

## **Beschlussvorlage**

Drucksachen-Nr. 0503/2023  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	13.09.2023	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **DBG - Umsetzung des Raumbedarfes für G9 durch den Bau eines Klassenhauses**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt entsprechend der Beschlussvorlage als Grundsatzbeschluss den Neubau eines Klassenhauses (in Modulbauweise) auf dem östlichen Sportplatz-Areal (Jan Wellem) nördlich vom DGB.
2. Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beauftragt die Verwaltung in der Folge mit der Durchführung der Leistungsphasen 1-3. Die Verwaltung wird diesen Auftrag an die Schulbau GmbH vergeben.

## Kurzzusammenfassung:

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					6.483.817 €
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Die Maßnahme muss zügig umgesetzt werden, sodass eine Vorfinanzierung in 2023 vorzusehen ist.

Im Rahmen des Doppelhaushalts 2024/2025 müssen diese vorfinanzierten Mittel den entsprechenden Investitionsmaßnahmen wieder zugeführt werden, sodass im Ergebnis ein höheres Investitionsvolumen (siehe Spalte „Mehraufwendungen“) zu verzeichnen ist.

Neue Gebäude verursachen in der Folge auch zusätzliche konsumtive Aufwendungen, die an dieser Stelle aber noch nicht beziffert werden können.

## Sachdarstellung/ Begründung:

### Bedarfsdarstellung

Durch den Fachbereich 4 wurde in Zusammenarbeit mit den Schulen, der Raumbedarf ermittelt, welcher durch herrschende Defizite der Räumlichkeiten und auf der Wiedereinführung des 13ten Schuljahres basiert. In der Mitteilungsvorlage vom März 2023 wurde bezüglich des DBG Folgendes festgelegt:

#### Raum-Bedarfe am DBG:

- 12 x AUR (allgemeine Unterrichtsräume)
- à 70 qm
- 1 x Fachraum à 70 qm
- 7 x Differenzierungsräum à 40 qm
- 1 x Mensa / Aula

#### In Flächen ausgedrückt:

- Unterrichtsfläche: 1.200 qm → + Neben.-Fl. 55 % = **ca. 1.860 qm**
- Mensa (2-Schichten) inkl. Küche u. Aula: 555 qm → + Neben.-Fl. 25 % = **ca. 693 qm**

### Zeitliche Komponente:

- Bedarf besteht zum Sommer 2024

## **Sachdarstellung**

### IST- Situation am DBG:

Die Gebäudestruktur des DBGs setzt sich aus verschiedenen Baujahren zusammen (1966-2019). Die Geschossigkeiten wechseln zwischen erdgeschossiger Bebauung mit Untergeschoss bis zur Viergeschossigkeit.

Das Grundstück ist maximal bebaut und ausgelastet. Nur die Parkplatzflächen stellen noch potentiell bebaubare Flächen dar. Es existiert keine Aufzugsanlage. Das Schulgebäude ist bisher nicht barrierefrei erschlossen, bzw. ausschließlich in Teilbereichen des Erdgeschosses ist das Befahren mit einem Rollstuhl möglich.

Die Bauweise lässt Aufstockungen nur in Bereichen zu, die nach einhüftigen Flur-Schulprinzip erbaut wurden, sodass das Zukunftspotential des Gebäudes problematisch ist. Hinzutritt, dass das Bauteil E (ehem. 700er-Trakt) sich in einem sehr schlechten Zustand befindet und aus diesem Grunde Überlegungen bezüglich eines Abrisses dieses Bauteils getätigt werden.

**(siehe Anlage 1)**

### Projektentwicklung

Die Projektentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach ergab, dass es aufgrund des Zeitdrucks, das oberste Gebot sein muss, schnell Schulraum zu schaffen. Dies erfolgt in Form von einem **reinen Klassenhauses** mit entsprechenden Außenanlagen. Prämisse ist, dass sich das Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss aufstocken lässt. Da das zeitliche Ziel in diesem Projekt sehr eng gesteckt ist, soll zunächst lediglich so viel Schulraum geschaffen werden, den eine unerschwellige Vergabe ermöglicht.

Das Projekt soll unmittelbar nach der hiesigen Beschlussfassung der Schulbau GmbH übergeben werden. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Herbst 2024 realisiert werden können.

Als Standort für das neue Klassenhaus ist die östliche Sportplatzfläche oberhalb des DBGs identifiziert worden. FB 4, FB 8, FB 6, FB 10, FB 7, die Schulleitung und der Vereinsvorstand (Jan-Wellem) haben ihren Input und ihre Zustimmung zu diesem Konzept eingebracht und folgen der Planung von FB 8. Die wesentlichen Vorgespräche mit der Schulbau GmbH sind ebenfalls erfolgt.

Ein Kostenrahmen wurde seitens FB 8 erstellt und mit der Schulbau GmbH abgeglichen.

Aufgrund der Kostenobergrenze (Unerschwellige Vergabe) werden nur ca. 65% der Raumbedarfe an Unterrichtsflächen gedeckt werden können.

- Erstellt werden demnach „nur“:
- 8 x AUR mit jeweils ca. 69 qm
  - 6 x Diff.-Räume mit jeweils ca. 37 qm
  - Alle benötigten Nebenräume

Dies ergibt eine Grundfläche von ca. 620 qm pro Geschoss. → ca. 1.240 qm BGF

Es handelt sich jedoch um eine Maßnahme, die geeignet ist schnell den notwendigsten benötigten Schulraum im zeitlichen Rahmen zu schaffen.

Im Rahmen weiterer zukünftiger Projekte sollen die restlichen Bedarfe gedeckt werden.

### Ausblick: Schritt 2 und Schritt 3

In einem zweiten und dritten Schritt der Standortentwicklung am DBG soll das Bauteil E ab-

gerissen werden. Somit ist Platz für einen neuen „Kopfbau“ vorhanden. In diesem können die längst überfällige Mensa/Aula mit Küche und die ursprünglichen Bedarfe an Unterrichtsräumen realisiert werden. Eine Aufzugsanlage zur barrierefreien Erschließung kann nicht nur den neuen Kopfbau, sondern auch ca. 60% der Bestandsbauten andienen. Die Projektentwicklung hat ergeben, dass ein Kopfbau in drei bis vier geschossiger Bauweise erstellt werden kann.

Während der Schritte 2 und 3 werden weitere Klassen ausgelagert werden müssen, daher soll das in Schritt 1 zu errichtende Klassenhaus mit potentiell 2. Obergeschoss, nachträglich aufgestockt werden können. Ist der Umzug in den neuen Kopfbau erfolgt, kann das Klassenhaus entweder einer anderen Nutzung zugewiesen oder die Module abgebaut werden und andernorts neue Verwendung finden.

#### Projektentwicklung | - zusätzliche Maßnahmen für Realisierung notwendig:

Neben der Hauptbaumaßnahmen (Neubau Klassenhaus) werden zwei weitere Maßnahmen parallel notwendig:

1. Ersatzfläche für entfallenen kleinen Fußballplatz auf östlichen Sportplatz-Areal  
(siehe separate Beschlussvorlage)
2. Zuwegung von DBG zum Sportplatz  
(siehe separate Mitteilungsvorlage) **(siehe Anlage 3)**

### **Kostenrahmen Hochbau: Klassenhaus:**

Der ermittelte Kostenrahmen basiert auf Kennzahlen des BKI 2021 für allgemeinbildende Schulen und Erfahrungswerten von FB 8. Angesetzt wurde der mittlere Baustandard unter Berücksichtigung der Baupreissteigerung zum 4. Quartal 2023 (aktueller Stand laut BKI Tabelle + Erfahrungswerte aus den Sofort-Schulprojekten).

