

Vorbemerkungen:

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 20.06.2018 nach Vorberatungen im Finanzausschuss, im Bau- und Vergabeausschuss und Ausschuss für Schule und Bildungs koordinierung sowie im Kreisausschuss mit Beschluß (B.-Nr. 416/18) die Verwaltung beauftragt, die Förderschule des Rhein-Sieg-Kreises mit dem Schwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“ in Alfter-Witterschlick (im Folgenden: Waldschule) gem. dem Maßnahmenpaket 6 „Sanierung und Erweiterung“ mit Mitteln aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz Kapitel 2 – KInvFöG 2 – (6 Mio. € Fördermittel bei einer Förderquote von maximal 90%) zu sanieren und zu erweitern.

Grundlage dieses Beschlusses war eine Kostenschätzung eines beauftragten externen Fachplaners in Höhe von 7,85 Mio. € für die Maßnahme. Hierin eingerechnet waren einschließlich der Honorare und eines Risikozuschlags von 15% ein Teilbetrag von 1,5 Mio. € für ein während der Bauphase notwendig werdendes Interimsquartier. Dabei stand seinerzeit nicht fest, ob eine Interimsunterbringung in einer zu errichtenden Containeranlage oder durch die Anmietung eines passenden Bestandsgebäudes realisiert werden könnte.

Eine alternative Variante für einen kompletten Neubau der Schule auf einem neuen Grundstück wurde seinerzeit von der Verwaltung verworfen. Neben des deutlich längeren Umsetzungszeitraumes und der fehlenden Alternativen zur Verwendung der Fördermittel aus dem KInvFöG 2 lagen die Schätzkosten eines Neubaus mit insgesamt ca. 12,5 Mio. € oder +59% deutlich über der Sanierungsvariante.

Erläuterungen:

Aufgrund des Kreistagsbeschlusses vom 20.06.2018 wurden die Planungen durch die Abteilung Gebäudewirtschaft aufgenommen und ein externes Architekturbüro beauftragt, eine Baugenehmigung für die Sanierungsmaßnahme liegt zwischenzeitlich vor.

Im Rahmen der schwierigen Suche nach Auslagerungsmöglichkeiten für die Waldschule für die Zeit ihrer Sanierung wurde Ende 2019 eine geeignete Freifläche auf dem Gelände der Alanus-Hochschule in Alfter gefunden, so dass erstmalig eine konkrete Planung der Interimsschule aufgrund der Raumanforderungen der Schulverwaltung erfolgen konnte. Der Mietvertrag für die gefundene Freifläche ist mit dem Eigentümer weitgehend abgestimmt, aber noch nicht unterzeichnet.

Die vorliegende aktuelle Kostenberechnung für den Bau des Interims auf diesem Grundstück in Containerbauweise beläuft sich nach Berechnungen der externen Planer nunmehr auf rund 3,45 Mio. € und liegt damit deutlich über den damals geschätzten Kosten von 1,5 Mio. €.

Wesentliche Gründe für die veränderten Kosten der Interimsschule:

