

Federführung:

70 - Bauen und Umwelt

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

15.04.2026

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Planen und Bauen

23.04.2026

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

29.04.2026

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

07.05.2026

Entscheidung

Kostenentwicklung Modernisierung Schulzentrum

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt eine Budgeterweiterung gemäß der Kostensplittung der Vorlage

Sachverhalt:

1) Schulzentrum

a) Ausgangslage:

Mit Ratsbeschluss vom 08.09.2022 wurde für die Realisierung der Modernisierung des Schulzentrums der Kostendeckel infolge notwendiger Risikorückstellungen für Preissteigerungen und Unvorhergesehenes auf Grundlage der damaligen Erkenntnisse um 12,6 Mio. € brutto erweitert. Der Kostendeckel wurde mit 64,535 Mio. € brutto festgelegt. Die Gesamtfertigstellung der Maßnahme war auf den 29.05.2026 terminiert.

Im Rahmen der weiteren Bauausführung (ab 2022) sind jedoch Verzögerungen in der Realisierung der Gesamtmaßnahme eingetreten. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitt erfolgte für das Schulhaus zum 07.08.2023 und für die Mensa zum 13.10.2023. Dies erfolgte mit einem Verzug von ca. 5 Monaten. Als wesentliche Gründe hierfür sind u.a. verspätete Türlieferungen Schulhaus sowie Verzögerungen bei der Erstellung der Küchenabdichtung und den Estricharbeiten Mensa festzustellen. Eine Ersatzvornahme bzw. Wechsel des Auftragnehmers wurde erforderlich. Infolge der verspäteten Fertigstellung des 1. Bauabschnitts konnte der 2. Bauabschnitt nicht planmäßig beginnen.

Insgesamt wurden im 1. Bauabschnitt ca. 850.000€ investiert, die in der Planung nicht berücksichtigt waren und auf das Bauen bzw. Modernisieren im Bestand

zurückzuführen sind. Eine detaillierte Kostenaufstellung ist dieser Vorlage als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

In der Realisierung des 2. Bauabschnitts sind infolge des Bestandes weitere unvorhersehbare Mehraufwendungen und Verzögerungen in der Ausführung entstanden. Gemäß dem politischen Beschluss, wurde eine vorerst nicht geplante PV-Anlage realisiert (ca. 650.000 €). Ca. 4,7 Mio. € werden im 2. und 3. Bauabschnitt investiert, die in der Planung nicht berücksichtigt waren und auf das Bauen bzw. Modernisieren im Bestand zurückzuführen sind. Eine detaillierte Kostenaufstellung ist dieser Vorlage als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

Aufgrund von Bauzeitverlängerungen und Projektanpassungen sind ca. 350.000 € an Nebenkosten zu erwarten.

Den größten Posten bilden jedoch die zusätzlichen Investitionen in Folge von Preissteigerungen, die ohne Veränderungen in der Projektplanung entstanden sind. Sie belaufen sich alleine auf ca. 8,0 Millionen €.

Aktuell gibt es noch vier weitere Unbekannte, dessen Höhe zurzeit noch nicht ermittelt werden kann. In der letzten Woche wurde festgestellt, dass eine weitere Dachsanierung aufgrund von Wassereindrang im Bauteil 2 erforderlich sein wird. Ebenso ist nach erfolgter Entkernung festgestellt worden, dass statische Ertüchtigungen für die Treppe zur Sternwarte erforderlich sind.

Die Stufen der Außentreppe auf dem Schulhof liegen zum Teil nicht mehr vollflächig auf, so dass auch hier eine Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich ist. Eine Sanierung der Außentreppe auf dem Schulhof war ursprünglich nicht vorgesehen. Der Umfang der erforderlichen Arbeiten wird aktuell geprüft.

Auch die Beleuchtung und auch die Sicherheitsbeleuchtung auf dem Schulhof ist sanierungsbedürftig. Die Arbeiten müssen in denkmalgeschützten Oberflächen ausgeführt werden. Die erforderlichen Investitionen werden aktuell ermittelt.

