

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

07.01.2026

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Planen und Bauen

22.01.2026

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

05.02.2026

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

10.02.2026

Entscheidung

OGS-Ausbau: Ludgerischule - Alternative Umsetzungsvariante

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Variante 3 (Abriss und Neubau des Baukörpers) zu fokussieren. Die zusätzlichen Mittel i. H. v. 670.000 Euro sind im Haushalt 2026 ff. einzustellen.

Alternative 1:

Es wird beschlossen, die Variante 2 (Umbau des gesamten Baukörpers) zu fokussieren. Die WC-Anlagen sollen zusätzlich zur Aula saniert werden. Die zusätzlichen Mittel i. H. v. 420.000 Euro sind im Haushalt 2026 ff. einzustellen.

Alternative 2:

Es wird beschlossen, die Variante 1 (Umbau sowie Erweiterung der Aula) weiter zu verfolgen. Der bestehende Mittelansatz wird um einen Risikozuschlag von 20 % (176.000 Euro) erhöht, um etwaige Unwägbarkeiten kompensieren zu können.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien zur Erfüllung des gesetzlichen Anspruchs auf einen OGS-Platz an Grundschulen wurden im Jahr 2023 mehrere Machbarkeitsstudien durchgeführt (s. Vorlagen 235/2023, 246/2023 und 063/2024).

Für die Ludgerischule wurde zur Erfüllung des Anspruches ein Um- und Anbau vorgesehen, der sich an der aktuellen Aula befindet sowie einzelne Umbaumaßnahmen im Bestand. Im Bereich der Aula soll eine Mensa mit einem angrenzenden Küchenbereich realisiert werden. Die im selben Baukörper befindlichen WC-Anlagen für Schüler:innen sind nicht betroffen. Die benötigten Mittel sind bereits im HH eingestellt und belaufen sich auf 0,88 Mio. Euro.

Im Jahr 2025 wurden die Planungsleistungen an die Objektplanung sowie die Fachplaner vergeben. Im ersten vor Ort-Termin mit allen Beteiligten wurde die ursprünglich angedachte Umsetzung im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme kritisch hinterfragt. Das Planungsbüro hat daher eine Prüfung des Vorhabens durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind der Anlage zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Die vorhandene Bausubstanz wurde bereits in den letzten Jahren (2011 und 2021) durch das Statikbüro Kossin & Vismann geprüft. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die vorhandene Bausubstanz 70 Jahre alt ist und ihre Lebensdauer bereits weit überschritten wurde. Der potentielle Umbau sowie eine Erweiterung sind grundsätzlich möglich, jedoch sind bauphysikalische Unwägbarkeiten nicht auszuschließen, welche auch zu erst später identifizierbaren höheren Kosten führen könnte.

Auf dieser Grundlage wurden drei verschiedene Alternativen ermittelt zur Umsetzung des Projektes:

1. Umsetzung der ursprünglichen Planung

Der Bereich der Aula wird umgebaut sowie ein Erweiterungsbau für die Küche umgesetzt.

2. Umbau des gesamten Baukörpers (Aula und WC-Anlagen)

Der gesamte Baukörper (Aula sowie die WC-Anlagen) wird saniert und umgebaut, um das Gebäude auf einen aktuellen Stand zu bringen. Hierzu wird zudem der Aspekt eines Ankommens- und Gemeinschaftsbereiches realisiert. Die bauphysikalischen und statischen Mängel werden mit einem hohen Aufwand beseitigt und saniert. Die vorhandene Gebäudehülle wird vollständig entfernt und erneuert.

3. Abriss des Baukörpers mit anschließendem Neubau

Der Baukörper wird vollständig zurückgebaut und neu errichtet. Die Aufteilung kann nach aktuellen Vorgaben umgesetzt werden und die Flächen unterliegen einer optimalen Ausnutzung. Zudem sind keine Kompromisse oder baulich bedingte Zwänge vorhanden, die auch eine höhere Kostensicherheit mit sich bringen.

Die Kosten je Variante belaufen sich wie folgt:

Variante 1	770.000 Euro
Variante 2	1.300.000 Euro
Variante 3	1.550.000 Euro

Fazit:

Die Gegenüberstellung aller drei Varianten zeigt, dass Variante 1 die günstigste Möglichkeit zur Umsetzung darstellt. Es handelt sich dabei aber um keine nachhaltige Lösung und beinhaltet nur eine geringe Kostenkontrolle, da während der Maßnahme verschiedene Unwägbarkeiten auf die Stadt Coesfeld zu kommen.

Variante 2 erfüllt alle Anforderungen und Qualitäten, führt aber zu funktionellen und technischen Nachteilen aus dem Bestand (analog zu Variante 1). Die Kostenkontrolle ist hier ebenfalls nicht sicherzustellen.

Variante 3 erfüllt alle funktionellen, räumlichen und qualitativen Vorhaben. Die Baukosten liegen im Vergleich zur Variante 2 um 19 % höher. Der Mehraufwand relativiert sich aber durch deutlich höhere Zukunftsfähigkeit und in einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahme.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die validere Kostenbemessung haben sich alle Planungsbeteiligten sowie die Verwaltung dafür ausgesprochen, dass ein Abriss des Bereiches sowie ein damit verbundener Neubaukörper die sinnvollere Alternative darstellt, um auch eine höhere Planungs- und Kostensicherheit zu haben (Variante 3). Darüber hinaus würde nicht nur der Bereich der zukünftigen Mensa umgebaut werden, sondern auch die aktuell bestehenden WC-Anlagen für Schüler:innen komplett erneuert.

Finanzierung:

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektzuschüsse (Zusch. Beiträge)	Sonstige Einzahlungen	Eigenanteil
+ 670.000			

Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung (in EUR):

- Jährlich (Gesamtdauer = _____ Jahre)
- Nur Haushaltsjahr(e) _____

Leistungsentgelte	
Kostenerstattungen	
sonstige Erträge	
Summe der Erträge	
Personalaufwendungen	
Aufw. für Sach- u. Dienstleistungen	
Abschreibungen (netto, d. h. nach Auflösung SoPo)	
sonstige Aufwendungen	
Summe der Aufwendungen	
Überschuss (+) / Defizit (-)	

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie

- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

Negativ	X	Positiv	Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?				
2. <i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?				

Anlagen:

Erläuterungsbericht Objektplanung