

Fachbereich/Fachdienst ZD/4 FD Gebäudewirtschaft II/1 FD Schule, Sport und Kultur IV FD Finanzen	Datum 23.10.2015	Vorlagen-Nr. XVII/0867 B01 / S01
---	---------------------	--

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Beratungsergebnis	Abstimmungsergebnis			geänderte Beschluss- empfehlung
			Ja	Nein	Enth.	
Fraktion						
Ausschuss für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude	10.11.2015					
Schulausschuss	10.11.2015					
Verwaltungsausschuss	08.12.2015					
Rat der Stadt Barsinghausen	08.12.2015					

Wilhelm-Stedler-Schule

Beschlussempfehlung:

- Der Neubau der Wilhelm-Stedler-Schule wird auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule (Variante 5.3) in bedarfsgerechter Zügigkeit errichtet. Der Baubeginn erfolgt im Sommer 2020.

Beteiligung Rechnungsprüfungsamt Stellungnahme:	Unterschrift Verwaltungsvorstand BM/EstR gez. Lahmann
--	--

Haushaltsmittel:

keine finanziellen Auswirkungen

Finanzhaushalt						
HH-Jahr	Investitionsmaßnahme		HH-Ansatz	Noch verfügbare Mittel	Einzahlung / Auszahlung	Jährl. Folgekosten
	Nummer	Bezeichnung				
2015	11.152028.500	WSS - Neubau	750.000 €	840.432,99 €	€	€
Bei Verkauf von Sachanlagevermögen						
Buchwert des Anlagegutes		Verkaufspreis		Außerordentlicher Ertrag/ Aufwand		
€		€		€		
Erläuterung: HH-Jahr 2016 1.000.000,00 €						
HH-Jahr 2017 1.000.000,00 €						
HH-Jahr 2018 1.000.000,00 €						
HH-Jahr 2019ff 4.690.000,00 €						

	nicht erforderlich	erfolgt	zugestimmt	nicht zugestimmt
Personalrat	X			
Gleichstellungsbeauftragte	X			
	vereinbar		nicht vereinbar	
Vorlage ist mit dem Leitziel der demographischen Entwicklung (XVII/420)	X			

Sachdarstellung:

In der gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 22.05.2014 wurden vier Neubauvarianten mit den zugehörigen zu erwartenden Kosten sowie die aktualisierte Sanierungsvariante auf Grundlage der MVU 2009 unter Berücksichtigung der Inklusion vorgestellt. Die vorgestellten Varianten waren zuvor in einer Arbeitsgruppe aus Teilnehmern der Schule, der Verwaltung und eines Architekturbüros erarbeitet worden.

Für die abschließende Beurteilung einer Vorzugsvariante wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Varianten in der gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 15.07.2014 erörtert.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 22.07.2014 wurde u. a. beschlossen, dass die Wilhelm-Stedler-Schule nicht saniert und in Anlehnung an die Neubauvariante 4 (ohne Festlegung auf die Kubatur) entweder nur auf dem städtischen Grundstück oder unter Einbeziehung des Klosterkammergrundstücks neu gebaut wird.

In der gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 17.09.2014 wurde zudem mittels Informationsvorlage XVII/0600 B01 / S01 u. a. darüber informiert, dass eine Aussage zur möglichen Inanspruchnahme des Klosterkammergrundstücks bis zum 23.10.2014 nicht vorliegt. Es wurde deutlich, dass eine Inanspruchnahme des Klosterkammergrundstücks nur noch in Betracht kommt, wenn ganz kurzfristig eine Kaufoption eingeräumt wird und sich diese auch wirtschaftlich darstellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 12.11.2014 wurde sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, den Neubau ohne Inanspruchnahme des Klosterkammergrundstücks durchzuführen.

In den Sitzungen des Verwaltungsausschusses vom 09.12.2014 und des Rates vom 11.12.2014 wurde mehrheitlich folgender Beschlussempfehlung zugestimmt:

1. Der Neubau der Wilhelm-Stedler-Schule wird gebaut.
2. Die Weiterplanung erfolgt entsprechend der Variante 4.1 oder 4.2 oder Variante Klosterkammergrundstück.
3. Der Neubau wird so geplant, dass eine Nutzung der Aula als Ratssaal möglich ist.
4. Der Neubau erfolgt in der Variante „Passivhauskomponenten“.