Beschreibung	Differenz
<p>Herrichtung Grundstück: Die Herrichtung des Grundstücks ist wesentlich aufwändiger als bei einem „herkömmlichen“ Grundstück. Der Grund liegt hier an Altablagerungen (ehem. Deponie für Ziegel, Beton und organische Abfälle), die Bodenabtrag und Bodenverbesserungen erforderlich machen. Zudem entweichen aus dem Boden Methangase, welche kontrolliert abgeführt werden müssen. Eine Bebauung führt hier ansonsten zu Methanstau/Methanansammlungen. Die Mehrkosten hierdurch sind nur schwer zu schätzen, da gerade für die Entweichung des Gases gem. Bebauungsplan ein Gaskonzept zu erstellen ist. Insgesamt werden die Kosten für die tiefbauseitige Herrichtung des Grundstücks und der Flächen für den Schulbetrieb (Pausenflächen etc.) auf 600 T€ geschätzt.</p>	+ 600 T€
<p>Zusatzanforderungen an den Ausweichstandort: Für die damalige Schätzung wurde eine Containerfläche von 1.400 m² angenommen. Aufgrund der konkreten Anforderungen des Schulamtes im Zuge der Entwurfsplanung sind insgesamt ca. 400 m² Mehrfläche hinzugekommen: 2 Fachräume, 1 Foyer, 1 Turnhalle. Hieraus resultieren Mehrkosten in Höhe von 350 T€.</p>	+ 350 T€
<p>Kosten für die Anmietung: Im Jahr 2018 wurde von einer Standzeit der Containerschule von 18 Monaten ausgegangen, während die aktuelle Kostenberechnung einen Mietzeitraum von 24 Monaten berücksichtigt. Hieraus ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 300 T€.</p>	+ 300 T€
<p>Kosten für Ausstattung: Kosten für Ausstattung wie Whiteboards, Pantryküchen, Küchen, Magnettafeln sowie brandschutztechnische Bauelemente. Zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung 2018 lagen hierzu keine Erkenntnisse vor.</p>	+ 150 T€
<p>Anpassung der Honorare: Die Gesamtkosten für die Interimsunterbringung sind deutlich gestiegen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die jeweiligen Honorare aus. Die Nebenkosten durch Honorare werden auf rund 400 T€ geschätzt. Dies sind 100 T€ mehr, als bisher angenommen.</p>	+ 100 T€
<p>Indexierung und Sicherheitszuschlag: Entsprechend der BDO-Empfehlungen wird auf die Kostenschätzung des Architekten die Baukostensteigerung sowie ein Risikoaufschlag für Unvorhergesehenes von 15% (analog Neubau) vorgesehen.</p>	+ 450 T€

Wie oben ausgeführt wurden für die Gesamtmaßnahme (Sanierung, Erweiterung und Interim) im Haushalt 7,85 Mio. € inklusive eines Risikozuschlages von 15% bereitgestellt. Dieser Risikozuschlag in Höhe von 1,024 Mio. € wäre nun bereits mit den aktuell und konkret geschätzten Kosten der Interimsschule in Gänze aufgebraucht. Darüber hinaus müssten für das Projekt noch vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit zusätzliche Haushaltsmittel im Haushalt 2021/2022 angemeldet werden.

Aufgrund der jüngsten Erfahrungen aus anderen Baumaßnahmen sollten für etwaige Vergabeverluste, Nachträge und Kostenrisiken z.B. aus Bauzeitenverlängerungen oder für Unvorhergesehenes darüber hinaus noch weitere Haushaltsmittel im Haushalt 2021/2022 eingeplant werden:

Gem. den Empfehlungen aus der Sonderprüfung der BDO mit Bericht vom 02.10.2019 wäre die Kostenschätzung von 2018 (ohne Interim) zunächst mit 4,1% p.a. bis zum Vergabezeitpunkt (2021) aufzuindizieren. Dies entspricht einem Zuschlag von insgesamt 12,81%. Hierauf wäre dann noch ein Risikozuschlag von 25% (Sanierung im Bestand) zu machen. Die aktuell geschätzten Kosten für die Interimsschule beinhalten einen Risikozuschlag für Neubauten in Höhe von 15%. Unter Berücksichtigung der Indexierung und eines Risikozuschlags von 25% ergibt sich für die Sanierungsvariante damit eine Gesamtsumme von 11,244 Mio. € (s.u. „Variante 1“).

