



Zentrale Gebäudewirtschaft

Herr Andreas Beckmann, Tel. 17-1630

Fachdienst Schule und Sport

Frau Carina Böhme, Tel. 17-1372

TOP: Bauliche Lösung für die Grundschule Lösenbach am Standort Schubertstraße

Beschlussvorlage Nr. 126/2023

Produkt: 01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport
03.01.01 Grundschulen

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

19.06.2023

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

| | einmalig | lfd. jährlich |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Aufwendungen/Auszahlungen | siehe Begründung und Anlagen | siehe Begründung und Anlagen |
| Folgekosten (AfA, Unterhaltung...) | | |
| Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen | | |
| Sonstige Erträge/Einzahlungen | | |

Bemerkung: Die sich ergebenden finanziellen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der Planungs- und Baukosten als auch hinsichtlich der Folgekosten sind in der Vorlage und den beigegefügteten Anlagen dargestellt; sie sind abhängig von der umzusetzenden Variante.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: O 01100704/7851000/Planung Grundschule Lösenbach

Planungskosten sind im Haushalt 2023 etatisiert; die notwendigen weiteren Mittel sind im Haushalt 2024ff. zu veranschlagen.

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Die Stadt Lüdenscheid ist als Schulträger gemäß § 79 Schulgesetz NRW verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen und Gebäude bereitzustellen.

Beschlussumsetzung bis

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Schulgebäude der Grundschule Lösenbach an der Schubertstraße entsprechend der in der Schulausschusssitzung am 16.05.2023 vorgestellten und in der Begründung dieser Vorlage erläuterten Machbarkeitsstudie „Vollabriss und Neubau“ abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Begründung:

I Einleitung und Ausgangssituation

Aufgrund gravierender Mängel im konstruktiven Brandschutz, die bei einer umfassenden Untersuchung im Zuge des möglichen Ausbaus für den offenen Ganzttag festgestellt wurden, musste der Schulbetrieb im Gebäude der Grundschule Lösenbach am Standort Schubertstraße mit Abschluss des Schuljahres 2021/2022 eingestellt werden. Das Gebäude weist im baulichen Brandschutz bekanntermaßen eklatante Mängel auf. Der Schulbetrieb wird seit dem Beginn des Schuljahres 2022/2023 für mehrere Jahre übergangsweise in den Räumlichkeiten der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule an der Kaiserallee sichergestellt (siehe hierzu den Ratsbeschluss vom 07.02.2022; Sitzungsdrucksache Nr. 017/2022). Die schulischen Bedarfe können dort umfänglich gedeckt werden. Aufgrund der Lage in einem anderen Stadtteil ist ein sog. Schülerspezialverkehr eingerichtet.

Um den Schulbetrieb am bisherigen Standort Schubertstraße wieder aufnehmen zu können, sind die bestehenden Mängel zu beseitigen. Hierfür kommen mehrere bauliche Ausführungsvarianten in Frage, die in der Sitzung am 16.05.2023 dem Schulausschuss vorgestellt wurden und im Nachfolgenden noch erläutert werden sollen.

II Rahmenbedingungen für die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Einleitend werden aber zunächst die erfolgten wesentlichen Entscheidungen/Erkenntnisse der vergangenen Wochen und Monate dargestellt, die die weitere Vorgehensweise maßgeblich beeinflussen.

1. Künftige Dreizügigkeit der Grundschule

Die Grundschule Lösenbach wurde bislang grundsätzlich als zweizügige Schule betrieben. Gemäß Beschluss des Rates vom 20.06.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, bei den weiteren Planungen zur Ermittlung des Raumbedarfes von einer Dreizügigkeit auszugehen. Diese Entscheidung beeinflusste die weiteren Überlegungen insoweit maßgeblich, dass damit einerseits der Raumbedarf für vier zusätzliche Klassen zu berücksichtigen ist und andererseits auch der Raumbedarf für die Ganztagesbetreuung deutlich steigt. Insgesamt ist daher im Vergleich zu den vorhergehenden Überlegungen ein deutlich größerer Raumbedarf abzudecken.

2. Betreuung im offenen Ganzttag

Um den kommenden Rechtsanspruch auf ganztägige Betreuung erfüllen zu können, muss eine mögliche Bedarfsquote ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der eigenen Erfahrungen in der Stadt Lüdenscheid sowie der Fachliteratur und institutionellen Empfehlungen ist bei der Planung für die künftig dreizügige Schule von einer 80-prozentigen Bedarfsquote auszugehen (siehe hierzu auch den Bericht Sitzungsdrucksache Nr. 243/2022; Zusammenfassung der Machbarkeitsstudien für den Infrastrukturausbau der Offenen Ganztagsbetreuung aus 2021). Unter Berücksichtigung der künftigen Dreizügigkeit der Schule ist ein entsprechender Raumbedarf einzuplanen.

