



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	04 - 16 0807/2016/1	25.08.2016

Betreff

Schulraumplanung für die Gesamtschule Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Schulausschuss	06.09.2016
Haupt- und Finanzausschuss	07.09.2016
Rat	20.09.2016

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, den vorgestellten Entwurf des Architekturbüros Hausmann nach Variante 2 ohne Modernisierung des Gebäudes der Europahauptschule umzusetzen (Sparvariante 2).

Sachdarstellung :

Nach Abschluss der Phase 0 zur Erarbeitung eines bedarfsgerechten, zukunftsweisenden und flexiblen Raumkonzeptes für die Gesamtschule Emmerich am Rhein wurden nachfolgende Varianten der Schulplanungskommission am 30.06.2016 vorgestellt und durch die Firma Hausmann Architekten erläutert:

- 1. Jahrgänge 5 u. 6 im Gebäude am Brink, Jahrgänge 7 bis 10 in der jetzigen Realschule (am Grollschen Weg), Oberstufe im jetzigen Hauptschulgebäude**
 - a. Aufstockung des Hauptgebäudes und zweifache Aufstockung des naturwissenschaftlichen Traktes am Grollschen Weg, Erneuerung des Verwaltungsteils des Gebäudes am Brink.**
 - b. Aufstockung des naturwissenschaftlichen Traktes (einfach) am Grollschen Weg, Neu- oder Anbau eines Klassentraktes, Erneuerung des Verwaltungsteils des Gebäudes am Brink.**
- 2. Jahrgänge 5 bis 7 im Gebäude am Brink, Jahrgänge 8 bis 10 am Grollschen Weg, Oberstufe im jetzigen Hauptschulgebäude**

Ebenso wurden die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelten Kosten dargestellt und erläutert.

In der Sitzung der Schulplanungskommission vom 30.06.16 wurde von der CDU-Fraktion folgender Antrag gestellt:

„Die Kommission bittet die Verwaltung für die Beratungen in den nachfolgenden Gremien um Vorlage von zwei Vorschlägen:

- A.) Der Hausmann-Entwurf nach Alternative 2.
- B.) Die seinerzeit aufgrund der Vorstellungen und Planungen der GS erstellten Pläne der Verwaltung, wie sie Herr Glapski vorgestellt hat und die mit ca. 10 Millionen Euro beziffert wurden. Hierbei soll von einer 6-Zügigkeit in der Sek. I und einer 3-Zügigkeit in der Sek II ausgegangen und der Schwerpunkt der Erweiterungsmaßnahmen auf die Gebäude Brink/ Paaltjessteeg gelegt werden.“

zu A.):

Die Fa. Hausmann-Architekten hat das Ergebnis aus Phase 0 und anschließender Machbarkeitsstudie zusammengefasst und stellt das Ergebnis in der Sitzung dar (Anlage 1). Ergänzt wurde die Ausarbeitung zwischenzeitlich um „Berechnungen“ (Anlage 2), in dem mehrere Grobkostenvergleiche und Aufgliederungen der Kosten nach Standorten ersichtlich sind.

Als weiterer Anhang zu den Berechnungen hat die Fa. Hausmann-Architekten zur Variante 2 noch zwei Möglichkeiten zur Kosteneinsparung aufgezeigt. Zunächst widmet sich diese Ausarbeitung der Reduzierung des Schulgebäudes „Brink“ auf eine reine 6-Zügigkeit. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dadurch der Schule jegliche Raumreserve in diesem Bereich genommen wird. Diese ist aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich, um ggf. eine mögliche 7-Zügigkeit in einem Jahrgang aufzufangen, ohne die gewünschte pädagogische Ausrichtung der Jahrgangskluster (für die Jahrgänge 5 und 6) für die mögliche siebte Klasse aufzugeben (diese Klasse müsste räumlich getrennt vom Jahrgang untergebracht werden).

Die pädagogische Ausrichtung war ein Ergebnis der Phase 0, die in Zusammenarbeit der am Schulleben Beteiligten (Schulleitung, Pädagogen, Schülerinnen und Schüler, Erziehungsberechtigte, etc. ...) erarbeitet wurden.

Weiterhin sind diese zusätzlichen Räume für die Unterbringung der Auffangklasse/n vorgesehen. Im Bereich des Jahrgangs 7 wird jedoch bereits im Fachraumprinzip unterrichtet. Aufgrund der dann bereits erfolgten Differenzierung in einigen Fächern werden mehr Unterrichtsräume benötigt, so dass jeder zusätzliche Raum in Anspruch genommen werden wird.