Vor dem Hintergrund dieser Kostensteigerung hat die Gebäudewirtschaft nach Rücksprache mit der Schulverwaltung verschiedene Varianten zur weiteren Vorgehensweise geprüft. Sämtliche Varianten berücksichtigen entsprechend der o.g. Empfehlungen eine jährliche Kostensteigerung für Baukosten in Höhe von 4,1% bis zu dem Jahr der jeweiligen Auftragsvergabe sowie einen Risikozuschlag (25% bei Bestandssanierungen und 15% bei Neubauten):

Variante 0: Brandschutztechnische Ertüchtigung zur Sicherstellung des Weiterbetriebs

Die Variante „Null“ umfasst nur die für die Sicherstellung des Weiterbetriebs der Schule erforderlichen brandschutztechnischen Ertüchtigungen (Maßnahmenpaket 1 aus der Vorlage vom 18.06.2018).

Diese Variante könnte unter weitestgehender Aufrechterhaltung des Unterrichts in den unterrichtsfreien Zeiten umgesetzt werden. Eine Interimsunterbringung wäre nicht erforderlich.

Die Gesamtkosten der Variante 0 werden auf 1,13 Mio. € geschätzt.

Variante 0 „Brandschutz“	Kosten 18.06.2018	aktualisiert Index 2021	Differenz
Grundstück	0 T€	0 T€	0 T€
Baukosten	600 T€	680 T€	0 T€
Einrichtung	0 T€	0 T€	0 T€
Honorare	200 T€	220 T€	0 T€
Interimskosten inkl. Honorar	0 T€	0 T€	0 T€
<i>Zwischensumme I</i>	<i>800 T€</i>	<i>900 T€</i>	<i>100 T€</i>
Risikozuschlag Sanierung 15%	120 T€	0 T€	-120 T€
Risikozuschlag Sanierung 25%	0 T€	225 T€	225 T€
Gesamtkosten	920 T€	1.125 T€	205 T€

Variante 1: Sanierung und Erweiterung wie bislang geplant (aktualisierte Kosten)

Die Variante „Eins“ umfasst die beschlossene Sanierung und Erweiterung inklusive der aktualisierten Kosten für die Interimsschule sowie eine Berücksichtigung der jährlichen Kostensteigerung und eine Anpassung des Risikozuschlags gem. Empfehlung. Eine kapazitätsmäßige Erweiterung bezüglich der Schülerzahlen wäre mit dieser Maßnahme nicht oder nur in sehr begrenztem Maße verbunden.

Die Gesamtkosten der Variante 1 werden auf 11,24 Mio. € geschätzt.

Variante 1	Kosten 18.06.2018	aktualisiert	Differenz
„Fortsetzung Sanierung“		Index 2021	
Grundstück	0 T€	0 T€	0 T€
Baukosten	4.100 T€	4.625 T€	525 T€
Einrichtung	150 T€	170 T€	20 T€
Honorare	1.275 T€	1.440 T€	165 T€
<i>Zwischensumme I</i>	<i>5.525 T€</i>	<i>6.235 T€</i>	<i>710 T€</i>
Risikozuschlag 15%	829 T€	0 T€	-829 T€
Risikozuschlag 25%	0 T€	1.559 T€	1.559 T€
<i>Zwischensumme II</i>	<i>6.354 T€</i>	<i>7.794 T€</i>	<i>1.440 T€</i>
Interim "Alt" inkl. Honorar	1.300 T€	0 T€	-1.300 T€
Interim "Neu" inkl. Honorar	0 T€	3.000 T€	3.000 T€
Risikozuschlag 15%	195 T€	450 T€	255 T€
<i>Zwischensumme III</i>	<i>1.495 T€</i>	<i>3.450 T€</i>	<i>1.955 T€</i>
Gesamtkosten	7.849 T€	11.244 T€	3.395 T€

Variante 2: Schulneubau unter Weiternutzung der Bestandsschule

Die Variante „Zwei“ berücksichtigt einen Schulneubau auf einem noch zu erwerbenden Grundstück in Alfter. Im Zusammenhang mit der Suche eines Interimsstandortes hat die Gemeinde Alfter dem Rhein-Sieg-Kreis gegenüber die mögliche Bereitschaft zur gemeinsamem Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche signalisiert. Im Zusammenhang mit der temporären Containerschule kam diese Fläche aber allein aus zeitlichen Gründen – es ist dort noch Baurecht zu schaffen - nicht in Betracht.