3. Pädagogisches Konzept/Raumprogramm

Nachdem sich der Schulbetrieb am Ausweichstandort Kaiserallee zunehmend etabliert hatte, wurden in Zusammenarbeit zwischen Schulträger und dem Leitungsteam der Grundschule Ende 2022/Anfang 2023 Grundzüge eines neuen pädagogischen Konzepts und eines entsprechenden Raumprogramms erörtert. Im Ergebnis sollte danach künftig ein Raumprogramm angestrebt werden, das einen inklusiven, flexiblen und OGS-integrierten Unterricht und Schulalltag ermöglicht. Dies bedeutete ein Raumprogramm, das den konzeptionellen Überlegungen „Klassenraum-Plus“ und „Lerncluster“ folgt und nicht mehr den Vorstellungen der klassischen „Klassenraum-Flur-Schule“. Nähere Erläuterungen sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Unter Berücksichtigung der Dreizügigkeit, der vorgegebenen Bedarfsquote für den offenen Ganzttag sowie des pädagogischen Konzepts ergibt sich ein Flächenbedarf von knapp 2.600m². Das vorläufige neue Raumprogramm ist dieser Vorlage in Gegenüberstellung zum bisherigen Raumbestand als Anlage 2 beigefügt.

4. Bauliche Rahmenbedingungen des bisherigen Schulgebäudes

Die Untersuchungen der Tragwerkskonstruktion haben ergeben, dass bei der Bestandskonstruktion keine statischen Reserven zur Verfügung stehen. Zudem war im Zuge der teilweisen Freilegung der Tragwerkskonstruktion festzustellen, dass das Stahlskelett – anders als beispielsweise bei Massivbauweise – insbesondere im Hinblick auf Wand- und Deckenanschlüsse wenig Möglichkeiten bietet, die vorhandenen Räume zu erweitern (Verkleinerung wäre möglich) oder anderweitig den Bedarfen anzupassen. Eine verbesserte Wegeführung und die Anordnung der Verwaltungsräume können aufgrund der Bestandssituation nicht optimal umgesetzt werden.

5. Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Klassische Objektförderungen sind im Schulbaubereich derzeit nicht vorgesehen. Im Bereich der Förderung energetischer Maßnahmen hat es in den letzten Monaten deutliche Veränderungen gegeben. Einerseits ist eine Tendenz zur verstärkten Sanierung von Beständen statt einer Förderung von Neubauten festzustellen. Andererseits wurden die energetischen Standards für Förderungen erhöht, so dass tendenziell ein höherer Aufwand im energetischen Bereich benötigt wird, um überhaupt Förderungen zu erhalten. Dies schränkt Förderungen ein, wenn der energetische Standard in Bestandsbauten baulich nicht oder nur mit unwirtschaftlich hohem Aufwand verbessert werden kann. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die förderfähigen Kosten bei der Förderung energetischer Maßnahmen nach oben hin gedeckelt und die Förderquoten eher gering sind. Hierauf wird im Anschluss an die Erläuterungen zu den baulichen Ausführungsvarianten noch näher eingegangen.

III **Allgemeine Beschreibung des Bestandsgebäudes**

Bevor die drei für den künftigen Schulbetrieb möglichen Ausführungsvarianten erläutert werden, erfolgt zum besseren Verständnis zunächst eine Beschreibung des Bestandsgebäudes.

1. Bauweise und Räumlichkeiten

Das Gebäude der Grundschule Lösenbach wurde in der sog. Brockhouse-Stahlbau-Systembauweise errichtet. Beim Stahlskelett handelt es sich um eine leichte Stahlkonstruktion in geschweißter und geschraubter Ausführung. Die Ableitung der Windkräfte in den Baugrund erfolgt über Stahlverbände in den Wänden. Das Gebäude gründet auf einer 30 cm starken bewehrten Stahlbetonplatte (Fundamentplatte). Die Geschossdecken bestehen aus Bimsbetonplatten, welche mit den Deckenträgern und untereinander durch Bewehrung verbunden sind (starre Deckenscheibe). Die Fachwerk-Deckenträger haben eine durchschnittliche Höhe von 40 cm. Die Grundrissaufteilung erfolgt in Rastern von 1,00 m x 1,00 m.

Der Gebäudekomplex besteht aus einem dreigeschossigen Quergebäude sowie einem zum Schulhof vorgelagerten eingeschossigen Gebäudeteil. Die Schule wird über den Schulhof ebenerdig erschlossen. Im Gebäude verspringen die Etagen jeweils um eine halbe Geschosshöhe. Im eingeschossigen Bauteil befinden sich Betreuungsräume, Speiseraum und die sanitären Anlagen. In den Obergeschossen sind Klassenräume angeordnet, die über drei Treppenhäuser erschlossen werden. Im Untergeschoss sind die Verwaltung, Lehrerzimmer und die haustechnischen Versorgungsräume untergebracht. Durch die Hanglage bekommen die Räume im Untergeschoss Tageslicht.

