

öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt die Maßnahme „Städt. Gesamtschule Stettiner Straße, Stettiner Straße 98, Erweiterungsneubau für Unterrichts- und Fachräume einschließlich der erforderlichen Umbauten des Verwaltungstraktes sowie die Errichtung einer Zweifachsporthalle“ in Form eines Mietmodells (inkl. Forfaitierung) durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) abzuwickeln mit der Option, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Schule zu erwerben. Die entstehenden Mietaufwendungen in Höhe von 1.262.500 EUR/Jahr werden im Haushaltsentwurf 2020 ff. veranschlagt. Für den Fall des Erwerbsmodells werden die Veranschlagungen entsprechend angepasst. Der Rat ermächtigt die Verwaltung, in diesem Zusammenhang alle im Rahmen der Forfaitierung erforderlichen Erklärungen insbesondere Einrede- und Einwendungsverzichtserklärungen abzugeben.

Beschlusslage:

Der Grundsatzbeschluss (Vorlagen-Nr. 40/54/2015) wurde als dringliche Entscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW am 06.11.2015 gefasst und vom Rat am 10.12.2015 genehmigt. Die Fritz-Henkel-Hauptschule wird beginnend mit dem Schuljahr 2016/2017 sukzessive aufgelöst und zeitgleich am Standort die vierzügige Gesamtschule Stettiner Straße eingerichtet. Mit der erforderlichen baulichen Realisierung der Maßnahme soll die Immobilien Projekt Management GmbH (kurz: IPM) beauftragt werden.

Sachdarstellung:

Gesamtkosten der Maßnahme: 24.800.000 EUR

Kosten der Errichtung/ IPM: 21.820.000 EUR

Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten	475.000 EUR
-------------------	-------------

+ investive Kosten	2.505.000 EUR
--------------------	---------------

= Gesamtkosten	2.980.000 EUR
----------------	---------------

Jährliche Folgekosten	1.838.989 EUR
-----------------------	---------------

darin enthaltene Mietaufwendungen	1.262.500 EUR
-----------------------------------	---------------

Ausgangssituation

Gemäß Aufgabenstellung soll die Hauptschule sukzessive auslaufen und eine vierzügige Gesamtschule eingerichtet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden am Schulstandort Stettiner Straße 98 ca. 672 Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufen 5-10, sowie ca. 234 Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufen 11 bis 13 unterrichtet. Das Schulverwaltungsamt hat in Abstimmung mit der Schule ein Raumprogramm erarbeitet, welches den konkreten Raumbedarf für eine vierzügige Gesamtschule vorgibt.

Bestandteil dieses Bedarfs sind u.a. vier Sporeinheiten im Innenbereich, in denen jeweils klassenweise Sportunterricht stattfinden kann. Da der Bestand lediglich über zwei Sporeinheiten verfügt, ist die Errichtung einer Zweifachsporthalle erforderlich. Darüber hinaus soll die Sporthalle abends für den Vereinssport genutzt werden können, weshalb die Planung mit dem Sportamt abgestimmt wurde.

Voruntersuchungen der IPM im Zuge einer Machbarkeitsstudie haben ergeben, dass sich für die Unterbringung der zu schaffenden Schulflächen besonders ein abgewinkelter Neubau auf dem nördlichen Teil des Schulgeländes eignet. Im Verwaltungstrakt bieten sich Umbaumaßnahmen an, um die bestehende Mensa zu erweitern und die erforderlichen Verwaltungsflächen zu schaffen. Die Zweifachsporthalle kann auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes, an den bestehenden Sportplatz angrenzend, positioniert werden.

Bedarfskonkretisierung

Im Zuge der Planung wurde ein entsprechendes Raumprogramm unter Berücksichtigung des bisherigen Bestandes erstellt.

Das Raumprogramm wird wie folgt realisiert:

-	Erweiterungsbau	3.184 m ² NF	5.120 m ² BO
-	Umbau im Bestand	1.892 m ² NF	2.602 m ² BO
-	<u>Zweifachsporthalle</u>	<u>1.315 m² NF</u>	<u>1.466 m² BO</u>
-	Summe	6.391 m ² NF	9.188 m ² BO

Der ermittelte Bedarf kann mit der Sanierung des Verwaltungstraktes und dem Erweiterungsbau auf dem Schulgrundstück gedeckt werden.

Darstellung der Maßnahme

Nach sinnvoller Unterbringung eines Teils der erforderlichen Räume in den Bestandsgebäuden erfolgt die Konzipierung der Neu- und Umbauten für die Restflächen. Im Ergebnis sind die Neubauten eines Klassentrakts inkl. entsprechender Naturwissenschaften und einer Sporthalle sowie der Umbau der Verwaltung erforderlich. Die sieben resultierenden Gebäude (A-G) gliedern das Schulgelände nach pädagogischen Schwerpunkten wie folgt:

- Gebäude A: (**UMBAU**) Verwaltungstrakt mit Verwaltung, Mensa, Aula und Hauswirtschaftsräumen
- Gebäude B: (**NEUBAU**) Klassentrakt mit Klassenräumen für SEK I und SEK II sowie Naturwissenschaftsräumen
- Gebäude C: (BESTAND) Klassentrakt mit Klassenräumen SEK I, Ganztagsräumen, Bibliothek und Selbstlernzentren
- Gebäude D: (BESTAND) Klassentrakt mit Klassenräumen SEK I, Werkräumen
- Gebäude E: (BESTAND) Kunsträume, Musikräume, Darstellen und Gestalten, Mehrzweckräume
- Sporthalle F: (BESTAND) 2 Einzelspielfelder und ein Lehrschwimmbecken
- Sporthalle G: (**NEUBAU**) 2 Einzelspielfelder

Der Umbau des in drei Teile gliederbaren, eingeschossigen Verwaltungstraktes (**A**) erfolgt im nördlichen Bereich mit der Umwandlung von Klassen- und Fachräumen in Büro- und Lagerräume. Die bestehenden Naturwissenschaften sind abgängig und werden zentral mit den weiteren erforderlichen naturwissenschaftlichen Fachräumen im Neubau (**B**) zentriert.

Im mittleren Gebäudeteil wird die Mensa mittels eines seitlich auskragenden Pultdachs erweitert. Das Platzangebot der Bestandsmensa reicht für eine vierzügige Gesamtschule nicht aus. Die Aula erhält Flügeltüren in die Mensa hinein, sodass Mensa und Aula im Bedarfsfall verbunden werden können. Im südlichen Gebäudeteil finden lediglich kleinere Umbaumaßnahmen statt. Hier erfolgt im Wesentlichen eine Neuzuteilung der Funktionen.

Zur Errichtung des Neubaus (**B**) werden die Hausmeisterdienstwohnung und die Gymnastikhalle abgebrochen. Die Halle befindet sich in einem abgängigen Zustand und ist zu klein für die Beschulung einer ganzen Schulklasse. Das Gebäude des Neubaus (**B**) wird zweihüftig und dreigeschossig ausgeführt. Die Form passt sich hierbei der Baulinie an, sodass sich bei flächeneffizienter Nutzung eine abgewinkelte Form ergibt. Das Gesamtensemble der Gebäude wird durch den Bruch mit den stringenten Formen der Bestandsgebäude deutlich aufgelockert. Die sich zum Eingangsbereich öffnende Geste soll den einladenden Charakter der Schule symbolisieren.

Die Belegung des Neubaus (**B**) erfolgt im Erdgeschoss mit Unterrichtsräumen für die Sekundarstufe II sowie Differenzierungsräumen, Mehrzweckräumen, einem Technikraum und einem Schüleraufenthaltsraum. Im 1. Obergeschoss befinden sich Unterrichtsräume für die Sekundarstufe I, Differenzierungsräume sowie Räume für

Seiteneinsteiger und kleine Arbeitsräume für Lehrer. Neun Naturwissenschaftsräume sowie die dazugehörigen Sammlungen und Vorbereitungen der Fächer Biologie, Chemie und Physik bilden das 2. Obergeschoss. Durch das Anordnen von Technikräumen in den Fluren bleiben die Fensterfronten den Klassenräumen vorbehalten.

Die neu zu errichtende Zweifachsporthalle (**G**) befindet sich seitlich des vorhandenen Sportfeldes, das durch diese Positionierung nicht aufgegeben werden muss. Die zwei Einzelspielfelder in der Halle bedienen sich eines zentralen Geräteraumes. Vier separat abschließbare Umkleideräume sowie eine Behindertenumkleide und Lehrerumkleiden schließen seitlich an die Spielfelder an. Die Sporthalle wurde in enger Absprache mit dem Sportamt konzipiert, sodass auch den Anforderungen des Vereinssports Rechnung getragen wird.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über zwei separate Wege: Der bestehende Parkplatz wird aufgelöst. Hier erfolgt zukünftig der sichere Zugang der Fußgänger. Es wird ein Platz ausgebildet, sodass diese Stelle auch im Hinblick auf die einladende Geste des Neubaus als zentraler Eingang wahrgenommen wird. Die Fahrradstellplätze werden vor der Schule realisiert, sodass die Räder nicht mehr auf den Schulhof abgestellt werden müssen. Südlich des Verwaltungstraktes wird eine Zufahrt für Autos geschaffen. Das Parken erfolgt auf einem abgetrennten Bereich des Schulhofs zwischen Verwaltungstrakt und Bestandssporthalle.

Im Rahmen der Planungen hat eine Untersuchung der bestehenden Gebäudesubstanz stattgefunden. Eine Sanierung der örtlichen Schmutz- oder Trinkwasserleitungen oder dem bestehenden Gefahren-Reaktionssystem ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und nicht Teil der Maßnahme.

Die Belange der Menschen mit Behinderung sind sowohl bei der Planung der Sporthalle als auch bei der Konzeption des Neu- und Umbaus vollständig berücksichtigt worden. So erhält der Neubau (**B**) neben einem barrierefreien WC einen Aufzug, sodass alle Geschosse barrierefrei erreichbar sind. Ebenfalls mit einem neuen barrierefreien WC wird der ebenerdige Verwaltungstrakt ausgestattet. Die Sporthalle erhält sowohl ein barrierefreies WC als auch eine Umkleide für Menschen mit Behinderung. Die Erreichbarkeit aller Gebäude wird im Außenbereich mittels taktilem Leitsystem gewährleistet.

Der runde Tisch Bauen hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 der gesamten behindertengerechten Planung zugestimmt.

Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der Bedarfsmeldung wurde eine Vorentwurfsplanung entwickelt und eine Kostenschätzung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung auf Basis einer Entwurfsplanung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar.

Der Grundsatzbeschluss (s. Ö-Vorlage 40/89/2015 i.V.m. 40/54/2015) benennt für dieses Projekt keine Kosten.

Kosten-	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 €
200	Herrichten	247.384 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	10.360.060 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.530.935 €
500	Außenanlagen	714.499 €
600	Kunstwerke	297.820 €
Zwischensumme:		16.150.698 €
700	Baunebenkosten	3.157.812 €
1000	Sonstige Kosten (IPM)	2.508.047 €
<i>Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Inventar), gerundet</i>		21.820.000 €
2000	Ausstattung und Inventar, gerundet	2.980.000 €
<i>Gesamtkosten (brutto)</i>		24.800.000 €

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten			13.572.015	16.150.698
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)			2.653.623	3.157.812
Grunderwerb				
Sonstige Kosten (IPM)			2.107.602	2.508.047
Inventar	397.874	473.470	2.104.555	2.504.420
Summe Gesamtkosten	397.874	473.470	20.437.796	24.320.978
Gesamtkosten gerundet	400.000	480.000	20.440.000	24.320.000
Eigenanteil	400.000	480.000	20.440.000	24.320.000
davon durch Darlehen finanziert				

Aus Sicht der IPM Düsseldorf GmbH bildet die erarbeitete Entwurfsplanung eine wirtschaftliche Lösung zur Deckung des nutzerseitig gestellten Bedarfs ab.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Erweiterung sowie der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen i.H.v. 21.820.000 EUR (brutto) inkl. Kosten für die Zwischenfinanzierung wird in Form eines Mietmodells (inkl. Forfaitierung) abgewickelt mit der Option, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Schule zu erwerben. Die entstehenden Mietaufwendungen werden im Haushaltsentwurf 2020 ff. veranschlagt. Für den Fall des Erwerbsmodells werden die Veranschlagungen entsprechend angepasst.

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, in diesem Zusammenhang alle im Rahmen der Forfaitierung erforderlichen Erklärungen insbesondere Einrede- und Einwendungsverzichtserklärungen abzugeben.

Die Kosten für Inventar und Lehrmittel i.H.v. 2.980.000 EUR (brutto) sind im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes für die Jahre 2018 ff entsprechend anzumelden.

Terminplan:

Die IPM Düsseldorf GmbH strebt eine Realisierung der Maßnahme bis Mitte 2020 (Übergabe an den Nutzer) an.

Baubeginn	1. Quartal 2018
Bauzeit ca.	26 – 28 Monate
Fertigstellung ca.	2. Quartal 2020

Erfüllung der Voraussetzungen des §14 GemHVO:

BIC-Empfehlung	am:	06.03.2017
RPA Prüfung	am:	20.03.2017
Kämmerei geprüft	am:	30.03.2017
Zustimmung der Kämmerin	am:	30.03.2017

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Bezirksvertretung 10	18.04.2017	-/- ²
Bauausschuss	02.05.2017	-/- ²
Haupt- und Finanzausschuss	08.05.2017	-/- ²
Schulausschuss	17.05.2017	-/- ²
Rat	18.05.2017	-/- ²

- 1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.
 2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Anlagen: beigefügt nicht vorhanden

Nr.	Anlage
01	Finanzierung
02	Lageplan
03	Grundriss EG Neubau
04	Grundriss 1.OG Neubau
05	Grundriss 2.OG Neubau
06	Grundriss Umbau Verwaltung
07	Grundriss Neubau Sporthalle
08	Ansicht Neubau
09	Ansicht Umbau Verwaltung
10	Ansicht Neubau Sporthalle
11	Außenanlagen

Amt / Institut:

Schulverwaltungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Hintzsche