Die Liegenschaftsabteilung hat bei der Gemeinde eine Anfrage zu einer möglichen Kaufoption gestellt. Eine Antwort steht derzeit noch aus. Inwieweit tatsächlich ein Grunderwerb realisiert werden könnte, ist damit nicht prognostizierbar. Zur Vergleichbarkeit der Varianten wird jedoch ein Erwerb einer Fläche von 5.000m² zu einem Kaufpreis von 100 €/m² unterstellt. Zusätzlich zu den Kaufnebenkosten in Höhe von 15% werden Kosten für ein Bauleitverfahren in Höhe von 100 T€ angenommen.

Zur Vergleichbarkeit der Variante 1 und 2 wird unterstellt, dass exakt die gleichen Flächen saniert bzw. neu gebaut werden. Höhere Nutzeranforderungen bei einem Neubau würden diesen verteuern, dies kann aber im Vergleich nicht berücksichtigt werden.

In der Variante N1 der Vorlage vom 08.06.2018 wurde eine mögliche Steigerung des Raumbedarfs durch Erhöhung des Risikoaufschlags auf 30% berücksichtigt. Da in der Variante 2 die „alte“ Waldschule auch nach einem Neubau weiterbetrieben werden kann, wird unterstellt, dass es aufgrund des dann doppelt so großen Raumangebots keinen zusätzlichen Raumbedarf im Neubau gibt. Daher wurde gem. der Empfehlung der Risikoaufschlag bei 15% für Neubauten (auf die KG 200-700, nicht auf die KG 100 Grundstück) belassen (V2.1). Rein informativ wurde der Neubau dennoch auch mit einem Risikoaufschlag von 30% (ebenfalls auf die KG 200-700, nicht auf die KG 100 Grundstück) berechnet (V2.2).

Zusätzlich ist bei der Neubauvariante hinzuzurechnen, dass im aktuellen Projekt bereits Kosten für die Gutachten, Planungen etc. entstanden sind. Diese Kosten müssen als „verlorene Planung“ der Variante 2 hinzugerechnet werden.

Prämisse der Variante 2 ist, dass der bestehende Standort der Waldschule bis zur Vollendung eines Neubaus und auch danach weiterhin als Schulstandort genutzt wird. Eine Interimslösung ist daher bei der Variante 2 nicht erforderlich.

Im Gegenzug müssten für die Aufrechterhaltung des Betriebs des Bestandsgebäudes jedoch die notwendigen Brandschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Daher sind der Variante 2 die Kosten der Variante 0 hinzuzurechnen.

Die Gesamtkosten der Variante 2.1 werden auf 13,38 Mio. € geschätzt.

Variante 2.1 15% Risiko Variante 2.2 30% Risiko „Neubau inkl. Variante 0“	Kosten Neubau 18.06.2018	aktualisiert V2.1 Risiko 15%	aktualisiert V2.2 Risiko 30%	Differenz N1 zu V2.1
	Variante N1	Index 2025	Index 2025	
Grundstück	0 T€	675 T€	675 T€	770 T€
Baukosten	9.600 T€	7.500 T€	7.500 T€	-2.100 T€
Einrichtung	0 T€	190 T€	190 T€	190 T€
Honorare	0 T€	1.920 T€	1.920 T€	1.920 T€
Interimskosten inkl. Honorar	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
<i>Zwischensumme</i>	<i>9.600 T€</i>	<i>10.285 T€</i>	<i>10.285 T€</i>	<i>685 T€</i>
Risikozuschlag 15%	0 T€	1.440 T€	0 T€	1.440 T€
Risikozuschlag 30%	2.880 T€	0 T€	2.880 T€	-2.880 T€
Verlorene Planung	0 T€	525 T€	525 T€	525 T€
Variante "0" Brandschutz	0 T€	1.125 T€	1.125 T€	1.125 T€
Gesamtkosten	12.480 T€	13.375 T€	14.815 T€	895 T€