Zur Verfügung stehen im Schulgebäude derzeit 9 Klassenräume, mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 65 qm; lediglich für vier Klassenräume steht ein zusätzlicher Gruppenraum mit ca. 14 qm zur Verfügung. Die Flure, die jeweils zwei Klassenräume erschließen, haben eine Größe von 18 qm und müssen Garderobe (Jacken, Schuhe, Turnbeutel) von ca. 58 Kindern aufnehmen. Insgesamt verfügt das Bestandsgebäude aktuell überschlägig über rd. 1.650 qm Nutzfläche.

Im angrenzenden Sporttrakt sind auf ca. 1.080 qm Nettogrundrissfläche die Turnhalle und das Lehrschwimmbecken inkl. aller Nebenräume, wie Umkleiden, WC / Duschen und Technik untergebracht. Der Sporttrakt bleibt erhalten und ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Betrachtungen.

2. Klimaschutz

Eine Umsetzung nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in Verbindung mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz der Stadt Lüdenscheid für die Bestandsgebäude der Grundschule Lösenbach wäre aufgrund der aktuellen Bausubstanz und der energetischen Qualitäten der Bauteile sowie der Heizanlagentechnik als problematisch anzusehen. Eine weitere energetische Aufwertung der Gebäudehüllen wäre aus konstruktiven und tragwerksplanerischen Gründen nicht möglich. Eine energetische Verbesserung wäre lediglich durch den Austausch der Heizanlagentechnik zum Einsatz regenerativer Energie möglich. Auf die Gesamtgebäude der Grundschule Lösenbach bezogen (Schule, Turnhalle und Schwimmbad) ist eine Verbesserung der energetischen Qualität zwar möglich, allerdings nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand.

3. Fazit

Trotz der baulichen Restriktionen ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes unter Erhalt der Gebäudesubstanz sowie der baulichen Ressourcen mit Abweichungen und Kompensationsmaßnahmen möglich. Insofern bleibt die Sanierung des Bestandsgebäudes eine mögliche Ausführungsvariante zur Wiederherstellung des Schulbetriebs am Standort Schubertstraße. Für den haushaltsrechtlich notwendigen Vergleich verschiedener baulicher Lösungen war daher die Sanierung des vorhandenen Gebäudes zu berücksichtigen (Anmerkung: Für wichtige örtliche Investitionen muss die Gemeinde gem. § 13 Abs. 1 KomHVO NRW unter Berücksichtigung ihrer Verpflichtung zum wirtschaftlichen Handeln bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten einen Wirtschaftlichkeitsvergleich vornehmen). Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen werden nachfolgend drei bauliche Ausführungsvarianten mit den voraussichtlichen Kosten und Vor- und Nachteilen dargestellt. Für einen Überblick über die drei baulichen Varianten sind als Anlage 3 auf einer Seite drei Schwarz-Rot-Pläne beigefügt (schwarz sind die Bestandsbauten und rot die Neubauteile dargestellt). In allen drei Varianten bleiben der sanierte Schulhof sowie der Sporttrakt erhalten.

IV Erläuterung der drei baulichen Varianten

1. Vollentkernung und Umnutzung des Bestandsgebäudes zuzüglich eines Erweiterungsanbaus

Bei dieser Variante würde das bestehende Schulgebäude ohne größere Grundrissänderungen vollumfänglich im Bestand saniert. Sämtliche mit Altlasten behafteten (Stahl)-Bauteile an Decken und Wänden wären freizulegen und brandschutztechnisch neu zu verkleiden. Der zusätzliche Einbau einer Löschanlage (Sprinklertechnik) wäre im Rahmen der Brandschutzertüchtigung zwingend erforderlich. Die Bestandsfassade und das „Gesicht der Schule“ blieben hierbei voraussichtlich erhalten. Ein sorgsamer Umgang mit den vorhandenen baulichen Ressourcen im Sinne der Nachhaltigkeit wäre gewährleistet.

Der zusätzliche Raumbedarf infolge der beschlossenen Dreizügigkeit und des OGS-Betreuungsbedarfs sowie zusätzlich erforderliche Flächen für den Verwaltungsbereich wären in einem entsprechend dimensionierten Anbau abzubilden.

Bei dieser Ausführungsvariante ist der Unterricht in Lernclustern nicht oder nur gering begrenzt im Anbaubereich möglich. Passende Raumbezüge zur Gegenwartspädagogik sind bei dieser Variante nicht gegeben. Die Raumgestaltung bliebe überwiegend in der „klassischen Flurschulvariante“ erhalten. Barrierearmut kann durch den o.g. Ebenenversatz zudem lediglich in Bezug auf den Anbau erzielt werden. Der Bestandsbaukörper ist statisch ausgereizt. Eine eventuelle spätere Erweiterung sowie eine Dachbegrünung und die Aufbringung von Photovoltaik wäre nicht im Altbestand, sondern nur im Anbaubereich möglich. Da für den Anbaubereich die bisherige Rasenfläche (bislang als Spielfläche genutzt) im Bereich des Schulhofs benötigt wird, ginge diese Fläche als Spielfläche verloren. Damit würde dieser Flächenbereich zusätzlich versiegelt, was lediglich durch eine entsprechende Dachbegrünung des Anbaus abgemildert werden könnte.