Beachtet werden sollte in diesem Zusammenhang ebenfalls, dass mit der Planung der reinen 6-Zügigkeit nicht mehr flexibel auf Schulwechsler, Zuwanderung und Flüchtlingskinder reagiert werden kann.

In einer weiteren Berechnung wird dargestellt, welche Kostenreduzierung für das jetzige Gebäude der Europahauptschule möglich wäre, wenn die vorgeschlagene Modernisierung und Umstrukturierung (zunächst) ausgesetzt würde.

Aufgrund des vorgestellten Kostenrahmens empfiehlt die Verwaltung, dem Rat die Variante 2 vorzuschlagen. Sie verzichtet auf einen Neubau auf einem noch zu erwerbenden Grundstück. Prinzipiell entspricht diese Variante nicht unbedingt der vorrangigen Aufteilung der Jahrgangsstufen (Jahrgang 5 + 6 im Brinkgebäude / Jahrgänge 7 bis 10 am Grollscher Weg), jedoch stehen bei der verwaltungsseitig vorgeschlagenen Variante 2 den siebten Klassen am „Brinkgebäude“ auch das großzügigere Fachraumangebot der Oberstufe zur Verfügung.

Weiterhin wird die Modernisierung der Europaschule auf einen später noch festzulegenden Zeitpunkt verschoben (Sparvariante 2).

zu B.):

Im Sommer 2015 wurden von Seiten der Verwaltung die Kosten eines möglichen Neubaus und eines Umbaus der Bestandsgebäude (Paaltjessteege, Brink und Grollscher Weg) für eine 6 - bis 7- zügige Gesamtschule gegenübergestellt. Die wirtschaftliche Betrachtung erfolgte anhand der sogenannten Kapitalwert- bzw. Barwertmethode. Die Betrachtungsparameter (z. B. Diskontierungsfaktor, Betrachtungszeitraum) wurden dabei vom Finanzministerium (Bund wie Land) vorgegeben, andere Parameter wurden aufgrund der aktuellen Marktlage festgelegt (z.B. Zinssatz zur Kreditaufnahme). Die Ermittlung der entstehenden Neu- und Anbaukosten erfolgte durch Flächenvorgaben, welche anhand von Schülerzahlen abgeleitet werden konnten und ohne Berücksichtigung einer „sinnvollen“ Anordnung innerhalb des Schulkörpers. Ein „Pädagogisches Konzept“, welches dem Entwurf des Architekturbüros Hausmanns zugrunde liegt, wurde durch den FB 3 nicht berücksichtigt. Für die Ermittlung der Neubaukosten der „Umbauvariante“ (damals als Alternative 2 bezeichnet - Aufstockung und Neubau Grollscher Weg, Anbau Paaltjessteege) wurde auf Durchschnittswerte für Schulneubaumaßnahmen zurückgegriffen (Kostenkennwerte pro m² BGF). Die geschätzten/ ermittelten Kosten für die Neu- und Anbaumaßnahmen betragen ca. 4,1 Mio. €. Zur Ermittlung der Unterhaltungskosten (Erhalt Bausubstanz über Schönheitsreparaturen hinausgehend) wurden anhand der Lebensdauer jeweiliger Bauteile und unter Heranziehung von Ausschreibungsergebnissen notwendige Unterhaltungsmaßnahmen kalkuliert (Maßnahme theoretisch durchgeplant – keine Verwendung von festen Kostenkennwerten). Eine monetäre Berücksichtigung des jeweiligen Maßnahmenzeitpunktes erfolgte durch Nutzung eines (von der Verwaltung errechneten) durchschnittlichen Baupreisindizes. Der ermittelte Barwert, für den von der Verwaltung gewählten Betrachtungszeitraum (30 Jahre), betrug für die Alternative 2 ca. 25,5 Mio €. Hierbei berücksichtigt wurden alle Zahlungen, welche bei den zu vergleichenden Alternativen unterschiedlich ausfallen (z.B. Hausmeisterkosten), unberücksichtigt blieben Zahlungen, welche bei jeder der gegenübergestellten Alternativen der Höhe nach gleich anfallen (z.B. Kosten der Ausstattung).

Das Fehlen eines „Pädagogischen Konzepts“ sowie die Zweifel von Seiten der Politik an der Sinnhaftigkeit der Neu- und Anbaumaßnahmen an den bestehenden Schulstandorten führte zur Beauftragung des Architekturbüros Hausmann mit der „Phase 0“.

