

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	X/0151
Datum:	26.01.2021
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	27.01.2021

Amt/Az:
Amt für Immobilienmanagement /

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen	10.02.2021	öffentlich
Rat	24.02.2021	öffentlich

Betreff

Erweiterung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule
hier: Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Produkte

01.11.01 Bereitstellung von Gebäuden

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Erweiterung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule werden zur Kenntnis genommen.
- 2) Die Variante 3 „Neubau an neuem Standort“ ist für die weitergehenden Planungen zugrunde zu legen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Grundstückverhandlungen mit den Eigentümern zu führen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der Variante 3 „Neubau an neuem Standort“ einen vergaberechtlichen Planungswettbewerb einzuleiten.
- 5) Finanzmittel sind entsprechend der Kostenschätzung für Variante 3 in die mittelfristige Finanzplanung einzustellen.

Im Auftrag

gez. Vöcks

Sachdarstellung:

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 03.06.2020 eine erste Vorentwurfsplanung in Form eines Teilabbruches mit Ersatzneubau und einer Sanierung des Bestandsgebäudes für eine Erweiterung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule vorgestellt. Angesichts der geschätzten Kosten von rund 36 Millionen Euro für diese Variante am Bestandsgebäude wurde darum gebeten, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchzuführen, die die Varianten „Sanierung/Teilneubau“ und „Neubau“ vergleichend untersucht.

Nach vorhergehender Ausschreibung wurde im September 2020 ein entsprechender Auftrag an das Büro KVL Bauconsult vergeben.

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Form eines Gesamtberichtes sind als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage beigelegt. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden in den Sitzungen des Ausschusses für Wohnen, Bauen und Planen am 10.02.2021 sowie im Rat der Stadt Schwerte am 24.02.2021 vorgestellt und eingehend erläutert.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden für die Erweiterung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule drei Varianten untersucht:

- Variante 1) Sanierung und Teilneubau am Standort
- Variante 2) Abriss und Neubau am Standort
- Variante 3) Neubau an einem anderen Standort

Die KVL Bauconsult hat im Zuge der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine Entscheidungsmatrix (Anlage 2) erstellt. In dieser Matrix werden die drei Varianten anhand zahlreicher unterschiedlicher Kriterien einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Verglichen werden hier neben den wirtschaftlichen Eckpunkten auch Aspekte wie Qualität, Nachhaltigkeit, Terminrisiko, Realisierbarkeit pädagogischer Konzepte der Schule, Eingriff in den Schulbetrieb während der Bauphase und vieles mehr. Hierbei erhalten die unterschiedlichen Kriterien zunächst eine Gewichtung im Kontext des Gesamtprojektes und dann eine Note jeweils bezogen auf die Variante. Hieraus ergibt sich dann der Score, also das gewichtete Gesamtpunkteergebnis der unterschiedlichen Varianten.

Die Entscheidungsmatrix wird ebenfalls in den Sitzungen vorgestellt.

Festzustellen ist, dass die Variante 1) und die Variante 3) im Ergebnis der Entscheidungsmatrix beinahe gleich auf sind, die Variante 3) aber einen etwas besseren Score erzielt. Die Variante 2) erzielt das schlechteste Ergebnis.

Obwohl sich die Varianten 1) und 3) in ihrem finanziellem Gesamtprojektvolumen erheblich unterscheiden, stellt sich die Betrachtung der jährlichen finanziellen Belastung für die beiden Varianten beinahe gleich dar. Unter dieser Voraussetzung - dass die Belastung des städtischen Haushaltes in beiden Varianten ähnlich ist - sind aus Sicht der Verwaltung die Vorteile deutlich in der Variante 3) zu sehen. Hier ist insbesondere anzuführen, dass ein Neubau die Chance zur vollständigen Umsetzung eines modernen pädagogischen Konzeptes und zur Schaffung optimaler, zeitgemäßer Bedingungen für Schulunterricht mit Inklusion in einem modernen, energieeffizienten Gebäude auf dem aktuellem Stand der Technik und Architektur bietet. Zudem bieten der Standort und der Entwurfsrahmen ausreichende Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen oder Anpassungen. Auch in baulicher Sicht ist der Neubau wesentlich nachhaltiger zu bewerten als das sanierte Bestandsgebäude. Dementsprechend empfiehlt die Verwaltung in ihrem Beschlussvorschlag die Variante 3) als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu verwenden.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der Erweiterung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule als Neubau an einem neuen Standort um eine herausragende Baumaßnahme mit Bedeutung für die gesamte Stadt Schwerte handelt, hält es die Verwaltung für angebracht einen vergaberechtlichen Planungswettbewerb im Sinne eines Architekturwettbewerbes durchzuführen.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen einschließlich Folgekosten:

Kostenaufstellung

Eine detaillierte Kostenaufstellung der drei Varianten im Vergleich ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Neben den Kosten der unterschiedlichen Varianten im Gesamtvolumen werden auch die jährlichen haushalterischen Belastungen auf Basis der Betriebskosten sowie der Aufwendungen für Zinsen und Abschreibungen dargestellt. Letztere sind entscheidend in der Beurteilung, welche Kosten auf den Haushalt der Stadt Schwerte in jährlicher Sichtweise zukommen.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Inklusion:

Inklusionsbelange bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- (X) Beweglichkeit
- (X) Sehen
- (X) Hören
- (X) Denken
- (X) Fühlen

() werden nicht berührt.

(X) wurden berücksichtigt.

() wurden nicht berücksichtigt, weil _____

Anlagen:

- Anlage 1) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Gesamtbericht
- Anlage 2) Entscheidungsmatrix
- Anlage 3) Gesamtkostenübersichten