Die Baukosten für diese Variante liegen auf Basis des Kostenansatzes der Machbarkeitsstudie bei rd. 13 Mio. €). Erfahrungsgemäß ist bei Sanierungsmaßnahmen im Vergleich zu einer Neubaumaßnahme im Hinblick auf die Baukosten und den Bauablauf ein größerer Unsicherheitsfaktor vorhanden, da die Bausubstanz trotz umfangreicher Untersuchungen unvorhersehbare Probleme mit sich bringen kann. Insofern unterliegt diese Variante einem größeren Zeit- und Kostenrisiko als ein Neubau.

2. Teilabriss des Bestandsgebäudes mit Erhalt und Sanierung des Klassentraktes zuzüglich eines größeren Erweiterungsanbaus

Bei dieser Variante würde der vorgelagerte eingeschossige Gebäudeteil des Bestandsgebäudes abgerissen; der bisherige Klassentrakt bliebe erhalten und würde im Bestand mit teilweisen Grundrissänderungen vollumfänglich saniert. Sämtliche mit Altlasten behafteten (Stahl)-Bauteile an Decken und Wänden im Bereich des Klassentraktes wären freizulegen und brandschutztechnisch neu zu verkleiden. Der zusätzliche Einbau einer Löschanlage (Sprinklertechnik) wäre im Rahmen der Brandschutzertüchtigung hier ebenfalls zwingend erforderlich. Die Bestandsfassade im Bereich des Klassentraktes und das „Gesicht der Schule“ in diesem Bereich würden im Sinne der Nachhaltigkeit ebenso erhalten bleiben wie die vorhandenen baulichen Ressourcen dieses Bereichs.

Um das Raumprogramm für den Clusterunterricht zu ermöglichen, würde der Anbaubereich entsprechend dimensioniert. Unter Berücksichtigung des Teilabrisses wäre der Anbauteil demgemäß deutlich größer als der Anbau in der ersten Variante. Im Untergeschoss des Erweiterungsgebäudes würden zusätzliche Flächen für die Verwaltung und die notwendigen Nebenräume geschaffen. In den Geschossen darüber könnten Flächen für die Küche, die Mensa, die OGS-Betreuung sowie Räume zur besonderen Verfügung vorgesehen werden. Die Mensa würde ebenerdig angeordnet.

Bei dieser Ausführungsvariante ist der Unterricht in Lernclustern umsetzbar. Passende Raumbezüge zur Gegenwartspädagogik sind bei dieser Variante zum größten Teil gegeben. Barrierearmut kann über den Einbau von Rampen und die Installation eines Aufzugs erzielt werden. Der Bestandsbaukörper (Klassentrakt) ist statisch ausgereizt. Eine eventuelle spätere Erweiterung sowie eine Dachbegrünung und die Aufbringung von Photovoltaik wäre im Altbestand (Klassentrakt) nicht, sondern nur im Anbaubereich möglich. Da der Anbaubereich entsprechend größere Flächen als in der ersten Variante böte, wären hier größere Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik vorhanden. Da der Anbaubereich in die bisherige Rasenfläche (bislang als Spielfläche genutzt) im Bereich des Schulhofs hineinreicht, ginge ein großer Teil dieser Fläche als Spielfläche verloren. Damit würde dieser Flächenbereich zusätzlich versiegelt, was durch eine entsprechende Dachbegrünung abgemildert werden könnte.

Die Baukosten für diese Variante liegen auf Basis des Kostenansatzes der Machbarkeitsstudie bei rd. 16 Mio. €. Auch hier gilt, dass im Vergleich zu einer Neubaumaßnahme im Hinblick auf die Baukosten sowie die Bauzeit ein größerer Unsicherheitsfaktor vorhanden ist.

3. Vollabriss des Bestandsgebäudes und Neubau der Grundschule

Bei dieser Variante würde das bestehende Schulgebäude komplett abgerissen; ein neues viergeschossiges Gebäude würde an gleicher Stelle entstehen. Energetisch und klimatechnisch ist dies die anspruchsvollste Variante, die so im Altbestand nicht bzw. nur mit hohem wirtschaftlichen Zusatzaufwand erreichbar wäre. Die Klimaziele der Stadt Lüdenscheid (nachhaltige Baustoffe, Einsatz von Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung, usw.) würden bei entsprechender Umsetzung erreicht. Allerdings wären die vorhandenen Ressourcen des Bestandsgebäudes damit komplett abgängig.