Zusammenfassende Gegenüberstellung der Varianten:

Variatenvergleich	Variante 0 Brandschutz	Variante 1 Sanierung	Variante 2.1 Neubau (15% Risikozuschlag)	Variante 2.2 Neubau (30% Risikozuschlag)
Gesamtkosten	1.125 T€	11.244 T€	13.375 T€	14.815 T€

Fördermittel:

Für die Sanierung und Erweiterung der Waldschule wurden 6 Mio. € aus dem Förderprogramm Kommunalinvestitionsförderungsgesetz Kapitel 2 vorgesehen. Für den Fall einer Abkehr von der Sanierung und Erweiterung (Variante 1) müssten die Fördermittel umgewidmet werden. Nach Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt könnten die Fördermittel auch für die Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef verwendet werden. Sie würden damit für die Varianten 0 und 2 für die Waldschule ausfallen, den Haushalt des Kreises aber in gleichem Umfang an anderer Stelle entlasten.

Empfehlung der Verwaltung:

Mit Blick auf die aktuelle Entwicklung der Schülerzahlen in allen Förderschwerpunkten (Vorlage „Schulentwicklungsplanung“ zu TOP 7 der Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildungskordinierung am 08.06.2020) besteht kurz- und mittelfristig die Notwendigkeit, zusätzlichen Schulraum zur Verfügung zu stellen. Dies zeigen die jüngsten Beispiele, in denen kurzfristig Schulraum an den verschiedensten Standorten geschaffen werden musste bzw. dies vorbereitet werden soll:

- 2018 Schule An der Wicke: Fertigstellung Sanierung und Erweiterung
- 2019 Waldschule: Anmietung von Flächen in Meckenheim-Merl
- 2020 Heinrich-Hanselmann-Schule: Zusätzliche Klassencontainer
- 2020 Sekundarstufe 1: Anmietung von Flächen in Bornheim
- 2020 Rudolf-Dreikurs-Schule und Richard-Schirrmann-Schule: Anmietung von Flächen in Windeck-Herchen
- 2020 Rudolf-Dreikurs-Schule: Übernahme der Räumlichkeiten des Sprachheilkindergartens in Siegburg
- 2021 Förderschule in Windeck-Rossel: Container zum Schuljahr 2021/22, mittelfristig ggf. Anbau

Ein Schulneubau unter Ertüchtigung und Beibehaltung der Bestandschule würde mittelfristig erheblich zur Entspannung der Raumnot in den Förderschulen des linksrheinischen Kreisgebietes beitragen. Inwieweit beide Standorte dann künftig für die Waldschule verwendet würden, müsste zu gegebener Zeit von Seiten der Schulverwaltung entschieden werden. Denkbare Überlegungen nach Bezug eines Neubaus könnten z.B. in der Auflösung des angemieteten Teilstandortes der Waldschule in Meckenheim-Merl liegen. Dort werden aktuell sieben Klassen der Waldschule beschult. Der Hauptstandort der Waldschule ist derzeit für neun Klassen ausgelegt. Die jährlichen Mietkosten in Meckenheim belaufen sich auf rund 60 T€.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Raumknappheit an den Förderschulen schlägt die Verwaltung den Neubau der Waldschule vor, Beschlussvorschlag V2 (s.u.). Nach Fassung der entsprechenden Beschlüsse würde die Verwaltung

- die notwendige Brandschutzsanierung („Variante 0“) durchführen,
- ein geeignetes Grundstück für einen Neubau suchen und den zuständigen Kreisgremien dessen Erwerb vorschlagen und
- eine Planung für einen Neubau auf diesem Grundstück erstellen und den zuständigen Kreisgremien zur Entscheidung vorlegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Bei der Umsetzung der von der Verwaltung vorstehend vorgeschlagenen Variante 2 könnten die für die Containerlösung im Haushaltsjahr 2020 vorgesehenen konsumtiven Haushaltsmittel in Höhe von 500 T€ zur Deckung der ergebniswirksamen Kosten für die „verlorene Planung“ aus der Sanierungsmaßnahmen dienen.