Aufgrund der Höhe des ermittelten Barwertes (auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierte Wert aller Zahlungen im Betrachtungszeitraum) wurde im weiteren Beratungsprozess der Neubau einer Gesamtschule verworfen und das Architekturbüro Hausmann erhielt eine Auftragserweiterung - Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung der drei Schulstandorte (Paaltjessteeg, Brink und Grollscher Weg). Die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie ermittelten Gesamtkosten von ca. 30,4 Mio € (Kostermittlung anhand von Kostenkennwerten nach DIN 276 – Kosten im Hochbau) sind nicht mit dem ermittelten Barwert für Alternative 2 von ca. 25,5 Mio. € oder den Kosten für die Neu- und Anbaumaßnahmen von ca. 4,1 Mio. € „direkt“ vergleichbar (unterschiedliche Kostenpunkte berücksichtigt, unterschiedlicher Betrachtungszeiträume, unterschiedliches Bauvolumen sowie unterschiedliche betriebswirtschaftliche Aufbereitung). Eine Anpassung der jeweiligen „Kostenangaben“ kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Reduzierung der Lebenszykluszahlungen der Alternative 2 auf die reinen Baukosten ggf. nur Neubaukosten (z.B. keine Berücksichtigung von Energiekosten, keine Berücksichtigung von unterschiedlichen Zahlungszeitpunkten) und Ergänzung um die vom Architekturbüro Hausmann ermittelten Kosten für Ausstattung, Außenanlagen und Interim (beim Alternativenvergleich Sommer 2015 unnötig) sowie Berücksichtigung der Baunebenkosten welche auf Seiten der Verwaltung anfallen und somit wahrscheinlich nicht zu zusätzlichen Zahlungen führen (damals keine Vollkostenbetrachtung)
2. Anpassung der im Hausmann Entwurf gemachten Kostenangaben (DIN 276) an die Lebenszyklusbetrachtung der Verwaltung (Ergänzung von Energie-, Wartungs-, Reinigungs- und Hausmeisterkosten sowie der Kosten für den „üblichen“ Bauunterhalt über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren) und betriebswirtschaftliche Einordnung der ermittelten Zahlung im Rahmen der Barwertmethode (Berücksichtigung von unterschiedlichen Zahlungsfälligkeiten, Berücksichtigung von Finanzierungsmöglichkeiten etc.).

Aufgrund der für die Verwaltung höher gewichteten Aussagekraft von Kosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gegenüber den aktuellen Zahlungsverpflichtungen (Stadt z.B. kein Immobilienhändler, Kommunen i. d. R. lösbare Liquiditätsprobleme) wurden die Kostenangaben des „Hausmannentwurfes“ an die Barwertbetrachtung der Verwaltung angepasst (vgl. Anlage 1 und 2).

Die Erklärung der beigefügten Excel-Tabellen erfolgt im Rahmen der Schulausschusssitzung durch die Verwaltung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Entwürfe der Fa. Hausmann-Architekten nicht mit den damaligen Verwaltungsplänen vergleichbar sind, da diese lediglich für eine Vergleichbarkeit von Neubau und verschiedenen Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen erstellt wurden. Die Fa. Hausmann-Architekten hingegen haben auf Grundlage der Ergebnisse der „Phase 0“, an der die wichtigsten am Schulleben beteiligten Personengruppen mitgewirkt haben, einen Planentwurf erstellt, der den Bedürfnissen der Schule an einen modernen und flexiblen Schulbau entspricht. Hierfür sind umfangreiche Anpassungen an Teilen der Bestandsgebäude erforderlich, die in den Verwaltungstabellen keine Berücksichtigung finden konnten.

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse aus der „Phase 0“ und der Machbarkeitsstudie, empfiehlt die Verwaltung zur Umsetzung der Variante 2, wobei das Gebäude der Europahauptschule lediglich an die notwendigen Erfordernisse des Schulbetriebs einer Gesamtschule angepasst werden soll.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat haushaltsrechtliche Auswirkungen, die zurzeit noch nicht beziffert werden können.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:

- 04 - 16 0807 2016 A 1 Präsentation Machbarkeitsstudie
- 04 - 16 0807 2016 A 2 Berechnungen Gesamtschule
- 04 - 16 0807 2016 A 3 Wirtschaftlichkeitsberechnung HM FB 3
- 04 - 16 0807 2016 A 4 Wirtschaftlichkeitsberechnung (Spar)HM FB 3