Eine eventuelle Errichtung des Gebäudes in Holzrahmen- oder Modulbauweise würde eine optimierte Bauzeit aufgrund von z. B. engmaschigen Planungsprozessen und bei der Abwicklung des Auftrags über beispielsweise einen Generalplaner- und/oder einen Generalunternehmervertrag ermöglichen.

Die räumlichen Anforderungen entsprechend der einleitend beschriebenen Bedarfe könnten in optimierter Form und Bauweise erfüllt werden. Im Untergeschoß befände sich der Verwaltungstrakt mit Technik- und Nebenräumen. Darüber (Erdgeschoss) wären der Mensa- und Küchenbereich sowie die Schülertoiletten untergebracht. Im ersten und zweiten Obergeschoss würde sich der Klassentrakt mit Differenzierungsräumen angliedern. Die Raumbezüge wären so auf die Gegenwartspädagogik optimal angepasst. Der Unterricht in Lernclustern wäre vollumfänglich erreichbar. Barrierefreiheit wäre flächendeckend möglich. Da die Gebäude-Grundfläche kleiner als bei den vor beschriebenen Varianten ausfällt, könnte die bisherige Rasenfläche (bislang als Spielfläche genutzt) im Bereich des Schulhofs komplett erhalten werden. Insgesamt nimmt der Baukörper auf dem Grundstück weniger Fläche ein, was einen geringeren Grad der Versiegelung zur Folge hätte. Die Variante ist daher auch im Hinblick auf die Möglichkeiten der räumlichen Erweiterung über den Planungsstand hinaus vorteilhaft und zukunftsfähig.

Die Baukosten für diese Variante betragen auf Basis des Kostenansatzes der Machbarkeitsstudie rd. 22 Mio. €.

4. Weitere Erläuterungen zu den Kosten und zur voraussichtlichen Bauzeit der drei Varianten

Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit der Kostendarstellung aller drei Varianten sind Kosten für Dachbegrünung und Photovoltaik in den vorstehenden Kosten nicht enthalten. Die Bewertung der Möglichkeiten zur Umsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaik erfolgt für den Vergleich der drei Varianten über eine qualitative Einschätzung (siehe hierzu den Abschnitt „Bewertung der baulichen Varianten“).

Insofern sind die vorstehend für die drei Varianten genannten Kosten nicht als abschließende Baukosten, sondern lediglich als Kosteneinschätzung für den Variantenvergleich zu verstehen. Sie dienen dazu, die Vergleichbarkeit der Kosten auf Basis von Machbarkeitsstudien der drei Modelle für den Wirtschaftlichkeitsvergleich herzustellen.

In allen drei Varianten sind Unsicherheitsfaktoren und Risiken durch die aktuellen Entwicklungen auf dem Markt im Hinblick auf Baupreise und Rohstoff- sowie Unternehmerv Verfügbarkeiten gegeben.

Wie einleitend bereits beschrieben ist der energetische Standard im Bestandsgebäude weitestgehend ausgereizt bzw. nur mit hohem Aufwand verbesserbar. Bei der nachfolgenden Bewertung wurde daher unterstellt, dass der Standard nicht verbessert werden kann und dementsprechend der Wärmebedarf der Bestandsgebäude höher liegt als der der Neubauteile in allen drei Varianten. Zudem war zu berücksichtigen, dass in den Neubauteilen günstigere Funktionalitäten und bessere Verhältnisse von Fläche und Volumen des jeweiligen Baukörpers vorliegen, die künftig zu geringeren Unterhaltungskosten als in den (sanierten) Bestandsgebäudeteilen führen werden.

Die bauliche Abwicklung ist in der Neubauvariante gegenüber den anderen beiden Varianten um einige Monate schneller, da bei den Sanierungsvarianten Komplikationen während der Ertüchtigung des Stahlbaus möglich sind und ein erhöhter Aufwand für Bauleitung, Koordination und Abwicklung bei den Sanierungsvarianten zu verzeichnen ist. Dies wurde in der weiteren Kostenanalyse dadurch berücksichtigt, dass für die entsprechende Bauzeitenverlängerung bei den Sanierungsvarianten ein Kostenaufschlag entsprechend der Baupreissteigerung für den betroffenen Zeitraum eingerechnet wurde. Zudem würde sich die Notwendigkeit des Schülerspezialverkehrs entsprechend verlängern, was zu anteiligen Mehrkosten im Vergleich zu einer kürzeren Bauzeit führen würde. Auch dies wurde entsprechend bei der Kostenaufstellung berücksichtigt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die derzeit angenommenen Bauzeiten noch nicht als fixierter Bauzeitenplan zu verstehen sind. Diese dienen als Zeitraster für den Vergleich der drei Varianten untereinander.

5. Fördermöglichkeiten

Eine reine Objektförderung ist im Schulbaubereich derzeit weder seitens des Bundes noch seitens des Land NRW vorgesehen.

