

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

22.12.2016

Entscheidung

Schulzentrum - Sanierung - Modernisierung - Raumprogramm

Beschlussvorschlag:

Änderungen gegenüber der Vorlage 290/2016 sind grau hinterlegt.

1. Es wird beschlossen, dem nächsten Planungsschritt (Leistungsphase (Lph) 2 HOAI, Vorentwurfsplanung) nicht nur eine bauliche Sanierung, sondern eine umfassende Modernisierung zu Grunde zu legen, durch die die Schulen im Schulzentrum mit angemessenen Räumlichkeiten entsprechend den pädagogischen und funktionalen Anforderungen zukunftsfähiger Schulen unter Berücksichtigung von Erfordernissen des Ganztages und der Inklusion versorgt würden.
2. Nach Fertigstellung der Vorentwurfsplanung wird die Entwurfsplanung (Lph 3) beauftragt. Auf der Grundlage der nach der Entwurfsplanung belastbaren Kostenberechnung und der dann konkreter möglichen Einschätzung der Finanzierbarkeit (u.a. Förderzugänge, konkrete Finanzlage der Stadt, voraussichtliche Zinsentwicklung) ist dann zu entscheiden, ob die Modernisierung im gesamten Gebäude oder nur in Teilbereichen, zeitlich zusammenhängend oder in zeitlich gestaffelten Einzelmaßnahmen umgesetzt wird oder ob in Teilen nur eine Sanierung erfolgen kann.
3. Es wird beschlossen, das Raumprogramm, das in Zusammenarbeit mit den Schulen des Schulzentrums auf Basis des Abschlussberichtes zur Leistungsphase „Null“ erarbeitet wurde, als verbindliche Grundlage für das weitere Planungsverfahren (EU-weites Wettbewerbsverfahren (§ 78 ff VgV i.v.m. § 17 VgV) oder EU-weites Vergabeverfahren nach VgV (§ 74 VgV)) festzulegen. Der Umbau bzw. die Sanierung der Sporthallen I und II ist in die Vorentwurfsplanung einzubeziehen. Von dem / den Entwurfsverfasser(n) sind jeweils zwei Vorentwürfe zu erstellen. Ein Vorentwurf soll eine Erweiterung des Schulzentrums um einen Baukörper für die Mensa mit allen dafür erforderlichen Funktionsbereichen enthalten. Im zweiten Vorentwurf ist die Mensa innerhalb des Bestandsgebäudes einzuplanen. **XXX**
4. Es wird beschlossen, dass ergänzend zum Bauprogramm eine Beauftragung zur teilweisen Neu- bzw. Umgestaltung der Schulhöfe (Planung von Freianlagen) in das unter Beschlussvorschlag 3 aufgeführte Planungsverfahren mit eingebunden wird.
5. Es wird beschlossen, dass ergänzend zum Bauprogramm die **Erweiterung der Sporthallen I und II** um eine Nutzfläche von ca. 230 m² (Sportcluster) bis zur Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) in das unter Beschlussvorschlag 3 aufgeführte Planungsverfahren mit eingebunden wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die Frage, inwieweit zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich sind, in Abstimmung mit dem Gymnasium Nepomucenum aufzubereiten. Nach Vorliegen des Ergebnisses soll

entschieden werden, ob diese Planung weitergeführt wird bzw. ob es zur Realisierung kommt.

6. Für die Realisierung des Quartiersbezuges ist in der gemeinsamen Mitte ein von den Kernflächen der Schule separierbares Raumangebot in ausreichender Größe vorzuhalten. Daher sind in der Planung die Bereiche „Gemeinschaftsbereiche + Kreativcluster“ (965 m²) und „Mensa“ (540 m²) in vollem Umfang der Gemeinsamen Mitte zuzuordnen.

Sachverhalt:

Für die Fortführung des Projektes ist zunächst ein Beschluss zum Rauprogramm sowie zum sonstigen Umfang (Sporthallen, Außenanlagen) unabdingbar. Erst wenn diese Entscheidung getroffen wurde, kann mit den weiteren Schritten zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens oder Verhandlungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen begonnen werden. Dieser Beschluss bedeutet noch keine Entscheidung über die Realisierung. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt getroffen.

Vorgaben für die Planung

„Sanierung“ des Schulzentrums

Die im Haushalt 2016 dargestellten Finanzansätze (bis 2019 17,1 Mio. EURO) decken lediglich den Bedarf für die Beseitigung der bekannten baulichen Mängel. Es wird auf die Vorlagen 035/2016 und 238/2016 verwiesen.

Eine Modernisierung des gesamten Komplexes geht hiermit nicht einher.

Nicht berücksichtigt sind hierbei die besonderen Anforderungen, die sich aus der Unterschutzstellung als Baudenkmal ergeben. Die Umgestaltung zu einem barrierefreien Schulstandort ist nicht in diesen Werten enthalten. Auch dienten seinerzeit noch die mittlerweile nicht mehr gültigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 als Grundlage für die Berechnung der energetischen Erfordernisse. Ebenfalls unberücksichtigt sind bauliche Maßnahmen zur Umnutzung des Bereiches der ehem. Verwaltung der Anne-Frank-Schule. Aus pädagogischer und funktionaler Sicht erforderliche Veränderungen sowie auch eine Erweiterung um einen Neubau für eine Mensa oder die Verortung dieses Bereiches an völlig anderer Stelle innerhalb des Schulgebäudes sind nicht mit diesen Mitteln zu finanzieren.

Weiterhin wurde vorausgesetzt, dass die freigezogenen Flächen der ehem. Anne-Frank-Schule als Flächen für die Abwicklung des Bauprojektes ohne Einschränkung zur Verfügung stehen und zusätzliche Container-Lösungen zusätzlich nur in geringem Umfang benötigt werden.