#### Eckdaten:

Geschossfläche:	ca. 620 qm
BGF:	ca. 1.240 qm
Baustellenzufahrt und Einrichtungsfläche BZ:	ca. 2.240 qm
Außenanlagen AF:	ca. 1.570 qm
(inkl. Zuwegung bis DBG Gelände, Bestands-Pflaster)	

#### Kennwerte:

1.928 Euro / qm BGF

## Baukosten:

<b>Kostengruppe 300 + 400</b>		<b>2.390.720,00</b>	<b>Euro brutto</b>
KG 200 Herrichten und Erschließen	29,00 €/m <sup>2</sup>	64.960,00	Euro
KG 500 Außenanlagen	230,00 €/m <sup>2</sup>	361.100,00	Euro
<b>Zwischensumme KG 200 bis 500</b>		<b>2.816.780,00</b>	<b>Euro brutto</b>
<b>Zusätzliche Kostenpunkte</b>			
Quartalsteigerung bis 3. Quartal 2023 bis Beauftragung	38,7%	1.090.093,86	Euro
Quartalsteigerung von 3. Quartal 2023 bis Vergabe TU 4. Quartal 2024	10,0%	281.678,00	Euro
<b>Zwischensumme 200 bis 500 + Steigerung:</b>		<b>4.188.551,86</b>	<b>Euro brutto</b>
Planungskosten	700er	29,0%	1.214.680,04 Euro
<b>Zwischensumme inkl. Planungskosten</b>		<b>5.403.231,90</b>	<b>Euro brutto</b>
		19%	4.540.531,01 Euro netto
Zuschlag Totalunternehmer		10,0%	540.323,19
Risikozuschlag		5,0%	270.161,59
<b>Gesamtkosten</b>		<b>6.213.716,68</b>	<b>Euro brutto</b>
<b>Gesamtkosten netto</b>		- 19%	<b>5.221.610,66</b> Euro netto
<b>Brutto je qm BGF</b>		<b>5.011,06</b>	<b>€/m<sup>2</sup> brutto</b>

Die Kostenermittlung umfasst ausschließlich die hochbaurelevanten Inhalte inkl. der Erschließung durch die benötigten Medien und die Pflasterflächen.

### BRUTTO Planungskosten gesamt

Die brutto Gesamtkosten, inklusive der Planungs-/Steuerungsleistungen der Schulbau GmbH betragen:

270.100 Euro + 6.213.717 Euro = **6.483.817 Euro | brutto**

## Grobterminplan:

Der Schulraumbedarf besteht ab Schuljahr 2024/2025. Vor dem Hintergrund der bestehenden Dringlichkeit wurde folgender Grobterminplan erstellt.

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

- Auftragserteilung an die Schulbau GmbH: September 2023  
Auftragserteilung, LP 1-3
- Maßnahmenbeschluss November 2023

- Auftragserteilung an die Schulbau GmbH: November 2023  
Auftragserteilung, LP 4-9 - Schlüsselfertig
- Bauliche Fertigstellung des Bauvorhabens inkl. Außenanlagen  
im besten Fall zum Schuljahresbeginn 2024/25 - spätestens jedoch zum Herbst 2024

## **Finanzierung**

Aufgrund der kurzfristigen Auftragserteilung an die Schulbau GmbH (September und November 2023) wird die Maßnahme aus den aktuell verfügbaren Mittel aus dem Auftrag „I82313039-Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ und dem Auftrag „I82313038 Umbaumaßnahme Kita/OGS Villa Concordia“ vorfinanziert.

Im Rahmen des Haushaltes 2024/2025 werden die vorfinanzierten Mittel separat angemeldet (DBG G8/G9) und anschließend dem Ansatz „I82313039-Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“, zurückgeführt. Der Ansatz I82313039 wäre dieses Jahr nicht ausgeschöpft worden. Die in 2023 sonst unverbrauchten Mittel, werden in 2024 jedoch weiterhin benötigt.

Bei dem Auftrag „I82313038 Umbaumaßnahme Kita/OGS Villa Concordia“ verschiebt sich der Maßnahmenbeginn, so dass die Mittel, die für dieses Jahr eingeplant wurden in die Finanzierung des Klassenhauses am DBG fließen können und nächstes Jahr im Haushaltsplan erneut angemeldet werden.

### Mittelabflüsse Klassenhaus:

Planungsbeginn	14.9.2023
Maßnahmen Beschluss	21.11.2023
Inbenutzungnahme	20.8.2024

Mittel in 2023 ca. 550 000,- €	(mit Risikoanteil 640 000,- €)
Mittel in 2024 ca. 5,4 Mio. €	(mit Risikoanteil ca. 5,8 Mio. €)