Im Bereich der Förderung energetischer Maßnahmen hat es in den letzten Monaten deutliche Veränderungen gegeben. Für das Neubauprojekt bzw. für die Neubauteile kämen aktuell lediglich Neubauförderungen im Rahmen der Umsetzung energieeffizienter Gebäude in Frage. Voraussetzung für die Förderung ist die Erreichung mindestens der Energieeffizienzklasse 40, was für die Neubauteile aller drei Varianten erreichbar ist. Die Fördermöglichkeiten sind allerdings mit Höchstsummen der förderfähigen Kosten je Quadratmeter Fläche gedeckelt. Die Förderquoten liegen recht niedrig (bis zu 12,5% der förderfähigen Kosten).

Höhere Zuschüsse sind grundsätzlich bei der Sanierung von Bestandsgebäuden möglich. Allerdings ist derzeit fraglich, ob die für die Förderung notwendigen energetischen Voraussetzungen bei der ersten und zweiten Variante im Bestand umgesetzt werden können.

Auch für den Ausbau des offenen Ganztags sind derzeit keine konkreten Fördermöglichkeiten vorhanden. Der Bund hat zugesagt, den Ganztagsausbau zu unterstützen. Inwieweit das Land NRW darüber hinaus Mittel einbringen wird, ist derzeit nicht bekannt. Insgesamt ist allerdings zu befürchten, dass die Investitionsbedarfe für den Ausbau des offenen Ganztags in Lüdenscheid (siehe hier auch die Zusammenfassung der Machbarkeitsstudien für den Infrastrukturausbau der offenen Ganztagsbetreuung aus 2021, Sitzungsdrucksache Nr. 243/2022) die der Stadt Lüdenscheid zuzuweisenden Finanzmittel übersteigen werden.

Möglich sind im Rahmen der Umsetzung der baulichen Maßnahmen Förderungen von Einzelmaßnahmen (z.B. einzelne energetische Maßnahmen). Diese Inanspruchnahme wird die Verwaltung im weiteren Prozess unabhängig von der umgesetzten baulichen Variante prüfen. Da sich die Förderbedingungen im laufenden Verfahren regelmäßig ändern, ist hierzu derzeit keine verlässliche Annahme möglich.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist aufgrund der eingeschränkten Förderperspektiven davon auszugehen, dass Fördermöglichkeiten die Wirtschaftlichkeit der drei Varianten eher nachrangig beeinflussen, da die möglichen Förderbeträge im Vergleich zu den Baukosten gering ausfallen. Gleichwohl wurden vorhandene Fördermöglichkeiten beim Wirtschaftlichkeitsvergleich berücksichtigt.

Bekanntermaßen sind auch die Mittel der vom Land NRW bereitgestellten Mittel der Schul-/Bildungspauschale mehr als ausgereizt. Diese reichen bereits aktuell nicht aus, um die laufenden Bedarfe zu decken (auf die entsprechenden Erläuterungen und Übersichten im Haushaltsplan 2023 wird verwiesen). Insoweit wird auch angesichts der sonstigen Förderperspektiven – mindestens überwiegend – eine Kreditfinanzierung der Maßnahme erfolgen müssen. Hierbei wird die Verwaltung die Möglichkeit des Einsatzes von Förderkrediten (mit oder ohne Tilgungsnachlass) prüfen, um die finanzielle Belastung so gering wie möglich zu halten. Beispielsweise kommen Programmkredite der NRW.BANK oder der KfW in Frage.

V Bewertung der drei baulichen Varianten

Wie vorstehend dargestellt, ist die Neubauvariante im Hinblick auf die Baukosten die deutlich teuerste Variante. Im Vergleich zur Variante Teilabriss liegen die Baukosten um rd. 38%, im Vergleich zur Variante Sanierung/Umnutzung sogar um rd. 69% höher. In der Folge ergeben sich dementsprechend höhere Finanzierungsaufwendungen. Vorteile bietet die Neubauvariante bei den sonstigen Folgekosten, so dass für den Wirtschaftlichkeitsvergleich geringere Unterhaltungs- und Energiekosten – insbesondere gegenüber der Variante Teilabriss und Anbau – während der Nutzungsphase zu unterstellen waren. Nach Analyse der Umsetzungsvarianten kann die Neubauvariante – wenngleich lediglich um wenige Monate und unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen – schneller und mit geringerem Begleitaufwand umgesetzt werden. Dies wurde im Wirtschaftlichkeitsvergleich – wie vorstehend bereits erläutert – monetär bewertet und bei den angesetzten Kosten berücksichtigt.