Eine genaue Angabe zu einer Kostenschätzung zum Sanierungsaufwand ist aktuell nicht möglich. Eine solche Ermittlung war nicht Gegenstand des Auftrages an das Büro Farwick + Grote. Auch lässt sich ein solcher Zahlenwert aus den vorliegenden Ermittlungen zum Kostenrahmen zur Modernisierung des Schulzentrums nicht herleiten.

Dennoch wurde die Berechnung den jetzt bekannten Bedingungen angepasst. Es ist unter Berücksichtigung eines Risikozuschlages von 30 % von einer Summe in Höhe von 17 – 19 Mio. EURO als Orientierungsgröße auszugehen.

Nicht enthalten ist in dieser Kostensumme aus Gründen der Vergleichbarkeit mit dem im Nachgang dargestellten Umfang der Modernisierung die Sanierung und ggfs. Erweiterung der Sporthallen I + II sowie die Überarbeitung der Außenanlagen. Sofern man sich aus Kostengründen gegen eine Modernisierung aussprechen sollte, ist davon auszugehen, dass Fördermittel nicht oder nur in deutlich untergeordnetem Umfang generiert werden können.

„Modernisierung und Sanierung“ des Schulzentrums

Zum Umfang des Bauprojektes, welches neben der Sanierung des Gebäudes auch die Modernisierung des Schulzentrums beinhaltet sowie die Umsetzung des gemeinsam mit den Schulen erarbeiteten Raumprogramms, wird auf die Vorlage 238/2016 und 238/2016/1 sowie auf die in der gemeinsamen Sitzung der Fachausschüsse Kultur, Schule und Sport und Umwelt, Planen und Bauen (26.10.2016) vom Architekturbüro Farwick + Grote vorgetragenen Erklärungen verwiesen.

In Ergänzung hierzu werden in Abstimmung mit dem Architekten folgende Erläuterungen gegeben:

- Berücksichtigung eines Kostenrisikos für die denkmalgerechte Instandsetzung / den Austausch von Bauteilen

Für Fenster, Fassade, künstlerische Ausgestaltung sind Ansätze für die denkmalgerechte Instandsetzung berücksichtigt worden. Die Freianlagen wurden in der Kostenberechnung nur im Bereich der Fassade berücksichtigt zur Ausführung der Sockelabdichtung. Weitere Kosten für Freianlagen (denkmalgerechte Sanierung und Umbau Schulhof) sind nicht enthalten.

- Mehraufwand für die Anpassung zu kleiner Unterrichtsräume im Altbau der Th.-Heuss-Schule

Der Altbau der Schule enthält derzeit je Geschoss 6 Klassenräume, davon sind die beiden außenliegenden Räume ca. 57 m² groß, die vier mittleren ca. 52 m² groß. Unter Berücksichtigung der Mindestmaße für Tische und Stühle können die Bestandsklassenräume mit 52 m² von ca. 24 Schülern genutzt werden. Die Bestandsklassen mit 57 m² können für 30 Schüler möbliert werden. Im Verfahren der Phase Null wurden die beiden mittleren Klassenräume von 52m² auf 64m² planerisch vergrößert. Zwischen den äußeren Bestandsklassen mit unveränderter Größe von 57 m² und den zwei vergrößerten mittleren Klassenräumen entstehen zwei Gruppenräume mit einer Größe von ca. 40 m².

Die Kosten für die Vergrößerung können aus dem Kostenrahmen nicht generiert werden, da die dazugehörigen Mengenermittlungen über das gesamte Gebäude erfolgt sind.

- Verortung einer neuen Mensa außerhalb des Bestandsgebäudes

Der Bestand enthält keine Bereiche für Großräume. Eine Umstrukturierung ist als äußerst aufwendig einzustufen.

Der Bereich Mensa mit Speiseraum, Küche und Vorbereitung benötigt weiterhin bestimmte Raumhöhen (Speisebereich hinsichtlich eines angemessenen Verhältnisses der räumlichen Dimensionen und der Lüftungstechnik, Küche hinsichtlich der insgesamt erforderlichen Technik im Deckenzwischenraum). Diese Raumhöhen sind im Bestand nicht vorhanden und können nur unter erheblichen Umbaufwand realisiert werden.

Weiterhin wäre die Folge, dass aus dem Raumprogramm Räume / Flächen in der Größenordnung der Mensa / Küche entfallen müssten (ca. 500 m²). Dies könnten z. B. Räumlichkeiten aus dem Kreativcluster sein.

Die Entscheidung setzt eine detaillierte Kenntnis der Auswirkungen bei Unterbringung der Mensa im Bestand und eine genauere Kenntnis über die Kosten beider Varianten voraus. Daneben ist wichtig festzustellen, welche Rolle das Raumangebot im Bereich der Mensa für den Quartiersbezug spielt und wie sich ein Neubau als 1. BA einer Modernisierung auf den Bauablauf und damit die Kosten für Provisorien auswirkt. Dafür ist eine Planung beider Varianten erforderlich. Über die Ausführung der einen oder anderen Variante ist dann erst zu entscheiden (Beschlussvorschlag 3)

➤ Verortung von Mehrzweckräumen in der gemeinsamen Mitte

Beide Schulen wünschen eine Verortung der Mehrzweckräume möglichst in den Bereichen der Jahrgangsstufen und nicht im Bereich der gemeinsamen Mitte. Betroffen sind hier 5 Räume mit Flächengrößen von 64 – 80 m² (Th.-Heuss-Schule 4 R., Gym. Nepomucenum 1 R.).