Zur weiteren Planung musste nunmehr ein geeignetes Planungsbüro gefunden werden, welches im Hinblick auf die gestellte Aufgabe am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung erwarten lässt.

Die Vergabe von Planungsleistungen kann gemäß § 3 Abs. 1 VOF im Verhandlungsverfahren mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) durchgeführt werden. Hierbei ist ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Das Verfahren gliedert sich in den Teilnahmewettbewerb, in dem Bewerber ihr Interesse bekunden und ihre Eignung nachweisen und das eigentliche Verhandlungsverfahren, in dem nur eine begrenzte Anzahl von geeigneten Bewerbern zugelassen und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Die Vergabeentscheidung erfolgt auf Grundlage der Referenzen der benannten Planer und des Büros.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 29.01.2015 wurde somit ein einstimmiger Beschluss gefasst, das hierzu notwendige VOF-Verfahren als „Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb“ durchzuführen. Das VOF-Verfahren soll Los 1 Objektplanung und Los 2 Fachplanung TGA beinhalten.

Nachdem im Februar 2015 die aktuellen Zahlen der Schulentwicklungsplanung erkennen ließen, dass, abweichend von der bisherigen Planung, eine 3-Zügigkeit für die Wilhelm-Stedler-Schule zugrunde gelegt werden muss, wurde mittels Beschlussvorlage XVII/0712 B01 / S01 der aktuelle Sachverhalt erläutert.

Mehrheitlich wurde im nachfolgenden Sitzungsverlauf folgender Beschluss gefasst:

- Die Planungen für einen 3-zügigen Neubau der Wilhelm-Stedler-Schule werden umgehend fortgesetzt.

Durch die Notwendigkeit eines 3-zügigen Neubaus mussten einige grundlegende Überprüfungen und Planungen erneut durchgeführt werden. Im Wesentlichen sind hier zu nennen:

- Überprüfung des Bestandsgebäudes hinsichtlich der Unterbringung einer 3-Zügigkeit unter Berücksichtigung der Ganztagschule, der Inklusion sowie pädagogischer und organisatorischer Aspekte
- Klärung des Verbleibs der Bücherei, des Falkenkellers und der Villa Kunterbunt

- Kostenschätzung für die Sanierungsvariante nach MVU 2009 in aktualisierter Form und als 3-zügige Ganztagschule
- Kostenschätzung für die Neubauvariante 4.1 in aktualisierter Form und als 3-zügige Ganztagschule
- Ermittlung des Raumbedarfs (auch Schulhof) und der Kosten für die Übergangslösungen (als 100% Auslagerung und alternativ als teilweise Auslagerung)
- Kostenschätzung für die Neubauvariante 4.1 in aktualisierter Form und als 3-zügige Ganztagschule auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu den Varianten

Die Untersuchung der Varianten sollte auf Grundlage einer 3-zügigen Ganztagschule (der Hort entfällt nach der Fertigstellung) erfolgen. Zudem ist die inklusive Beschulung zu berücksichtigen, die Aula als Ratssaal herzustellen und die Bauweise mit Passivhauskomponenten vorzusehen.

Die zu untersuchenden Varianten waren:

1. Neubau in Anlehnung an Variante 4.1 in aktualisierter Form auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule (Variante 5.1)
2. Sanierung gemäß MVU 2009 in aktualisierter Form einschließlich Anbau eines Ratssaals (Variante 5.2)
3. Neubau in Anlehnung an Variante 4.1 in aktualisierter Form auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule (Variante 5.3)

Für die Beschulung während der Bauphase der Varianten 1 und 2 wurden Ausweichquartiere auf der Fläche nördlich der Glück-Auf-Halle vorgesehen. Diesbezüglich sind zwei Alternativen untersucht worden. Alternative A geht davon aus, dass während der Bauphase ein Zug (3 Klassen) im Bestandsgebäude weiter beschult und der Hortbetrieb dort weitergeführt werden kann. Alternative B sieht vor, dass alle Schulklassen und der Hort ausgelagert werden müssen. Bei der Variante 3 findet die Beschulung bis zur Fertigstellung des neuen Gebäudes vollständig im Bestandsgebäude statt.

Fertigstellung Variante 1:	August 2019
Fertigstellung Variante 2 mit ca. 70 % Auslagerung während der Bauphase:	August 2020
Fertigstellung Variante 2 mit 100 % Auslagerung während der Bauphase:	August 2019
Fertigstellung Variante 3:	Dezember 2021

Die Investitionskosten der Varianten wurden unter Berücksichtigung einer 3%igen Kostensteigerung pro Jahr ermittelt.