Insgesamt wurden für den Wirtschaftlichkeitsvergleich die bislang in anderen Analysen (z.B. im Bereich des Ausbaus der Kindertageseinrichtungsangebote) angewendeten Grundsätze berücksichtigt. Da die Prognosesicherheit der zugrundeliegenden Parameter mit steigender Länge des Betrachtungszeitraums sukzessive abnimmt und dadurch eine Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus der künftigen Grundschule Lösenbach methodisch nicht geeignet ist, umfasst der Betrachtungszeitraum des Wirtschaftlichkeitsvergleichs 30 Jahre. Diese Zeitspanne begründet sich auch bautechnisch

anhand von Instandhaltungszyklen.

Im Ergebnis führt der Vergleich der drei Varianten auch nach Einbeziehung der Folgekosten dazu, dass die Variante Umnutzung und Anbau am günstigsten ist und daher am besten abschneidet und die Neubauvariante die höchsten Kosten verursacht. Demgegenüber verbleibt bei der Neubauvariante nach Ablauf von 30 Jahren der voraussichtlich höchste Restbuchwert. Einen Überblick über diese Ergebnisse liefert die als Anlagen 4 und 5 beigefügte Kostenübersicht.

Angesichts der dargestellten deutlichen Unterschiede zwischen den im Rahmen des Vergleichs ermittelten Kosten der einzelnen Varianten soll an dieser Stelle auch darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei zunächst um eine rein zahlungsorientierte Perspektive handelt. Ein ressourcenorientierter Vergleich unterschiedlicher Investitionsalternativen rückt hingegen immer stärker in den Fokus der öffentlichen Hand (siehe hierzu auch die Ausführungen des Leitfadens „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“ des Landes NRW). Das o.g. Ergebnis einer klassischen Bau- und Folgekostenbetrachtung basiert auf den sich aus einem Investitionsvorhaben ergebenden Zahlungsabflüssen. Wie auch aus der genannten Kostenübersicht ersichtlich, kann eine anhand der zu refinanzierenden Baukosten als maßgeblichem Treiber deutlich günstigere (vorwiegende) Sanierungsvariante in einer solchen Betrachtung gegenüber einem Neubau langfristig kostengünstiger sein. Demgegenüber bewirkt der Einbezug verbleibender Restnutzungsdauern und Vermögenseffekte im Sinne einer ressourcen- und damit eher den Grundsätzen des NKF entsprechenden Betrachtung auch im konkreten Fall eine deutliche Annäherung der drei Varianten hinsichtlich ihrer finanziellen Vorteilhaftigkeit. Stellt man – dem Ressourcenverbrauchskonzept entsprechend – auf die sich im Betrachtungszeitraum aus den drei Varianten ergebenden Haushaltsbelastungen ab und stellt diese den anschließend verbleibenden Restbuchwerten als gemeindlichen Vermögenspositionen gegenüber, verursacht die Variante „Teilabriss und Anbau“ den höchsten Ressourcenverbrauch. Der Neubau rückt in dieser Betrachtung hinsichtlich des Verbrauchs städtischer Ressourcen an die zweite Stelle und näher an die günstigste Variante heran.

Bei der vorstehenden Erläuterung der drei Machbarkeitsstudien (siehe hierzu auch die Darstellung in der Präsentation für den Schulausschuss am 16.05.2023) wurde dargestellt, dass die Varianten sich qualitativ bzw. im Hinblick auf den Nutzen unterscheiden (z.B. Möglichkeit der Umsetzung des angestrebten pädagogischen Konzepts oder Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaik oder Dachbegrünung). Aufgrund der qualitativen Unterschiede dürfte eine rein betriebswirtschaftliche Auswertung der Varianten nicht unmittelbar zielführend sein. Gemäß den Ausführungen der Handreichung des Landes NRW zum Gemeindehaushaltsrecht gehören die Nutzwertanalyse und die Kosten-Nutzen-Analyse als insbesondere in der vorliegenden Konstellation sinnvolle Ergänzung einer reinen Kostenbetrachtung zu den möglichen Verfahren im Rahmen des haushaltsrechtlich gebotenen Wirtschaftlichkeitsvergleichs. Eine Zusammenfassung der vorstehend bei den einzelnen Varianten dargestellten Vor- und Nachteile und deren Zuordnung zu geeigneten und vorab seitens der beteiligten Fachdienste anhand ihrer Entscheidungsrelevanz bewerteter Kriterien enthält die als Anlage 6 beigefügte Matrix. Entsprechend dem Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen wurden in den Vergleich der verschiedenen Varianten auf diese Weise neben den Kosten auch nicht-monetäre Aspekte einbezogen und von der Verwaltung bewertet.

Das Ergebnis der fachdienstübergreifenden Bewertung ist aus der genannten Matrix anhand der Teilnutzwerte für die bewerteten Kategorien ersichtlich. Danach ergibt sich bei der Nutzenbewertung im Vergleich zur Kostenanalyse die umgekehrte Reihenfolge der drei Varianten. Die Neubauvariante schneidet unter Nutzensgesichtspunkten am besten ab.