Die Schulen beabsichtigen hierbei, im Cluster eine Klasse zusätzlich zur festgelegten Zügigkeit darzustellen. So will man auf etwaige Bedarfe innerhalb einer Jahrgangsstufe im Bereich des Clusters reagieren können.

Werden diese Räume nicht mehr der gemeinsamen Mitte zugeordnet, kann eine abgeschlossene Zugänglichkeit durch Dritte nicht mehr dargestellt werden. Sind diese Räume der Mitte zugeordnet, können diese sehr gut nach dem Schulunterricht durch Dritte genutzt werden. Für die Realisierung des Quartiersbezuges als wichtiges Ziel und zugleich Fördervoraussetzung ist die Zuordnung entsprechender Räume zur gemeinsamen Mitte aus Sicht der Verwaltung daher grundsätzlich nicht disponibel.

Im Testentwurf konnte festgestellt werden, dass die Mehrzweckräume wohl auch flächenmäßig nicht zusätzlich in dem jeweiligen Bereich der Cluster „Allgemeiner Unterricht“ unterzubringen sind. Letztlich sollte es aber dem konkreten Planungsentwurf überlassen werden, zu klären, ob die Mehrzweckräume noch im Cluster „Allgemeiner Unterricht“ angeordnet werden können und dafür ggfs. dann andere Räume, die bisher in Nachbarschaft zu den Unterrichtsclustern vorgesehen waren, der gemeinsamen Mitte zugeordnet werden.

➤ Stand der Kosten bei der Ermittlung des Kostenrahmens

Bei der Ermittlung des Kostenrahmens sind Werte aus aktuellen Bauprojekten zu Grunde gelegt worden. Der Stand entspricht somit dem des Jahres 2016. Eine weitere Indizierung der Baukosten bis zum Jahr der geplanten Fertigstellung (2022 / 2023) ist nicht erfolgt.

Die Besonderheiten mit Blick auf die Baukosten, die sich aus einem abschnittsweisen Vorgehen bei der Modernisierung eines solchen Komplexes ergeben, sind berücksichtigt worden.

➤ Zuschläge für Risiken entsprechend des Planungs- und Baufortschrittes

Das beratende Architekturbüro Farwick und Grote empfiehlt zur Festlegung des Finanzrahmens einen Zuschlag auf die Gesamt-Baukosten in Höhe von 20 – 30 % zum aktuellen Planungsstand.

Rechtsprechung und Literatur erachten die Berücksichtigung eines Ansatzes von bis zu 30 % bis zum Erreichen der Leistungsphase 2 (Kostenschätzung) für angemessen.

Nach dem Vorliegen einer Kostenberechnung (Leistungsphase 3) sollte der Wert von 20 % nicht mehr überschritten werden. Sobald ein Kostenanschlag (Leistungsphase 7) erstellt wurde, ist ein Zuschlag für Risiken auf 10 % abzusenken.

Bei der vorliegenden Ermittlung des Kostenrahmens durch das beauftragte Büro handelt es sich um eine belegbar genauere Betrachtung zur Eingriffstiefe bei den erforderlichen Veränderungen und auch bei der Ermittlung der Massen. Zudem liegen aus den vorangegangenen Sanierungsprojekten Erfahrungen und auch zahlreiche Gutachten (z.B. Schadstoffkataster) vor, so dass ein Zuschlag von maximal 20 % als ausreichend angesehen wird und so in der dieser Vorlage beigelegten Übersicht berücksichtigt wurde.

Der Kostenrahmen zur Sanierung und Modernisierung ist in der **beigefügten Tabelle (Anlage 1)** unter Berücksichtigung von Zuschlägen für die Indizierung der Kosten sowie Risikozuschlägen dargestellt:

Ausgehend von 2 Varianten (Modernisierung mit Mensa im Bestandsgebäude oder mit Neubau der Mensa) wurde der ursprüngliche Betrag des Kostenrahmens mit 27,8 Mio. EURO abgeändert.

Die Bauabschnitte der in den vergangenen 15 Jahren durchgeführten Dachsanierung am Schulzentrum wurden überprüft. Im Ergebnis konnte hier ein Betrag von 800.000 € von den Annahmen des Kostenrahmens abgesetzt werden.

Separat dargestellt sind nun die Kosten für die Erweiterung der Sporthallen I und II sowie ein Betrag für die Ausstattung der Lehrküche. Die Begründung hierzu findet sich weiter unten.

Bei der Variante Modernisierung mit Mensa innerhalb des Bestandsgebäudes wurden die Kosten für einen Neubau (ca. 1,7 Mio. EURO) durch einen Betrag für die Ausbildung einer neuen Mensa (außerhalb der Schulstraße) innerhalb des Gebäudes (ca. 745.000 EURO) ersetzt. Es handelt sich um eine ganz grobe Annahme, zur besseren Bestimmung der Kosten wäre eine in dieser Phase nicht zu leistende konkrete Planung erforderlich. Diese soll im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens erfolgen.

Ausstattung von Unterrichts-, Gruppen-, Mehrzweck- und Fachräumen

Durch die umfassenden Veränderungen in der Struktur des Gebäudes, der Änderung der Grundrisse von Räumen und dem Umstand, dass der Einsatz moderner Medien (insbes. Projektionstechnik) zukünftig nahezu flächendeckend in Unterrichtsbereichen erforderlich sein wird, ist davon auszugehen, dass in größerem Umfang auch die Beschaffung neuer Ausstattungsgegenstände für die Räumlichkeiten einzuplanen ist. Die Beschaffung wird erst nach dem Finanzplanungszeitraum (bis 2020) erfolgen, sie wird somit im Haushalt 2017 nicht abgebildet.