Der Fertigstellungstermin der Variante 3 hängt mit dem Beschluss des Niedersächsischen Landtags über die neueste Schulgesetznovelle zusammen. Hiernach werden Förderschulen mit dem Förderbedarf „Lernen“ auslaufen, jedoch können diese Schulen fortgeführt werden, bis die Schülerinnen und Schüler, die am Ende des Schuljahres 2014/15 eine Förderschule Lernen besucht haben, diese Schule verlassen. Die Bert-Brecht-Schule kann also bis zum Ende des Schuljahres 2022/23 bestehen bleiben. Es wird empfohlen, mit der Bautätigkeit auf dem Grundstück der jetzigen Bert-Brecht-Schule ab dem Sommer 2020 zu beginnen, wenn nur noch der 8. bis 10. Jahrgang der Förderschule bestehen. Dies wäre ein geeigneter Zeitpunkt, die letzten Jahrgänge in Bestandsgebäuden zu beschulen.

Der Schulvorstand der Wilhelm-Stedler-Schule hat sich wiederholt für die Fertigstellung des Neubaus unter Weiternutzung des Bestandsgebäudes (Variante 3) ausgesprochen, weil der Unterrichtsbetrieb während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird.

Verbleib der weiteren Nutzer der Wilhelm-Stedler-Schule

Neben der Grundschule sind die Stadtbücherei, die Kindertagesstätte Villa Kunterbunt und der Jugendtreff Falkenkeller im Gebäude der Wilhelm-Stedler-Schule beheimatet.

Bei den Fertigstellungsvarianten 1 und 2 sind mit Baubeginn alternative Standorte für alle genannten Einrichtungen anzumieten. Bei der Variante 3 können die Nutzer das Bestandsgebäude bis Auszug der Grundschule bzw. bis zur vollständigen Aufgabe des Gebäudes nutzen.

Stadtbücherei

Wegen der Ungewissheit über einen Verbleib der Stadtbücherei in der Wilhelm-Stedler-Schule oder an einem neuen Standort sind die mit der Vorlage XVII/0214 beschlossenen räumlichen und funktionalen Maßnahmen bisher nicht umgesetzt worden.

Die zunächst beabsichtigte Unterbringung der Stadtbücherei in einem der beiden Rathäuser ist nicht möglich.

Der neue Büchereistandort sollte zentrumsnah gewählt werden um zur Belebung der Innenstadt beizutragen und um selbst von der Laufkundschaft profitieren zu können.

Da bei einer Auslagerung aus dem Schulgebäude die Möglichkeit zu gemeinsam genutzten Flächen entfällt, wird unter Berücksichtigung des Mindeststandards der Bau- und Handreichungen für öffentliche Bibliotheken von einer anzumietenden Fläche von 350 m² ausgegangen. Bei einem angenommenen Mietpreis von 8,00 €/m² kann von einer anfänglichen Jahreskaltmiete i. H. v. 33.600,00 € ausgegangen werden. Zudem werden abhängig vom jeweiligen Mietobjekt einmalige Einrichtungs-/ Baukosten für die herzurichtenden Räume in nicht bekannter Höhe anfallen.

Alternativ wird daher unabhängig von den Varianten 1 bis 3 untersucht, ob eine Unterbringung der Stadtbücherei im Neubau der Wilhelm-Stedler-Schule wirtschaftlicher ist, zumal sich der Flächenbedarf der Stadtbücherei um gemeinsam mit der Schule nutzbare Flächen verringert und die für die Schulbücherei vorgesehene Fläche entfallen kann.

Villa Kunterbunt

Die Villa Kunterbunt nutzt derzeit die ehemalige Hausmeisterwohnung der Wilhelm-Stedler-Schule mit ca. 90 m². Vergleichbare Räume in Barsinghausen mit einer geeigneten Außenspielfläche wären anzumieten. Bei einem angenommenen Mietpreis von 6,00 €/m² werden von der Stadt voraussichtlich 6.480,00 €/Jahr Mietkosten zu erstatten sein.

Falkenkeller

Der Falkenkeller nutzt ca. 60m² im Untergeschoss der Wilhelm-Stedler-Schule. In Zusammenarbeit mit dem Trägerverein SJR - Die Falken sollen eine kostengünstige Nutzung von Räumen in einem anderen Gebäude geprüft und Ideen für alternative Räumlichkeiten entwickelt werden.

In der gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und städtische Gebäude am 01.07.2015, im Verwaltungsausschuss am 07.07.2015 und im Rat am 09.07.2015 wurde zudem mittels Beschlussvorlage XVII/0786 B03 / S01 die Beschlussempfehlung wie folgt geändert:

1. Das VOF-Verfahren wird wie im WEG am 29.01.2015 beschlossen – jedoch für die 3-zügige Ganztagschule – dem Projektablaufplan entsprechend durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die Voraussetzungen dafür zu prüfen, dass alle Schülerinnen und Schüler der Wilhelm-Stedler-Schule rechtzeitig vor Baubeginn (nach Projektablaufplan Ziff. 1) auf dem Gelände und in dem Gebäude der Bert-Brecht-Schule untergebracht werden können und dort für die Dauer von 1,5 Jahren (bzw. 3 Schulhalbjahren) beschult werden können.

Die zu untersuchenden Varianten wurden somit um eine weitere ergänzt und stellen sich nun wie folgt dar:

1. Neubau in Anlehnung an Variante 4.1 in aktualisierter Form auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule (Variante 5.1)
2. Sanierung gemäß MVU 2009 in aktualisierter Form einschließlich Anbau eines Ratssaals (Variante 5.2)
3. Neubau in Anlehnung an Variante 4.1 in aktualisierter Form auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule (Variante 5.3)
4. Neubau wie unter 1. beschrieben, jedoch mit übergangsweise Unterbringung der Schülerinnen und Schüler auf dem Gelände und in dem Gebäude der Bert-Brecht-Schule für die Dauer von 1,5 Jahren (Varianten 5.4 und 5.5)

Erläuterung des Raumbedarfs der Variante 5.4

Der Raumbedarf für einen gemeinsamen Betrieb der Grund- und der Förderschule sowie des Hortes im Gebäude bzw. auf dem Schulgelände der Bert-Brecht-Schule gem. Variante 5.4 ist in dem beigefügtem Vermerk über das Abstimmungsgespräch mit den beteiligten Schulen und dem Hort beschrieben (Anlage 3):

Im Ergebnis des Abstimmungsgesprächs reicht die Raumkapazität in den Bestandsgebäuden für einen Betrieb aller Einrichtungen nicht aus.

Für den Schulverwaltungs- und Lehrerbereich der Wilhelm-Stedler-Schule müssen 3 Büroräume für Sekretärin und Schulleitung, 1 Krankenzimmer/Mat-Raum, 1 Lehrerzimmer und erforderliche Sanitäranlagen für Lehrer und sonst. Personal durch Container auf dem Schulhof zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Dem Hort steht gesichert nur der FU Musik zur Verfügung. 2,5 Klassenräume, Büro, Personalraum und evtl. ein Essenraum sind nicht gesichert vorhanden (=abhängig von der Anzahl der tatsächlich gebildeten Klassen).

Von der möglichen Klassenzahl der BBS und der WSS ausgehend, ist auch der Hortbetrieb in einem Container unterzubringen, zumal auch bei geringerer Klassenzahlen die frei werdenden Räume für den Hort nicht auf einer Etage liegen würden.

Dies sind 3,5 Klassenräume als Betreuungsräume, eine Ausgabeküche, ein Büro, ein Personalraum und Toiletten für die Hortkinder. Das Personal kann die Toiletten der WSS-Bediensteten mitnutzen.

Bei Schaffung des vorgenannten Raumbedarfs durch Container auf dem Schulhof würde den Schulen ein FU Musik für eine gemeinsame Nutzung erhalten bleiben.

Erläuterung Variante 5.5 (Betrieb aller Einrichtungen ohne zusätzliche Container)

Aus Sicht der Verwaltung müssen Entscheidungen dieser Tragweite mit dem Anspruch der konsensualen Entscheidungsfindung getroffen werden. Eine Missachtung dieses Grundsatzes kann dazu führen, dass der innere Schulfrieden und ein konstruktives Miteinander der Schulen in einem über Gebühr in Anspruch genommenen Gebäude unnötige Konfliktpotentiale hervorrufen. Der Begehungs- und Gesprächstermin am 17.07.2015, aus dem der Vermerk vom 27.07.2015 resultiert, sollte im Wesentlichen dazu dienen, die Organisation der Schulen und die jeweiligen Bedarfe während der Bauphase abzustimmen. Alle Beteiligten verständigten sich darauf, dass nur die notwendigsten Nutzungseinheiten gebildet werden. Intention und Ziel war die Ermittlung und Darstellung von Mindestanforderungen.

Die folgenden Ausführungen zur Variante 5.5 sind mit den Schulen und dem Hort **nicht** abgestimmt. Vielmehr wird der Versuch unternommen, dem im politischen Meinungsbildungsprozess geäußerten Wünschen der Mehrheitsfraktionen Rechnung zu tragen,

ohne dabei Rücksicht auf die von den Schulen und den Hort benannten Voraussetzungen zu nehmen. Statt des partizipativen Ansatzes werden im Folgenden ausschließlich räumliche Parameter angewandt, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen in Form vorhandener Quadratmeterzahlen ausreichend sind.

Das Ergebnis der Prüfung: Ein gemeinsamer Betrieb beider Schulen sowie des Hortes ohne zusätzliche Container in den bestehenden Gebäudeteilen der Bert-Brecht-Schule ist nur mit unzumutbaren Beeinträchtigungen möglich.

Die Variante 5.5 würde voraussetzen, dass zur Generierung von Räumen für den Unterrichts- und Hortbetrieb

- der Ganztagsbetrieb der Förderschule eingestellt wird
- die Lehrküche der Bert-Bert-Brecht Schule rückgebaut und ersatzweise die Lehrküche der VHS erworben wird (Kosten für Abstandszahlung und ggf. Anmietung einer Ersatzküche für die VHS sowie Kosten für eine Hort-Ausgabeküche wären zu klären und sind in den Kosten der Variante 5.5. nicht enthalten)
- die Essensversorgung der Förderschüler entfällt
- die Spiel- und Freizeitmöglichkeiten auf dem Schulhof auf Grund der Vielzahl an Schülerinnen und Schülern eingeschränkt werden müssen
- die Konrektoren kein Büro zur Verfügung gestellt wird
- die Mediathek/Bibliothek/SV-Raum der Bert-Brecht-Schule zugunsten eines Lehrerzimmers entfällt
- der Fachunterrichtsraum Musik entfällt

Weitere Erläuterungen zur Raumsituation gem. der Variante 5.5 sind aus dem beigefügtem Vermerk vom 11.08.2015 ersichtlich (Anlage 4)

Auf Grund der o.g. Einschränkungen für die Schülerinnen und Schüler, die Lehrerinnen und Lehrer und die Eltern kann die Verwaltung diese Variante **nicht** empfehlen.

Bei den Varianten 5.4 und 5.5 ist für den EDV-Unterricht an beiden Schulen eine mobile Ersatzlösung mit geschätzten Kosten von 30.000 € einzuplanen.

Grundlagen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Notwendigkeit der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergibt sich aus § 12 Abs. 1 Gemeindehaushalts- und –kassenverordnung (GemHKVO).

Untersucht werden die folgenden Umsetzungsmöglichkeiten (siehe auch Anlagen):

- Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule (Variante 5.1)
- Sanierung auf Grundlage der aktualisierten MVU 2009 mit Anbau eines Ratssaals (Variante 5.2)
- Neubau auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule (Variante 5.3)
- Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule (wie Variante 5.1), jedoch mit übergangsweiser Unterbringung der Schülerinnen und Schüler auf dem Gelände und in dem Gebäude der Bert-Brecht-Schule für die Dauer von 1,5 Jahren (Variante 5.4)

- Neubau auf dem Grundstück der Wilhelm-Stedler-Schule (wie Variante 5.1), jedoch mit übergangsweiser Unterbringung der Schülerinnen und Schüler auf dem Gelände und in dem Gebäude der Bert-Brecht-Schule für die Dauer von 1,5 Jahren ohne die Nutzung von Containern (Variante 5.5)

Bei allen Neubauvarianten ist von einer Dreizügigkeit der Schule ausgegangen und eine Bauweise mit Passivhauskomponenten gewählt worden, da diese sich bereits bei der ersten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als wirtschaftlichste Option herauskristallisiert hatte.

Weiterhin sind alle Varianten derart ausgestaltet, dass eine inklusive Beschulung möglich ist, eine Ganztagschule entsteht und die Aula als Ratssaal genutzt werden kann. Dementsprechend sind auch Wertansätze für die technische Ausstattung des Ratssaals einbezogen worden.

Für die Varianten 5.1 und 5.2 sind jeweils zwei Optionen der Interimsunterbringung während der Bauphase kalkuliert worden. Die Variante A geht davon aus, dass ein Teil des aktuellen Schulgebäudes während der Bauphase weiterbetrieben werden kann und rd. 70% über eine Containerlösung beschult werden müsste. Die Variante B geht von einer vollständigen Auslagerung in Container aus.

Bei der Variante 5.3 wird kein Ausweichquartier benötigt. Im Bedarfsfall könnten die noch zu beschulenden Jahrgänge der auslaufenden Förderschule Lernen ohne Mehraufwand in Bestandsgebäuden beschult werden.

Für die Variante 5.4 dient das an der Schulstraße stehende Gebäude der Bert-Brecht-Schule als Interimsunterbringung. Dieses wird ergänzt durch Container für die Schulverwaltung der Grundschule und den Hort. Um das Gebäude für diese Zwecke nutzen zu können, ist zunächst eine brandschutztechnische Ertüchtigung notwendig. Diese wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt.

Bei der Variante 5.5 werden die in Variante 5.4 verwendeten Container außen vor gelassen. Dadurch entstehen erhebliche Einschnitte für die Schulen.

Das geplante Inbetriebnahmedatum der Schule bzw. das Ende der Projektphase ist, wie oben bereits erläutert, je nach Umsetzungsvariante unterschiedlich terminiert. Für die Variante 5.1 soll eine Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2019/2020 möglich sein. Gleiches gilt auch für die Varianten 5.2 B, 5.4 und 5.5.

Bei der Variante 5.2 A verlängert sich die Bauphase um 12 Monate, so dass die Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2020/2021 möglich wäre. Beim Neubau auf dem Grundstück der Bert-Brecht-Schule ist eine Fertigstellung zum Schulhalbjahr 2022/2023 geplant.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum sind wie gehabt 30 Jahre zu Grunde gelegt worden.

Die Höhe der Investitionssummen der Neubauvarianten sind den Kostenschätzungen der Studie der Mosaik Architekten mit Stand 09.06.2015 bzw. 18.09.2015 entnommen worden. Die ermittelten Werte sind den haushaltsrechtlichen Bestimmungen angepasst worden, so dass bspw. die Aufwendungen der Ausweichquartiere von der Höhe der Investitionskosten abgegrenzt werden musste. Ebenso sind mögliche Abbruchkosten und damit verbundene Umbauarbeiten kein Bestandteil der Investition, sondern Aufwendungen im Ergebnishaushalt.

Berechnungsrelevante Faktoren

Die angesetzten Werte sämtlicher Folgekosten sind zum Stichtag 23.09.2015 ermittelt worden. Für die Prognosewerte des gesamten Zeitraumes der Lebenszyklusbetrachtung ist eine konstante Inflationsrate von 2% pro Jahr angenommen worden. Für die Energiekosten ist ein abweichender Faktor gewählt worden. Da im Energiesektor erfahrungsgemäß höhere Preissteigerungen vollzogen werden, wurde hier ein Energiesteigerungsfaktor von 4% gewählt.

Auf die Möglichkeit einen zusätzlichen Risikofaktor auf die kalkulierten Jahreswerte anzuwenden wurde verzichtet, da dies keine Auswirkungen auf die Entscheidungsfindung gehabt hätte. Dennoch kann dieser jederzeit ergänzt werden, um die daraus entstehenden Folgen zu betrachten.

Die Ermittlung der Folgekosten für die Versicherung, Reinigung, Hausmeisterdienste und den Personaleinsatz der Verwaltung (z.B. Objektmanagement) sind von der Verwaltung ermittelt worden. Die Personalkosten sind dabei auf Grundlage des aktuellen KGSt-Gutachtens „Kosten eines Arbeitsplatzes“ bestimmt worden. Die Höhe der Versicherungskosten sind bei einem Versicherungsunternehmen abgefragt worden.

Die Kosten der Instandhaltung, des Strom- und Wärmebezugs stammen aus einem Gutachten des GMW-Ingenieurbüros.

Die Betriebskosten für die Ausweichquartiere sind ebenfalls berücksichtigt worden. Diese wurden analog zu den Werten des Bestandsgebäudes der Wilhelm-Stedler-Schule kalkuliert.