Die Zusammenführung der vorstehenden Ergebnisse erfolgte anhand einer Gewichtung von Kosten und Nutzen mit einem Verhältnis von 60/40 entsprechend den Festlegungen des Landes NRW im

genannten Leitfaden. Aus der Summierung der bezüglich der einzelnen Varianten jeweils erzielten Wertungen ergibt sich der jeweilige Gesamtnutzwert der baulichen Varianten. Hiernach ist aufgrund der Nutzenaspekte trotz der höheren Kosten die Neubauvariante vorteilhaft. Unter Einbezug der oben ausgeführten ressourcenorientierten Kostenüberlegungen fiel dieses Ergebnis noch deutlicher zugunsten der Neubauvariante aus. Entsprechend hatte die Verwaltung bereits in der Präsentation der drei Varianten in der Schulausschusssitzung am 16.05.2023 die Neubauvariante als umzusetzende Alternative vorgeschlagen. Der Schulausschuss hatte in der Sitzung noch keine Festlegung getroffen.

VI Realisierungsvarianten

Zur Umsetzung des Projektes kommen grundsätzlich verschiedene Realisierungsvarianten in Frage. Neben der klassischen Eigenrealisierung mit Architektur- und Fachplanung sowie einer gewerkweisen Ausschreibung kommen bei der Eigenrealisierung auch die Vergabe von Generalplanerleistungen bzw. Generalplaner- und Generalunternehmerleistungen oder auch die Totalunternehmervergabe in Frage. Externe Lösungen wie ÖPP bzw. Investorenlösungen in den verschiedenen Abstufungen sowie die Realisierung durch eine städtische Tochter wären ebenfalls grundsätzlich denkbar.

Während die Umsetzung durch die STL GmbH aus Kapazitätsgründen gegenüber einer Eigenrealisierung derzeit keine Zeitvorteile verspricht (eine parallele Realisierung der beschlossenen Kindergartenbauvorhaben und des Neubaus einer Schule ist mit den derzeitigen personellen Ressourcen nicht möglich), ist die privatwirtschaftliche Fremdrealisierung über einen Dritten im Rahmen einer ÖPP-Lösung aktuell für dieses Projekt nicht vorgesehen, da sie aufgrund der komplexen Umsetzungsvorbereitungen im Ergebnis aktuell keine Beschleunigung verspricht. Fachliche Ressourcen für die Vorbereitung und Begleitung eines solchen Projektes wären zunächst bereitzustellen. Zudem wären hierfür aufgrund der Besonderheiten des Projekts im Vorfeld diverse Fragestellungen zu klären, die eine Vorbereitung und Vertragsgestaltung – abweichend vom klassischen Standardfall – verkomplizieren (z.B. Einbindung/Abtrennung des Sport- und Schwimmtraktes im Rahmen der Sanierung mit u.a. grundstücks- und haftungsrechtlichen Fragen; förderrechtliche Zweckbindung des Schulhofes). Unabhängig davon wäre zunächst ein Wirtschaftlichkeitsvergleich für Eigen- und Fremdrealisierung notwendig, der zu dem Ergebnis führen müsste, dass eine Fremdrealisierung vorteilhafter sei.

Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen erscheint daher derzeit die Eigenrealisierung bei Umsetzung von Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung (Vergabe von Generalplaner- und/oder Generalunternehmerleistungen) am zielführendsten.

VII Etatisierung

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Lüdenscheid zur Umsetzung sind die weiteren Schritte zur Planung und Etatisierung des Bauvorhabens umzusetzen. In den Haushalt 2023ff. sind bereits Haushaltsmittel in Höhe von rd. 3,0 Mio. € (davon 0,5 Mio. € als Auszahlungsansatz und 2,5 Mio. € als Verpflichtungsermächtigung) für vorbereitende Planungsleistungen eingestellt. Ob und inwieweit diese Haushaltsmittel für die Vergabe der notwendigen Generalplanerleistungen ausreichen, wird derzeit eruiert. Zusätzlich hierzu sind die Baukosten über eine qualifizierte Planung zu konkretisieren und im kommenden Haushalt zu etatisieren. Hierbei ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die o.a. Baukosten nicht die Qualitätsstufe einer Kostenschätzung oder gar Kostenberechnung aufweisen.

Die für die Projektumsetzung notwendigen Haushaltsmittel sind mangels ausreichender Fördermöglichkeiten wie vorstehend dargestellt voraussichtlich weitaus überwiegend über Kredite zu finanzieren. Während die oben angegebenen Planungskosten zum Planungsstand des Haushaltes 2023 innerhalb

des Kreditdeckels abbildbar waren, werden die noch zusätzlich zu etatisierenden Mittel – auch angesichts der übrigen investiven Herausforderungen (z.B. Feuerwehrgebäude, Ausbau der offenen Ganztagesbetreuung) – nicht vollständig innerhalb des Kreditdeckels abzubilden sein.

Lüdenscheid, den 01.06.2023

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer