

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0184/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	06.05.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

IGP - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Kurzzusammenfassung:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft (ASG) hat am 25.04.2024 die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie mit sich anschließender Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Sanierbarkeit oder den Abbruch/Neubau der Integrierten Gesamtschule Paffrath (IGP) beschlossen. Das beauftragte Büro Ernst & Young Real Estate hat die Machbarkeitsstudie im ASG am 13.02.2025 vorgestellt.

Im Rahmen des hiesigen Tagesordnungspunktes soll nunmehr die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und deren Ergebnis vorgestellt werden.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:	x				
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:					

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:	x		
mittelfristig:	x		
langfristig:	x		

Inhalt der Mitteilung:

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden durch das Büro Ernst & Young Real Estate im Rahmen einer Präsentation in der Ausschusssitzung vorgestellt. Darin wurden u. A. die folgenden Aspekte betrachtet:

- Entwicklung und Gegenüberstellung unterschiedlicher Realisierungsstrategien in Bezug auf Sanierung oder Abbruch/Neubau, auch unter Einbeziehung einer Interimslösung
- Gegenüberstellung Sanierung oder Abbruch/Neubau, insbesondere hinsichtlich Kosten, Zeit, Nachhaltigkeit
- Vergleich und Bewertung des Zielerreichungsgrades
- Beschaffungsvariantenvergleich

In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden drei Realisierungsvarianten gegenübergestellt:

1) **Variante 1: Neubau inkl. Sporthalle ohne Interimsgebäude**

- Neubau an andere Stelle (neben den Bestandsgebäuden)
- keine Errichtung eines Interimsgebäudes notwendig,
- Erhalt des Bestandsgebäudes solange wie nötig,
- Umzug in Neubau,
- Abriss des Bestandsgebäudes.

2) **Variante 2: Neubau inkl. Sporthalle mit Interimsgebäude**

- Umzug in zu errichtende Interimsgebäude,
- Abbruch des Bestandes,
- Neubau an gleicher Stelle wie Bestand,
- Umzug in Neubau.

3) **Variante 3: Generalinstandsetzung inkl. Sporthalle mit Interimsgebäude**

- Umzug in zu errichtende Interimsgebäude,
- Generalinstandsetzung des Bestandes,
- ggf. Teilabbriss (Anbau) und Errichtung von Erweiterungsbauten,
- Umzug aus Interim in saniertes Gebäude.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kommt zu folgenden Aussagen und Handlungsempfehlungen:

- **Termine:** Die voraussichtlich am kurzfristigsten zu realisierende Variante ist Variante 1. Dies begründet sich in dem deutlich früheren Baubeginn und der nicht notwendigen Interimsmaßnahme unter dem Vorbehalt der Änderung des Bebauungsplanes
- **Kosten:** Der Neubau ohne Interim (Variante 1) ist die günstigste Variante
- **Nachhaltigkeit:** Die Variante 1 stellt sich im Vergleich zu den Varianten 2) und 3) am positivsten dar

Die Gesamtuntersuchung vergleicht eine Generalinstandsetzung der IGP mit einem Neubau unter Berücksichtigung einer etwaigen Interimsmaßnahme. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Kosten, Terminen und Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial und ökonomisch) ein Neubau die sinnvollste Variante darstellt. Dies soll durch weitergehende Untersuchungen verfolgt werden.

Zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes werden in den nächsten ca. sechs Jahren ohnehin noch Kosten bis zur eventuellen Erstellung eines Interimsgebäudes anfallen. Dieser notwendige Aufwand ermöglicht gleichzeitig aber auch eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes bis zur Fertigstellung eines Neubaus daneben. Bei einer möglichen Realisierung der Variante 1 könnte somit auf die Errichtung eines kostenintensiven Interims verzichtet werden.

Auszüge der Präsentation zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt. Die seitens der Stadtverwaltung ermittelten noch anfallenden Grobkosten für den Betriebserhalt der IGP sind ebenfalls als **Anlage 2** beigefügt.