In Summe konnte die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts nicht vollständig im Sommer 2025 erfolgen. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs wurden Teilinbetriebnahmen des Bauteil 4 zum letzten Schuljahresbeginn (August 2025) sowie des Bauteil 3 zum letzten Jahreswechsel (Januar 2026) durchgeführt. Die Inbetriebnahme des Pädagogischen Zentrums inklusive Bühnen- und Medientechnik ist nunmehr für Mai 2026 avisiert. Ein aktueller Schaden an der Elektrounterverteilung der Bühne infolge Farbeintritt ist u.a. der Grund für die erneute Verzögerung.

Die Gesamtfertigstellung der Modernisierung des Schulzentrums ist aktuell vorbehaltlich des weiteren Bauverlaufs (u.a. evtl. Unwägbarkeiten aus Schadstoffsanierung, Entkernung, etc.) für Ende April 2027 avisiert. Die Fertigstellung des Bauteil 2 ist hierbei priorisiert und soll zu Ende Dezember 2026 erfolgen, um den Beginn der Jubiläumsfeierlichkeiten des Nutzers NEPO am 09.01.2027 nicht zu beeinträchtigen. Die vorgenannten Termine sind aktuell infolge des Bestandes des 3. Bauabschnitts risikobehaftet. Notwendige Betonsanierungen der Tragkonstruktion (u.a. Bauteil 2) werden erforderlich. Konkrete Untersuchungen sind in Vorbereitung und die Sanierung durch ein Fachunternehmen ist eingetaktet.

Zur Risikominimierung wurde in Abstimmung mit dem Nutzer entschieden, auf die bisher geplante Verbindungstreppe von der Schulstraße EG ins zukünftige Oberstufenzentrum 1.OG (Bauteil 2) zu verzichten (u.a. Vermeidung Öffnung Betondecke, ggf. statische Ertüchtigungen, etc.).

Infolge der oben genannten unvorhersehbar gewesenen Mehraufwendungen (u.a. Betoninstandsetzung, Innendämmung, etc.), den erfolgten Preissteigerungen des 2./3. Bauabschnitts bei den Vergaben 2023 sowie Zusatzleistungen (u.a. Photovoltaikanlage, Dachsanierung einschließlich Dachbegrünung, Projektänderungsanträge, Planungsanpassungen, Einhaltung neuer regulatorischer Vorgaben (z.B. Bauwerksanschlüsse Brandschutztüren), etc.) ist die oben genannte Budgeterweiterung von 12,6 Mio. € brutto nicht nur aufgebraucht, sondern wird überschritten.

Nachrichtlich sei darauf verwiesen, dass im Rahmen der politischen Beschlüsse zur Optimierung des Projektumfangs (vgl. Ratssitzung vom 11.07.2019) auf die Modernisierung des Bauteils 5 (Theodor-Heuss-Realschule) und die Bauteile 8+9 (Sporthallen) verzichtet wurde. Für die Erlangung der Inbetriebnahme des 3. Bauabschnitts ist jedoch eine Instandsetzung der sicherheitstechnischen Anlagen des Bauteil 5 (Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage sowie Elektroakustische Anlage zur Alarmierung) auf den aktuellen Stand der Technik erforderlich. Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist entsprechend eines politischen Beschlusses aus der Startphase in dem Projekt nicht berücksichtigt. Erste Schätzungen weisen Kosten von ca. 0,6 Mio. € brutto aus. Weitere Untersuchungen und konkrete Planungen sind noch vorzunehmen.

b) Finanzierung:

Zur Finalisierung der Modernisierung des Schulzentrums ist eine Budgeterweiterung erforderlich. Folgende wesentliche Mehraufwendungen können aktuell nicht mehr durch die bisherigen Risikorückstellungen abgedeckt werden:

Mehraufwand Laufzeitverlängerung Planungsbeteiligte (anstelle Projektende bisher 30.06.2025 nunmehr 30.04.2027) = **ca. + 1,1 Mio. € brutto**. Hierzu wird im Haupt- und Finanzausschuss am 29.04.2026 ein gesonderter Beschluss gefasst.

Als Budgeterweiterung wird ein Volumen von **mind. 2.652.000€ brutto** zzgl. Aufwendungen, die aktuell noch nicht genau definiert werden können. Diese Investitionen werden als dringend notwendig angesehen.

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	Positiv	X Keine	Keine Angabe möglich
1. <i>Immer auszufüllen:</i> Was sind die Auswirkungen des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?			
Sachstandsbericht			
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:

Kostenentwicklung Schulzentrum