadt Gronau beteiligt sich finanziell zu einem Drittel an den Kosten der Sporthalle, um sie auch für eine städtische Schule zu nutzen.

Es ist immer schwierig, zwei Projekte miteinander zu vergleichen, da nicht alle Faktoren bei der von der Stadt Ochtrup geplanten Halle und der Halle in Gronau vergleichbar sind.

Zunächst ließ sich aber durch Nachfrage bei der Stiftung feststellen, dass die ca. 7,3 Mio. € Bruttokosten inkl. aller Kostengruppen sind. Da bereits mit dem Bau der Halle begonnen wurde, liegt die Kostenberechnung etwa 1,5 Jahre zurück, so dass der Wert Stand heute bei ca. 7,6 Mio. € liegt. Auf welcher Grundlage die Kostenberechnung gemacht wurde, ist uns nicht bekannt.

Dann lässt sich feststellen, dass unsere geplante Halle Mehrflächen von ca. 400 qm BGF hat, was durch den Schulungsraum, inkl. Lager, einen Hausmeisterraum, separaten Materialräumen für das Gymnasium und die Realschule und einem Turnschuhgang mit Sichtverbindungen in die Halle, der als Zuschauerbereich dient, begründet ist.

Des Weiteren beträgt unsere zu beplanende Grundstücksfläche ca. 11.400 qm, während in Gronau nur ca. 5.900 qm zur Verfügung stehen.

In der baulichen Ausstattung fehlt der Halle in Gronau das Gründach, die Halle wird nicht nach DGNG u. QNG gebaut, sie erhält keinen EG40 Standard, die Halle wird ohne Wärmeerzeuger errichtet, da sie an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen wird. Die Halle benötigt ebenfalls keine aufwändige Gründung und es ist keine PV-Anlage eingerechnet (eine PV-Anlage ist zwar geplant, diese wird aber über eine andere Haushaltsstelle finanziert). Als Bauherr hat die Stiftung den Vorteil, dass sie bei der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze und Fahrradständer bevorteilt wird, da viele Nutzer mit ihren Rollstühlen in Bussen zur Halle gebracht werden. Die Verkleidung oberhalb des Klinker-Sockels wird aus Holz ausgeführt, was in der Anschaffung gegenüber einer Metallverkleidung zunächst günstiger ist, jedoch in der Unterhaltung später dann aufwändiger. In unserer jetzigen Planung sind noch eine Calisthenics-Anlage und die Aufarbeitung des restlichen Spielfeldes enthalten, was in Gronau auch nicht vorgesehen ist.

Rechnet man mit der in Gronau geplanten Brutto-Geschossfläche und der entsprechenden Grundstücksgröße mit den BKI-Werten, so ergibt sich ein unterer Wert von ca. 5,7 Mio. €, ein mittlerer Wert von ca. 7,7 Mio. € und ein maximaler Wert von 10,4 Mio. €. Die Halle liegt also im Mittel des BKI.

Somit lässt sich feststellen, dass die Halle in Gronau etwas günstiger ist, als in Ochtrup, da die Halle in Ochtrup ohne die Sonderausstattungen zwischen dem mittleren und dem oberen BKI-Wert liegt, dieses sich aber durch die genannten Faktoren begründet, wie Größe der Brutto-Grundfläche, Grundstücksgröße und bauliche Ausstattung der Halle.

Erste Zwischenergebnisse der Prüfung zur gewünschten QNG-Zertifizierung, die Fördervoraussetzung ist, zeigen, dass die Zertifizierung der Sporthalle (anders als die Zertifizierung des Gymnasiums) nicht ohne Änderung der Planung erreicht werden kann. Zurzeit wird geprüft, ob relativ kleine Anpassungen zum gewünschten Ziel führen können. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird hierzu berichtet.

Der Neubau einer Sporthalle ist wichtig, aber aus der aktuellen Planung der Halle hat sich auch gezeigt, dass Extrawünsche und Ausstattungen (Schulungsraum, Zuschauergang mit Sichtverbindung, DGNB/ QNG-Zertifizierung) sehr viel Geld kosten und vielleicht noch einmal gemeinsam mit den Schulen und Vereinen überdacht werden sollten.

Wenn man über Einsparungen bei der Halle nachdenkt, könnte man sich in diesem Zuge auch noch einmal über die eigentliche Größe der Halle (3-Zügigkeit) Gedanken machen. In der Raumbedarfsanalyse wurde mit einem Faktor von 10 Klassen pro Hallenteil die 3-Zügigkeit der neuen Halle festgelegt. Vielleicht könnte mit den Schulen eine Vereinbarung getroffen werden, längere Unterrichtszeiten bis in den Nachmittag (7. und 8. Stunde) anzubieten. Denn wenn sich 10 Klassen einen Hallenteil teilen, bei 3 Stunden Sport in der Woche, ergibt dieses bei einer 5-Tage-Woche eine Nutzungszeit der Halle von 6 Stunden pro Tag.

Außerdem hat die Stadthalle, die momentan für den Sportunterricht genutzt wird, auch nur zwei Hallenteile, warum sollte die neue Halle dann nicht auch nur zweizügig geplant werden. Der Bau einer neuen Halle am Schulzentrum bedeutet auch, dass die Stadthalle zukünftig tagsüber leer stehen würde. In den Sommermonaten wird außerdem noch Sport auf dem Außengelände des Sportzentrums angeboten und evtl. auch noch das Freibad mitgenutzt, was vielleicht auch noch für eine Verkleinerung der Halle spricht. Außerdem lassen die heutigen Zahlen erwarten, dass die Schülerzahlen eher wieder sinken und dadurch die Notwendigkeit einer dritten Halle eher reduziert wird.

3) Neustrukturierung Realschule

Nach Fertigstellung des Gymnasiums müsste aus Sicht der Planer und der Verwaltung die Realschule umstrukturiert werden. Hier kam in der gemeinsamen Ausschusssitzung am 29.10.2024 erneut die Frage auf, ob die Realschule nicht in die freien Räume des alten Gymnasiums ziehen könnte, ohne diese Räume umzubauen und die Kosten damit auf 0 Euro zu setzen.

Theoretisch ist das denkbar, aber praktisch wird dieses kaum umzusetzen sein und es ist auch nicht zu empfehlen, denn in der Ausschusssitzung wurde auch gesagt, dass das Schulzentrum zukunftsfähig gemacht werden soll.

Zunächst sollte man sich einmal ansehen, was bei der Umstrukturierung der Realschule enthalten ist:

- Ertüchtigung Brandschutz
- Schaffung offener Lernbereiche
- Schadstoffsanierung
- Schaffung einer Mensa/ Kiosk
- Schaffung einer Lehrküche
- Schaffung von Werkräumen
- Umbau alte Verwaltung Gymnasium zur Verwaltung Realschule
- Ertüchtigung Klassenräume
- provisorischer Aufzug während der Bauzeit

Ein großes Thema ist der Brandschutz. Hier geht es darum, bestehende Brandschutzmängel zu beheben, ein bisher nicht vorhandenes Brandschutzkonzept zu erstellen und dadurch aus der Flurschule eine Cluster-Schule zu machen.

Flurschule bedeutet, dass der Flur vor den Klassen der 1. Rettungsweg ist und damit nicht anderweitig genutzt werden darf und von Brandlasten freizuhalten ist.

Cluster-Schule bedeutet, dass der gleiche Flur zusammen mit verschiedenen Räumen in einer maximalen Größe von 400 qm eine Brandschutzeinheit bildet, von angrenzenden Bereichen brandschutztechnisch abgeschottet ist und der Bereich mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet wird, die bei der Leitstelle aufgeschaltet sein muss. So kann der gesamte Bereich, auch die Flure, zu Unterrichtszwecken genutzt werden. Der Grundgedanke einer Cluster-Schule ist, die Flurwände zu den Klassenräumen mit Fenstern oder Lichtausschnitten zu versehen, so wie es bei der Planung des Gymnasiums erfolgt ist, damit die gesamte Lerneinheit einsehbar ist und man im Brandfall schnell reagieren kann. Da dieses im Bestand aber oft aus statischen Gründen nicht möglich ist, können diese Fenster bei Bestandsgebäuden durch eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage kompensiert werden.

In einem Cluster muss es keine offenen Lernbereiche geben, dieses kann dann der Flur sein, der genutzt wird, wenn er groß genug dafür und ausreichend natürlich belichtet ist. In der gemeinsamen Ausschusssitzung hatte die Schulleiterin der Realschule, Frau Nollen-Kuhlbusch, gesagt, sie wolle gerne auf offene Lernbereiche verzichten, wenn diese zu teuer seien, aber Unterricht auf den Fluren sollte schon möglich sein.

Das eine ist, den Brandschutz zu ertüchtigen und Cluster zu bilden, um auf den Fluren sitzen zu dürfen, das macht ca. 2,1 Mio. € der Kosten aus. Das andere ist, offene Lernbereiche in diesen Clustern zu schaffen, die sich teilweise aus dem Raumprogramm und der vorhandenen Raumstruktur ergeben haben. Diese offenen Lernbereiche kann man natürlich weglassen und stattdessen verbleiben dann die vorhandenen Flurwände mit einem zusätzlichen Raum dahinter. Hierfür sind Kosten von ca. 0,2 Mio. € vorgesehen. Brandschutz und offene Lernbereiche machen somit insgesamt ca. 2,3 Mio. € aus.

In den Kosten der Umstrukturierung sind auch Kosten für die Schadstoffsanierung enthalten, ca. 0,3 Mio. €. Aus den Beratungen der Ratssitzung vom 07.11.2024 lässt sich eine Zustimmung zur Schadstoffsanierung an der Hauptschule ableiten, somit sollte dieses bei der Realschule auch gemacht werden.

Die Errichtung einer Mensa mit Kiosk im ehem. Eingangsbereich der Realschule kostet ca. 1,5 Mio. €. Hier wurde im Ausschuss vorgeschlagen, auf dem Grundstück (am ehemaligen Brunnen) ein separates Gebäude für die Mensa zu errichten. Dieses ist aus baulicher Sicht möglich, wird aber auf jeden Fall am Ende mehr kosten, als der hier veranschlagte Betrag. Es muss ein neues Gebäude errichtet werden mit eigener Infrastruktur.

In den Gesamtkosten sind ebenfalls Kosten für die Errichtung einer Lehrküche in Höhe von ca. 0,21 Mio. € und für die Werkräume, die bislang in der Hauptschule genutzt werden, in Höhe von 0,54 Mio. € enthalten.

Der Umbau der alten Verwaltung des Gymnasiums zur Verwaltung der Realschule kostet ca. 1,0 Mio €.

Alle Klassenräume und Flure sollen gestrichen werden und mit einer abgehängten Rasterdecke, die als Schallschutzdecke dient, ausgestattet werden. Außerdem sollen die vorhandenen Lampen (die Herstellung von Leuchtstoffröhren wird eingestellt) durch LED-Lampen ausgetauscht werden und die EDV-Verkabelung aller Räumlichkeiten wird auf den aktuellen Stand gebracht. Die WC-Anlagen, die noch aus den 1970-er Jahren sind, werden ebenfalls saniert. Insgesamt entstehen hier Kosten in Höhe von ca. 3,6 Mio. €.

Während der Baumaßnahme soll ein provisorischer Aufzug eingerichtet werden, hierfür werden Kosten in Höhe von 89 T. € anfallen.

Zusammengefasst kann gesagt werden, wenn man die Kosten der Umstrukturierung der Realschule auf 0 Euro herabsetzen möchte und die Schüler der Realschule ohne Umbauarbeiten in die alten Räumlichkeiten des Gymnasiums einziehen lässt,

- dürfen Flure zukünftig nicht zu Unterrichtszwecken genutzt werden;
- dürfen keine baulichen Veränderungen durchgeführt werden, weil dieses eine Nutzungsänderung auslöst und beantragt werden müsste, was dann wiederum ein Brandschutzkonzept verlangt (das betrifft z.B. die Mensa, die Lehrküche und die alte Verwaltung des Gymnasiums, die dann leer stehen bleiben müssten);
- Klassenräume würden keinen Lärmschutz erhalten und keine neue Beleuchtung bekommen (obwohl dieses unerlässlich ist) und auf die aktuelle Ausstattung der EDV-Standards würde verzichtet;
- es würde keine Schadstoffsanierung stattfinden.

Diese Tatsachen erklären, warum die Planer und die Verwaltung die Umstrukturierung der Realschule im engen Zusammenhang mit dem Gymnasium sehen und in der Priorität höher als die Sporthalle bewerten.

Wenn man die Planung der Sporthalle nun zunächst nicht fortführen würde und auf den Zeitpunkt nach Fertigstellung des Gymnasiums verschiebt, hätte das den Vorteil, dass dann die Kosten des Gymnasiums feststehen, die Ausschreibungsergebnisse der Realschule lägen ebenfalls vor und die Hauptschule wäre auch größtenteils abgerechnet. Man würde allerdings auch die Förderung verlieren für die Sporthalle in Höhe von ca. 800.000 €. Die Zwischenzeit könnte aber genutzt werden, um noch einmal mit den Schulen und den Vereinen ins Gespräch zu gehen und die Anforderungen an die Sporthalle zu überdenken.

Somit ergeben sich aus Sicht der Verwaltung für die kommende Ratssitzung am 12.12.2024 folgende Beschlüsse:

1. Die Sanierung der Hauptschule wird parallel zum Gymnasium durchgeführt.
2. Die Lüftungsanlage der Hauptschule wird im Zuge der Arbeiten mit saniert, um nicht später neu abgehängte Decken wieder aufnehmen zu müssen.
3. Nach Fertigstellung des Gymnasiums soll mit der Umstrukturierung der Realschule begonnen werden unter Einbeziehung der freistehenden Räume im alten Gymnasium und dadurch eine Reduzierung der Interims-Raummodulanlage auf ein Minimum erreicht werden.
4. Auf die mobile Trennwand im DaZ-Raum (Deutsch als Zweitsprache) im 1. OG der Realschule wird aus Kostengründen verzichtet und stattdessen eine Leichtbauwand eingezogen.
5. Die Klassenräume in der Realschule sollen abgehängte Decken erhalten, um den Schallschutz in den Klassen zu verbessern.
6. Der provisorische Aufzug während der Bauzeit der Realschule soll entfallen. Durch die Nutzung der Räume im alten Gymnasium als Interim, ist ein Aufzug vorhanden.
7. Die Umrüstung der kompletten Schließanlage auf ein digitales System entfällt aus Kostengründen;
8. Die Planungen der Sporthalle werden bis zur Fertigstellung des Gymnasiums zunächst nicht weiterverfolgt und danach, kostentechnisch und den Bedarfen angepasst, neu betrachtet.

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 Kostenberechnung 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