Die im Haushaltsjahr 2020 vorgesehene - gegen die Allgemeine Rücklage zu buchende - Sonderabschreibung in Höhe von 410 T€ für im Rahmen der Komplettsanierung der Waldschule abzuschreibende Bausubstanz entfielen.

Die Aufwendungen für die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen am Bestandsgebäude würden mit dem Doppelhaushalt 2021/2022 ergebniswirksam veranschlagt.

Die im Investitionshaushalt bereits veranschlagten Haushaltsmittel (3,0 Mio. € in 2020) könnten - soweit erforderlich - zur Deckung innerhalb des Budgets der Gebäudewirtschaft verwendet werden. Nicht benötigte Ansätze würden entfallen. Die für einen Neubau erforderlichen investiven Haushaltsmittel könnten mit dem Haushalt 2021/2022 neu veranschlagt werden.

Mögliche Beschlussvorschläge:

Nachstehend sind – passend zu den in der Beschlussvorlage aufgeführten Varianten – drei alternative Beschlussvorschläge aufgeführt.

Beschlussvorschlag V0:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss, dem Kreistag die Fassung der folgenden Beschlüsse zu empfehlen:

- 1. Der in der Sitzung des Kreistages vom 20.06.2018 unter B.-Nr. 416/18 getroffene Beschluss, mit dem die Sanierung und Erweiterung der Waldschule mit Mitteln aus dem Kommunalinvestitionsfördergesetz – KInvFöG 2 beschlossen wurde, wird aufgehoben.*
- 2. Die für die Sanierung und Erweiterung der Waldschule vorgesehenen Mittel aus dem KInvFöG 2 werden auf das Projekt Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef verlagert.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, lediglich die notwendige brandschutztechnische Ertüchtigung der Waldschule („Variante 0“) vorzunehmen.*

Beschlussvorschlag V1:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss, dem Kreistag die Fassung der folgenden Beschlüsse zu empfehlen:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung und Erweiterung der Waldschule wie geplant umzusetzen („Variante 1“).*
- 2. Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel werden im Haushalt 2021/2022 veranschlagt.*

Beschlussvorschlag V2:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss, dem Kreistag die Fassung der folgenden Beschlüsse zu empfehlen:

- 1. Der in der Sitzung des Kreistages vom 20.06.2018 unter B.-Nr. 416/18 getroffene Beschluss, mit dem die Sanierung und Erweiterung der Waldschule mit Mitteln aus dem Kommunalinvestitionsfördergesetz – KInvFöG 2 beschlossen wurde, wird aufgehoben.*
- 2. Die für die Sanierung und Erweiterung der Waldschule vorgesehenen Mittel aus dem KInvFöG 2 werden auf das Projekt Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef verlagert.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für einen Neubau der Waldschule kurzfristig aufnehmen. Die bestehende Schule soll brandschutztechnisch für den Fortbestand ertüchtigt werden („Variante 2“ einschließlich der „Variante 0“).*
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Grundstück für einen Neubau der Waldschule zu suchen und den Kreisgremien zum Erwerb vorzuschlagen.*
- 5. Die benötigten Haushaltsmittel für die Neubaumaßnahmen inkl. Grunderwerb werden im Doppelhaushalt 2021/2022 veranschlagt.*

Über das Beratungsergebnis in der Sitzung des Finanzausschusses am 17.06.2020, des Bau- und Vergabeausschusses am 18.06.2020 und des Kreisausschusses am 22.06.2020 wird mündlich berichtet.

(Landrat)