Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Fachbereich 8
Hochbau

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0438/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	21.09.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau einer Sofortschule am Standort Hebborn Grundsatz- und Maßnahmenbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt entsprechend der Beschlussvorlage den Neubau einer Sofortschule am Standort Hebborn.
2. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt entsprechend der Beschlussvorlage des Weiteren, den Neubau der Sofortschule am Standort Hebborn an die Schulbau-GmbH zu vergeben.

Sachdarstellung/Begründung:

Die Verwaltung hat unabhängig von dem bereits am 01.09.2020 vom Rat beschlossenen Raumbedarf des ISEP (Integrierter Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan) für den Primarbereich, auf der Grundlage der geborenen Ist-Kinder und der erwarteten Auswirkungen aus den massiven neuen Wohnbebauungen im Stadtgebiet, einen benötigen Schulraumbedarf festgestellt.

Um diesen sofortigen Bedarf zu decken, plant die Verwaltung aktuell, u.a. auf dem städtischen Grundstück der Katholischen Grundschule In der Auen und auf der städtischen Liegenschaft Hebborn, jeweils die Errichtung eines „Sofortschulbaus“, um die erwartete Zahl an Grundschulkindern für das Schuljahr 2023/2024 aufnehmen zu können.

Konkret wurde seitens der Fachbereiche 4 und 5 in dem Kontext der ISEP-Maßnahmen, der neuen GS21 sowie der Zügigkeitserweiterungen an verschiedenen Schulstandorten nachfolgender Bedarf zusammengestellt:

1. Problembereich Refrath mit 5 Schulen:
   je Schuljahr Bedarf für 2-3 Räume Schule + 1-2 OGS-Räume
   = gesamt mind. + 4 Räume p.a. bzw. 8 Räume für 2 Jahre

2. Problembereich Bensberg mit 3 Schulen:
   je Schuljahr Bedarf für 1 Raum Schule + 0,5 OGS-Räume
   = gesamt mind. + 2 Räume p.a. bzw.4 Räume für 2 Jahre

3. Problembereich Stadtmitte mit 3 Schulen und massivem erwartetem Zuzug:
   je Schuljahr Bedarf für 3 Räume Schule + 1,5 OGS-Räume
   = gesamt mind. + 5 Räume p.a. bzw.10 Räume für 2 Jahre

Hinzu kommen Nebenräume zur Differenzierung sowie in Abhängigkeit von der künftigen Gesamtschülerzahl der jeweiligen Schule die Mensathematik.

Aufgrund der akuten Dringlichkeit der Baumaßnahmen wurde bei der Überprüfung möglicher verfügbarer Bauflächen und der Auswahl der Schulstandorte ein besonderes Augenmerk auf eine schnelle Realisierbarkeit gelegt und daher geprüft, welche städtischen Grundstücke für die Sofortschulbauten in Frage kommen. Zeitliche Aspekte, die Angliederung an eine Bestandsschule, die gesamtstädtische Lage und die Bebaubarkeit bildeten die Auswahlkriterien.

Seitens der Verwaltung wurden drei Schulstandorte sowohl bau- als auch schulfachlich als realistische Standorte identifiziert und in einer Machbarkeitsprüfung im Hinblick auf Planungs- und Baurecht, Raum- und Funktionsprogrammen untersucht.

Konkret handelt es sich um die bereits bestehenden Schulstandorte

- Hebborn
- In der Auen
- Containeranlage an der Saaler Mühle.

Um eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen, ist geplant, den Auftrag der Objektplanung und Realisierung der Sofortschulen in Modulbauweise an den Standorten In der Auen und Hebborn an die Schulbau-GmbH zu erteilen.

Sachdarstellung GGS Hebborn:

Gemäß den vorliegenden Bedarfen werden für die Stadtmitte für das Schuljahr 2023/24 drei Klassenräume und zwei OGS-Räume und für das Schuljahr 2024/25 zusätzlich drei Klassenräume und zwei OGS-Räume benötigt, um den Bedarf der steigenden Schülerzahlen zu decken.

Für die Stadtmitte hat sich die Fläche (siehe Anlage Lageplan) westlich der Bestandsschule als einzig geeigneter Standort herausgestellt.
Auf der Fläche kann nach § 30BauGB gebaut werden. Laut Bebauungsplan ist eine 3-geschossige Bauweise zulässig.
In Abstimmung mit FB 4 und FB 5 wurde der Raumbedarf abgestimmt. Weiterhin soll die Sofortschule in den Schulbetrieb der GGS-Bestandsschule eingebunden werden. Innerhalb des Neubaus sollen 6 Klassenräume mit jeweils einem zugehörigen OGS-Raum bzw. Differenzierungsraum entstehen, sowie ein Lehrerzimmer, ein Putzmittelraum und einen Raum für die Essensanlieferung. Die Verpflegung der zusätzlichen Schüler kann nicht über die bestehende Mensa der GGS abgebildet werden. Geplant ist derzeit, die Essensanlieferung über einen Caterer in Auftrag zu geben. Die Essenversorgung der zusätzlichen Schüler erfolgt dann innerhalb der Sofortschule.

Im Rahmen der minimiert durchgeführten Projektentwicklungsphase wurden zur Risikominimierung und als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Objektplanung (HOAI, Leistungsphase 1 ff. an die Schulbau-GmbH die nachfolgenden Vorleistungen seitens 8-65 beauftragt:

- Baugrundgutachten
- Artenschutzgutachten
- Vermessungsarbeiten
- Kampfmittelräumdienst

Daneben wurden seitens der Schulbau-GmbH erste Gespräche mit potenziellen externen Anbietern geführt.

Da eine Musterfunktionalausschreibung für Grundschulen in Modulbauweise verwaltungsintern und bei der Schulbau-GmbH nicht vorliegt, werden aktuell zunächst aus Gründen des vorgegebenen Zeitfensters für die Inbetriebnahme der Sofortschulen die Projektzieldefinitionen, Zeit-Kosten-Quantität und in Teilen Qualität, als Grundlage für die Beauftragung an einen externen Anbieter bezüglich der Objektplanung Leistungsphase 1 und 2 HOAI durch die Schulbau GmbH in enger baufachlicher Zusammenarbeit mit dem FB 8, vorbereitet.

Damit alle Meilensteine und Schnittstellen des Projektes zielorientiert zusammenlaufen, ist es erforderlich, ein kurzes Zeitfenster für die Baugenehmigung zu erwirken. Deshalb ist es geplant, nach Vorlage des Vorentwurfs die Planung mit FB 6 abzustimmen, um ab der Beauftragung der Leistungsphase 3 ff. eine zeitnahe Baugenehmigung zu erwirken.

Kostenrahmen

Der ermittelte Kostenrahmen basiert auf Kennzahlen des BKI 2021 für allgemeinbildende Schulen und Erfahrungswerten von FB 8. Angesetzt für die Kostenermittlung wurde ein mittlerer Baustandard unter Berücksichtigung der Baupreissteigerung zum 2. Quartal 2022 (aktueller Stand laut BKI-Tabelle).

Als Berechnungsgrundlage wird angenommen:

BGF (Bruttogeschossfläche)	= 1.022 m²
Zu beplanende gesamte Grundstücksfläche GF	= 3.130 m²
bzgl. Gebäude AF	= 2.619 m²

Daraus ergeben sich entsprechend der oben bezeichneten Methode:

Baukosten:	2.997.747,50 €
Planungskosten:	594.362,26 €
Gesamtkosten:	3.592.109,76 €

zzgl. Zuschlag Totalunternehmer ca. 10 % = 359.210 € = 3.951.319,76 €

zzgl. 10 % Risikozuschlag = (395.131 €) = gesamt 4.346.450,76 €

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisensituation, wie der Folgen des Ukraine-Kriegs, der Kappung baurelevanter Stoffe, unbekannter Lieferzeiten und fehlende Angebote sind Preissteigerungen nicht vorhersehbar. Erfahrungswerte und Kostenkennwerte sind zurzeit nur bedingt tauglich als Grundlage für eine Kostenprognose!

Grobterminplan

Der Schulraumbedarf besteht ab dem Schuljahr 2023/2024. Vor dem Hintergrund der bestehenden Dringlichkeit wurde der untenstehende Grobterminplan erstellt.

Ein konkreter Rahmentermin- und Bauzeitenplan kann erst nach der Auftragsvergabe vom externen Auftragnehmer/ Modulbauhersteller erstellt werden.

Auftragserteilung an die Schulbau-GmbH:	22.09.2022
Auftragserteilung, Schlüsselfertige Erstellung „Sofortschule inkl. Außenanlagen“, an externe Totalunternehmer	30.09.2022
Bauliche Fertigstellung des Bauvorhabens inkl. Außenanlagen	30.06.2023
Mängelbeseitigung für die baurechtliche Abnahme bis spätestens	20.07.2023
Übergabe an FB 8 Inbetriebnahme und FB 4 zur Möblierung / Ausstattung	21.07.2023

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des ISEP. Es handelt sich um den I-Auftrag 82313039.