Der in der Tabelle benannte Betrag berücksichtigt zunächst für 120 Unterrichts-, Gruppen-, Mehrzweck- und sonstige Unterrichtsräume eine von Summe von 8.000 EURO je Raum (Tafel mit mod. Projektionstechnik ca. 3.000 EURO, Tische u. Stühle 3.000 EURO, sonst. Ausstattung in der Form von Einbauschränken od. mobilem Mobiliar 2.000 EURO). Hier muss zum gegebenen Zeitpunkt überprüft werden, in wie weit das vorhandene Mobiliar ausgemustert werden muss bzw. weiterverwendet werden kann. Entsprechend würde sich der o.a. Betrag verringern. Auch beim technischen Fortschritt (bzgl. sog. „Active-Boards“ > Tafeln mit mod. Projektionstechnik via Beamer) ist die Preisentwicklung abzuwarten. Die Gerätschaften werden voraussichtlich in einigen Jahren deutlich günstiger zu beschaffen sein.

Weiterhin ist die Ausstattung von 6 naturwissenschaftlichen Fachräumen (Th.-Heuss-Schule) enthalten. Der Kostenansatz je Raum beläuft sich aktuell auf ca. 85.000 – 90.000 EURO. Hinzu kommen 4 weitere Fachräume für das Fach Informatik. Der Ansatz hierfür beläuft sich auf ca. 25.000 EURO je Raum.

Die naturwissenschaftlichen Fachräume des Gymnasiums Nepomucenum wurden in den vergangenen Jahren schrittweise saniert und modernisiert. Die Räume sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Für dennoch erforderliche Anpassungen auf Grund von kleineren Veränderungen im Zuschnitt wurden pauschal 80.000 Euro berücksichtigt.

Für die Ausstattung der Lehrküche ist ein Ansatz von 83.000 EURO eingerechnet worden.

Sanierung und Erweiterung der Sporthallen I und II

Zur Begründung der Notwendigkeit, die Sporthallen zu sanieren und auch eventuell zu erweitern, wird auf die Vorlagen 238/2016 und 238/2016/1 verwiesen. Die Kosten zur Sanierung der Hallen I und II wurden durch das ZGM mit ca. 3,1 Mio. EURO ermittelt

(beide Angaben brutto, Kostenrahmen, Preisstand 2016, ohne Zuschläge f. Indizierung u. Risiken).

Die Baukosten für die Erweiterung der Sporthallen entsprechend dem vorliegenden Antrag der beiden Schulen belaufen sich nach den Berechnungen des Architekturbüros Farwick + Grote auf 650.000 – 700.000 €. Inwieweit diese zusätzlichen Flächen unbedingt erforderlich sind, ist aus Sicht der Verwaltung noch in Abstimmung mit der Schule zu klären und dann zu entscheiden (sh. Beschlussvorschlag 5).

Überarbeitung der Außenanlagen / Neugestaltung der Schulhöfe

In den Kostenangaben zu den Varianten Modernisierung des Schulzentrums mit Mensa innerhalb des Bestandsgebäudes und Modernisierung zzgl. Erweiterungsbau für eine Mensa ist ein Kostenansatz für die Außenanlagen vorgesehen. Dieser Betrag deckt jedoch lediglich die Wiederherstellung des Baufeldes sowie den Aufwand zur Erhaltung des Bestandes ab.

Bisher nicht berücksichtigt ist dort eine umfassendere Umgestaltung von Teilflächen der Außenbereiche. Bei einer Umgestaltung der Außenflächen ist zu berücksichtigen, dass große Teile der Flächen mit Blick auf den Denkmalschutz nur bedingt verändert werden können.

Sofern man sich für eine Modernisierung des Schulgebäudes entscheidet, die dann auch umfassend dem Thema Barrierefreiheit Beachtung schenken muss, werden hier auch Maßnahmen im Außenbereich erforderlich werden (Rampenanlagen, Ausgestaltung Zugangsbereiche, Geländer etc.).

Sofern eine Umgestaltung der Außenflächen, in einem vom Denkmalschutzamt mitgetragenen Umfang gewünscht wird, sollte im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens die Planung der Freianlagen mit ausgeschrieben werden. (Beschlussvorschlag 4)

In dem in der Tabelle angegeben Betrag wurde unterstellt, dass 30 % der gesamten Fläche (ca. 3.900 m²) baulich verändert werden können. Zudem wurde ein pauschaler Betrag von 150.000 EURO für Ausstattungsgegenstände in den Freiflächen eingerechnet.

Die Modernisierung des Schulzentrums als Bestandteil des „Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepts – Innenstadt“ wurde der Bezirksregierung an Hand der Ergebnisse der Planungsphase Null sowie des erstellten Testentwurfes beschrieben. Seitens des Fördergebers wurde der Stadt Coesfeld für die Umsetzung des Projektes ein Zugang zu Fördermitteln grundsätzlich in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür seien ein deutlich ablesbarer Quartiersbezug bei Teilen des Gesamtkomplexes (z.B. Gemeinsame Mitte) sowie mit Blick auf die Unterschutzstellung die umfassende Einbindung des Denkmalsamtes und eine möglichst weitreichende Beachtung der Vorgaben zur Barrierefreiheit bei der Umgestaltung des Gebäudes. Eine reine Sanierung ist nicht förderfähig.

Schreiben des Gymnasiums Nepomucenum vom 24.10.2016

Das vorgenannte Schreiben wurde beiden Fachausschüssen zur Verfügung gestellt. Es ist als **Anlage 2** der Vorlage beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zu den angeführten Themen wie folgt Stellung.

- Quartiersbezug der Schule

Das vorgestellte Raumprogramm enthält die für die Schulen vorgesehenen Raumbedarfe. Es ist vorgesehen, Räumlichkeiten außerhalb der Schulzeiten für nicht schulische, sondern quartiersbezogene Funktionen nutzbar und erreichbar zu halten, und damit den erforderlichen Quartiersbezug zu erreichen. Es ist nicht vorgesehen, eigens für den Quartiersbezug Räumlichkeiten zu errichten, die etwa neben dem Schulbetrieb nur für Drittnutzungen zur Verfügung stünden. Eine multifunktionale und

quartiersbezogene Nutzung ist nur in dem Rahmen vorgesehen, den Schulräume außerhalb schulischer Nutzungszeiten bieten. Das wird in aller Regel nach 16.00 Uhr der Fall sein. Zusätzliche – rein quartiersbezogene - Räume sind bisher nicht vorgesehen. Sie würden das Bauvolumen noch weiter erhöhen. Das sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden werden.

- Gestaltung von Freiflächen

Das vorgestellte Raumprogramm berücksichtigt nicht die Gestaltung von Freiflächen. Gegenstand des Entwicklungsprozesses innerhalb der Phase Null war primär das Raumprogramm. Eine Wunsch- und Ideensammlung zur Freiraumgestaltung wurde jedoch ebenfalls erarbeitet. In einem weiteren Planungsschritt muss nun diese Sammlung, soweit es andere Faktoren (Denkmalschutz) zulassen, in ein entsprechendes Planungsverfahren gegeben werden (siehe Beschlussvorschlag 4).

- Offener Planungspunkt Turnhallen

Das Raumprogramm berücksichtigt bisher nicht funktionelle Änderungen im Bereich der Sporthallen.

Seitens der Verwaltung wurde kein Anlass gesehen, das vorhandene Raumprogramm (2 Dreifach-Hallen mit jeweils 6 Umkleideeinheiten und 3 Duscheinheiten, mehrerer WC-Räume, Regieräume, Geräteräume, Lagerräume mit entsprechenden Erschließungsflächen) bzgl. der Anzahl von Räumen grundsätzlich in Frage zu stellen. Dass nach einer Nutzungszeit von knapp 40 Jahren eine Überarbeitung der Anlagen insgesamt sowie die Veränderung der Erschließungssituation oder auch andere funktionale Gegebenheiten bei einer Sanierung der Flächen in absehbarer Zeit erforderlich wird, ist auch die Ansicht der Verwaltung (siehe Beschlussvorschlag 3).

Innerhalb des Prozesses der Phase Null wurde der Planungsauftrag an den Berater um die Planung für ein „Cluster Sport“ (Erweiterung der Sporthallen) erweitert. Das Ergebnis wurde im vorliegenden Raumprogramm nachrichtlich mit aufgeführt. Mit dem Planungspunkt sollte wie in Beschlussvorschlag 5 genannt, verfahren werden.

- Die Festschreibung der für eine Mensa verfügbaren Flächen beinhaltet bereits die Festschreibung des Versorgungskonzeptes

Das Raumprogramm berücksichtigt insgesamt 540 m² für die Einrichtung einer Mensa.

Seitens der Berater wird empfohlen, die Frage der Größe der Küche in Abhängigkeit vom System der Speisenzubereitung erst zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen.

Der Flächenbedarf für die Ausgabe der Speisen und das System der Zubereitung ist von vielen Faktoren abhängig (Anzahl Essen, Anzahl der Durchläufe, Abstimmung Studententaktung, Betreiber, Konzept, Nachbarschaft, Anliefermöglichkeiten etc.). Diese Grundlagen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Eine Abstimmung mit möglichen Betreibern zum jetzigen Zeitpunkt ist aufgrund des erheblichen zeitlichen Abstandes bis zur Realisierung nicht sinnvoll. Diese Fragen, die für die Dimensionierung von Bedeutung sind, sind zu einem späteren Zeitpunkt zu klären. Zum jetzigen Zeitpunkt sollte mit der vom Planer angenommenen Größenordnung gearbeitet werden.

- Das alternativ seitens der Berater vorgeschlagene Raumprogramm für die Erprobungsstufe entspricht nicht den Vorstellungen der Schule

Das Gymnasium wünscht die Realisierung des Raumprogramms in der Erprobungsstufe nach dem „Klassenraum-Plus-Konzept“ in der Form, dass übergroße Klassenräume (80 qm) mit der Möglichkeit zur Binnendifferenzierung innerhalb eines Raumes zur Verfügung gestellt werden. Dann würden separate Differenzierungsräume insoweit aber entfallen.

Ein Großteil der Bestandsräume hat eine Größe von ca. 64 m². Eine Veränderung auf 80 m² zur Herstellung des „Klassenraum-Plus-Konzeptes“ erfordert einen weiteren großen baulichen Eingriff und würde deutlich höhere Baukosten verursachen.

Das Klassenraum-Plus-Konzept kann in mehreren Ausführungsvarianten umgesetzt werden. Die Schule bevorzugt für die Erprobungsstufe das Modell „Große Klasse“. Die Planer haben das sog. „Tandemmodell“ (2 normale Klassen erhalten dazwischen einen Raum für die Differenzierung) vorgeschlagen. Beim Modell „Große Klasse“ können nur die Schüler des einen Klassenraums auf die Erweiterungsflächen zugreifen. Eine multifunktionale Nutzung durch Externe ist aus Sicht des Schulträgers dann nicht möglich. Anders ist dies nach Ansicht des Schulträgers bei der Ausbildung von Gruppenräumen (Tandemmodell). Diese sind bei Größen von 30 bis 48 m² als sehr vollwertige Räume von allen Schülern und multifunktional gut zu nutzen. Die Schule führt dagegen beim Modell „Große Klasse“ eine größere Flexibilität in der Nutzung der Räume selber und damit eine bessere pädagogische Qualität an.

Das Modell „Große Klasse“ schränkt nach Ansicht des Schulträgers und des Planers die Flexibilität in der Nutzung erheblich ein. Angesichts heute kaum absehbarer Entwicklungen in der künftigen Schullandschaft ist ein hohes Maß an Flexibilität aber geboten. Legt man das abgestimmte Raumprogramm zugrunde, beträgt die Erweiterungsgröße 16 m² (Klassenraum von 64 m² auf 80 m² erweitert). Würde man die Erweiterung über die gesamte Klassenraumbreite ausbilden, ergäbe sich eine Abmessung von 6,80m x 2,35m. Diese Raumproportionen (relative Länge zu geringer Breite) sind kaum zu nutzen. In vielen Fällen erfolgt daher nur eine geringe Nutzung und häufig werden diese Erweiterungen nach der Erfahrung der Planer nur noch als Lager genutzt.

Aus den vorgenannten Gründen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, in der Vorentwurfsplanung der Empfehlung der Berater zu folgen und zu je zwei Klassen einen Gruppenraum auszuweisen. Dabei sollen auch Elemente wie Verbindungstüren zwischen Klassen- und Differenzierungsräumen, optische Transparenz durch Verglasungen usw. berücksichtigt werden. Diese Konzeption entspricht auch dem Raumprogramm nach Ersatzschulfinanzierungsverordnung.

Als Alternative soll aber das von der Schule vorgesehene Modell „Große Klasse“ zeichnerisch ebenfalls dargestellt werden. Anhand des konkreten Entwurfs können dann Vor- und Nachteile nochmals abgewogen werden.

- Verwaltungstechnische Organisation des quartiersbezogenen Raumangebotes

Die Schulsekretariatsstunden werden grundsätzlich nach einem einheitlichen Schlüssel für alle städtischen Schulen festgesetzt. Die gewährte wöchentliche Stundenanzahl ist dabei insbesondere von der Schülerzahl abhängig. Da diese sich unterschiedlich entwickelt, wird seitens der Personalabteilung versucht, entsprechende Anpassungen arbeitsvertraglich vorzunehmen. Teilweise ist das nur im Rahmen eines Stellenwechsels möglich. In diesem Fall kann das dazu führen, dass die Anpassung kumuliert ausfällt. Für die zusätzlichen Aufgaben im Sekretariat im Bereich der Flüchtlingsbeschulung sind Aufschläge beabsichtigt.

Soweit ein Quartiersbezug zusätzliche Aufgaben für die Schulsekretariate mit sich bringen würde, wäre das natürlich bei der Stundenbemessung gesondert zu berücksichtigen.

Entscheidung über den Umfang der Realisierung

Die Modernisierung des Schulzentrums stellt eine sehr große Maßnahme dar, die in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Haushalt der nächsten Jahre, einmal in Bezug auf die Ergebnisrechnung künftiger Jahre (Abschreibung, Zinslast, Bewirtschaftung) und zum anderen in Bezug auf die Liquidität sorgfältig geprüft werden muss. Der Fachbereich 20 hat die möglichen finanziellen Auswirkungen dieser Maßnahme, aber auch dieser Maßnahme in Verbindung mit den weiteren Schulbaumaßnahmen der nächsten Jahre bewertet.

Für die Sanierung und Modernisierung der Schulinfrastruktur ist in dem Jahren 2017 bis 2024 mit folgendem **Liquiditätsbedarf** zu rechnen:

• Schulzentrum	43.950.000 €
• Jakobischule (zur Aufnahme der Martin-Luther-Schule)	3.900.000 €
• Kreuzschule	3.950.000 €
• Maria-Frieden-Schule	3.000.000 €
Summe	54.800.000 €

Folgende **Fördermittel** sollen mindestens für die Maßnahmen generiert werden:

• Fördermittel „Gute Schule 2020“	2.529.452 €
• Belüftungstechnik und LED-Beleuchtung (Jakobi- und Kreuzschule)	109.000 €
• Fördermittel für das Schulzentrum im Rahmen des „Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepts – Innenstadt“ (nur in Verbindung mit der Umsetzung der UrbanenBERKEL) abrufbar	6.000.000 €
Summe	8.838.452 €

Für weitere geplante Großinvestitionen sind ab 2017 netto (unter der Berücksichtigung von Fördergeldern und Beiträgen) weitere rund 10 Mio. € Finanzbedarf einzuplanen:

• UrbaneBERKEL	4.200.000 €
• NaturBERKEL	1.679.000 €
• Coesfelder Straße (Ortsdurchfahrt Lette)	1.300.000 €
• Drehleiterfahrzeug Feuerwehr	620.000 €
• Wirtschaftswege allgemein inkl. Meddingheide	1.970.000 €
• Summe	9.769.000 €

Somit ist mit einem benötigten Finanzvolumen im Saldo von insgesamt rund 55 Mio. € zu rechnen.

Die in den Jahren 2017 und 2018 vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere Jakobischule und Kreuzschule) können vollständig aus vorsorglich angesparter Liquidität auch aus erzielten Überschüssen der Vorjahre bestritten werden. Trotzdem sollen, soweit dann noch verfügbar, zinslose Förderkredite aufgenommen werden, um die in den Folgejahren benötigte Liquidität zu sehr günstigen Konditionen zu sichern. Unterstellt wurde ferner, dass die jährliche Schul- und Bildungspauschale zum größten Teil für diese Maßnahmen verwendet wird.

Mit Beginn der Modernisierung des Schulzentrums ab dem Jahr 2019 ist dann die Aufnahme weiterer Kredite notwendig, da die Liquidität dann aufgebraucht sein wird. Bei der derzeit vorgesehenen Staffelung der Maßnahmen könnte sich der **Schuldenstand** dann bis zum Jahr 2024 inklusiv der Altschulden auf rund 54 Mio. € erhöhen (zum Vergleich: der bisherige Höchststand lag im Jahr 2001 bei rund 31,3 Mio. €):

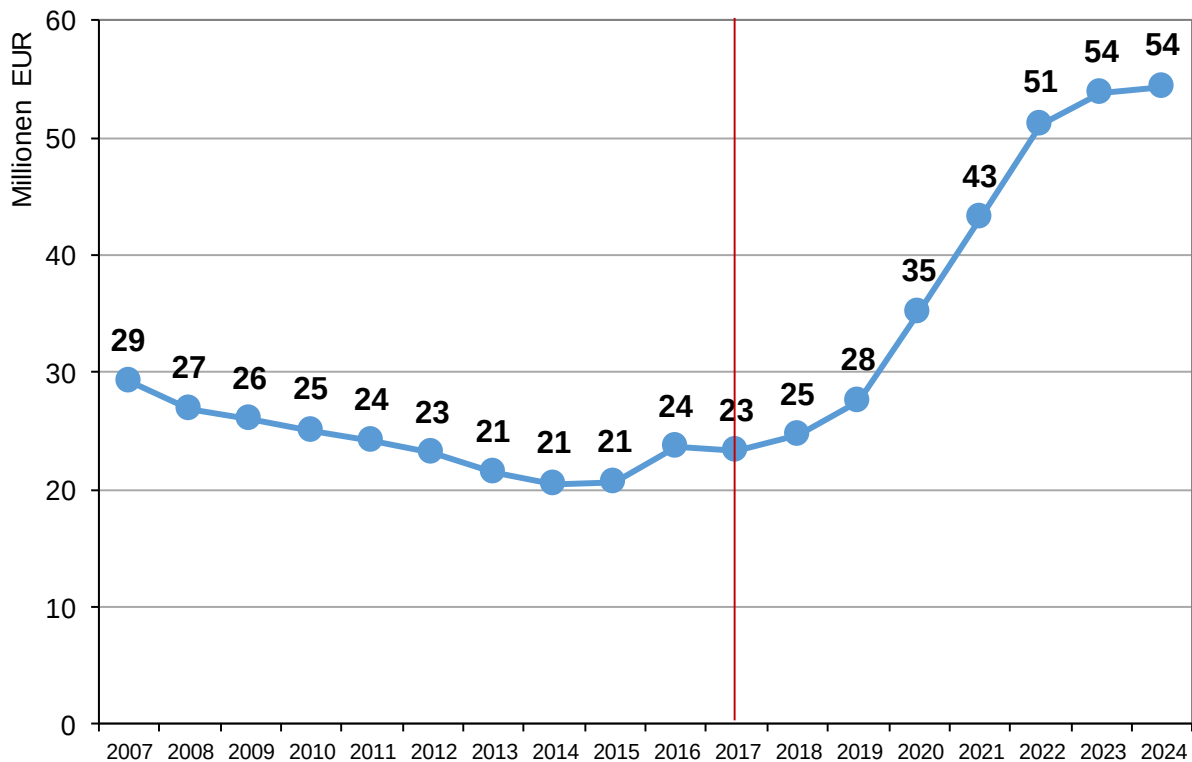


Abbildung 1: Mögliche Entwicklung des Schuldenstandes bis zum Jahr 2024

Sollte das Zinsniveau in den Jahren ab 2019/2020 weiterhin günstig sein, wäre dies zu begrüßen. Aus Gründen der Vorsicht wurde aber für die dann neu hinzukommenden Kredite mit einem Zinssatz von 2 Prozent gerechnet. Bei den bis 2017/2018 aufzunehmenden Förderkrediten wurde davon ausgegangen, dass das Zinsniveau noch sehr niedrig sein wird. Die Altkredite wurden mit einem Zinssatz von 3 Prozent berücksichtigt. Dies entspricht dem Zinssatz, bei dem die Zinssicherung für die bestehenden Kredite greifen würde.

Die jährliche **Zinsbelastung** könnte unter diesen Annahmen von 630.000 € im Jahr 2017 über 500.000 € im Jahr 2018 dann wieder allmählich bis zum Jahr 2022 bis zu einem Betrag von **rund 1,0 Mio. €** jährlich ansteigen. Bei einem dramatischen Zinsanstieg könnte dieser Betrag aber auch darüber liegen. Dieser Zinsbetrag wird jährlich die **Ergebnisrechnung** belasten.

Auf die Ergebnisrechnung kommen ferner jährliche **bilanzielle Abschreibungen** hinzu. Für die Ermittlung der Abschreibungen wurden folgende Parameter zugrunde gelegt: Unterstellt wird, dass 80 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Schulinfrastruktur als investive Maßnahmen einzuordnen sind. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 50 Jahre unterstellt (neue Gebäude können über bis zu 80 Jahre abgeschrieben werden; für sanierte Altbauten ist dieser Zeitraum aber zu lang angesetzt). Bei dieser Betrachtung entstünden ab dem Jahr 2025 (in den Vorjahren anteilig entsprechend weniger) zusätzliche jährliche Abschreibungen für die Schulinfrastruktur von rund 800.000 €. Unter Berücksichtigung der aufgrund von Fördergeldern zu bildenden **Sonderposten** verringert sich dieser Betrag auf im Saldo **rund 700.000 €**. Dieser Betrag müsste ebenfalls jährlich in der Ergebnisrechnung erwirtschaftet werden.

Ab dem Jahr 2025 läge somit die zusätzliche Gesamtbelastung der Ergebnisrechnung durch Zinsen und Abschreibungen abzüglich Sonderposten bei rund 1,7 Mio. €.

Hinzu kommen in den Jahren 2017 bis 2024 die konsumtiven Anteile (**14,1 Mio. €**) der durchzuführenden Maßnahmen, die sich in unterschiedlicher Höhe die einzelnen Jahre verteilen.

Zusammenfassend werden die Haushalte somit durch die Schulmodernisierungen in den nächsten Jahren im Ergebnisplan wie folgt belastet (es wurde berücksichtigt, dass in den Jahren

2017 bis 2019 Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 4,5 Mio. € in Anspruch genommen werden, die das Ergebnis in diesen Jahren nicht mehr belasten):

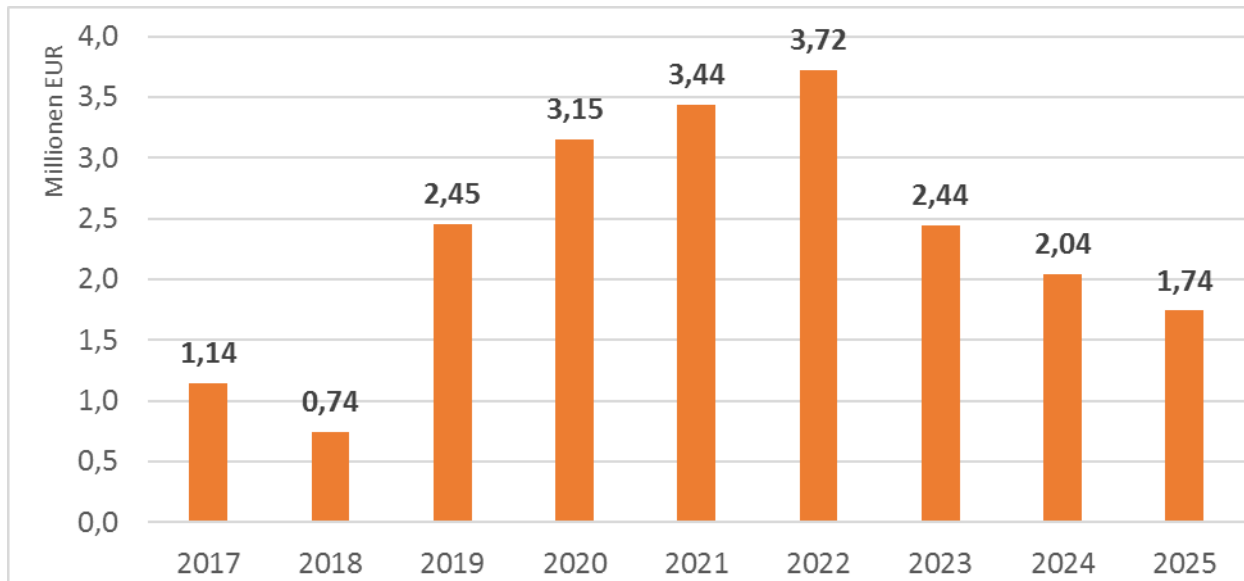


Abbildung 2: Jährliche zusätzliche Belastungen des städtischen Haushaltes (Ergebnisrechnung) in den Jahren 2017 bis 2025. Der Betrag für das Jahr 2025 gilt in etwa auch für die Folgejahre ab 2026. Die Jahre 2017 bis 2019 werden durch bereits gebildete Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von insgesamt rund 4,5 Mio. € entlastet. Daher fallen die Belastungen in diesen Jahren moderater aus.

Sollten die Annahmen wie oben dargestellt eintreten, würde dies eine erhebliche Belastung des städtischen Haushaltes bedeuten. Wenn die heutigen günstigen Rahmenbedingungen bis in die Jahre 2019/2020 fortbestehen, besteht die Möglichkeit, dass die Gesamtfinanzierung positiver ausfallen könnte. Aus Gründen der Vorsicht sollte dies aber zum jetzigen Zeitpunkt keinesfalls als gesichert unterstellt werden. Es wird deutlich, dass die Auswirkungen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend genau prognostizieren lassen. Zu viele maßgebliche Parameter (Gesamthöhe Kosten, Fördermittel, Finanzkraft des Haushalts zum Zeitpunkt Baubeginn, Zinsniveau zum Zeitpunkt Baubeginn) lassen sich seriös erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt bewerten. Die Bewertung setzt eine genauere Kenntnis der Kosten voraus. Bei günstiger Entwicklung der Randbedingungen lässt sich die Gesamtmaßnahme finanzieren, bei ungünstiger Entwicklung wird dies nicht möglich sein. Es wäre dann u. U. nötig, die Modernisierung auf Teilbereiche zu beschränken und die übrigen Bereiche lediglich zu sanieren. Auch könnte eine zeitliche Staffelung nötig werden.

Es ist daher sinnvoll und zur Erlangung verlässlicher Zahlen auch notwendig, die nächsten Planungsschritte (Lph 2 Vorplanung, Lph 3 Entwurfsplanung) auf der Basis des Raumprogramms und auf der Grundlage einer vollständigen Modernisierung mit den oben dargelegten Varianten einzuleiten, ohne damit schon eine verbindliche Entscheidung über die Durchführung zu treffen. Die Entscheidung über Umfang der Modernisierung und zeitliche Staffelung der Maßnahmen ist dann nach Abschluss der Entwurfsplanung auf der Grundlage der dann aktuellen Erkenntnisse zu treffen (Beschlussvorschläge 1 und 2).