Insgesamt wurde unterstellt, dass für die Finanzierung der laufenden Aufwendungen maximal ein Liquiditätskreditbedarf von 30% benötigt werden könnte. Für die berechnete Höhe des Liquiditätskreditbedarfs ist ein 1%-iger Zinssatz angesetzt worden.

Bei der Ermittlung des Kreditbedarfs ist die o.g. aktualisierte Investitionssumme berücksichtigt worden. Um die unterschiedlichen Finanzierungshöhen vergleichbar zu machen, ist einheitlich ein Tilgungszeitraum von 20 Jahren bei einem effektiven Zinssatz von 3,0% angenommen worden.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigte Faktoren

Nicht eingeflossen sind mögliche Kosten für die Zwischenunterbringung der Stadtbücherei, der Villa Kunterbunt und des Falkenkellers. Hierfür könnten bspw. Räumlichkeiten angemietet werden, um eine Nutzung während der Bauphase zu gewährleisten. Ebenso sind die dadurch entstehenden Umzugs- und Mietnebenkosten nicht kalkulierbar gewesen und demnach auch nicht einbezogen worden. Wie oben angegeben sind hier verschiedene Szenarien denkbar, die in jedem Fall bisher nicht eingeplante Aufwendungen im Ergebnishaushalt verursachen werden.

Außerdem nicht berücksichtigt ist die weitere Verwendung des jeweiligen Schulgrundstückes, auf dem die Baumaßnahme nicht stattfinden wird. Gleiches gilt für die daraus entstehenden städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und die damit zusammenhängenden möglichen Verkaufserlöse.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Schulbauprojekt keine Investitionszuschüsse einholbar. Daher sind hierfür auch keine Wertansätze berücksichtigt worden.

Kurzzusammenfassung des Ergebnisses

Eine Einzelaufstellung kann der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Anhang entnommen werden. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse:

	Neubau Var. 5.1 A 70% Container	Neubau Var. 5.1 B 100% Container	Sanierung Var. 5.2 A 70% Container	Sanierung Var. 5.2 B 100% Container	Neubau Var. 5.3 Grdst. BBS	Neubau Var. 5.4 Grdst. WSS	Neubau Var. 5.5 Grdst. WSS o. Container
Investitionshöhe inkl. Baunebenkosten und Inventar	8.662.525	8.662.525	6.678.597	6.675.900	9.150.397	8.482.541	8.482.541
Kreditbedarf	8.586.147	8.586.147	6.600.672	6.599.522	9.069.981	8.406.163	8.406.163

Buchwert zum Ende	5.844.623	5.844.623	4.515.321	4.440.319	6.317.247	5.717.634	5.717.634
Barwert lfd. Aufwendungen I und II	13.626.106	13.990.807	12.679.555	12.879.637	12.342.323	12.993.918	12.613.858
Saldierte Ressourcenveränderung	-7.781.483	-8.146.184	-8.164.234	-8.439.318	-6.025.076	-7.276.284	-6.896.224

Daraus ergibt sich folgende Reihenfolge der Varianten:

1. Neubau Variante 5.3
2. Neubau Variante 5.5
3. Neubau Variante 5.4
4. Neubau Variante 5.1 A
5. Neubau Variante 5.1 B
6. Sanierung Variante 5.2 A
7. Sanierung Variante 5.2 B

Entscheidend bei der Beurteilung ist dabei die saldierte Ressourcenveränderung, die die Barwerte der Folgekosten sowie das erschaffene Vermögen in Einklang bringt. Dabei ist die Variante die vorteilhafteste, die die höhere saldierte Ressourcenveränderung aufweist.

Mit Blick auf den abgeschlossenen Zukunftsvertrag ist darüber hinaus die Höhe des Barwertes der Aufwendungen zu beachten, da dieser die zukünftigen Haushaltsbelastungen in den Ergebnishaushalten widerspiegelt. Hier ist die Variante die vorteilhaftere, die den geringsten Barwert aufweist. Dies ist ebenfalls die Neubauvariante 5.3.

Gleichstellungsrelevante Aspekte, die die Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten erforderlich machen, sind nicht gegeben.

Anlage:

Anlage 1: Neubau Wilhelm-Stedler-Schule - Überarbeitung der Studie (MOSAİK)

Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anlage 3: Erläuterung Raumbedarf Variante 5.4

Anlage 4: Erläuterung Raumbedarf Variante 5.5