

# TOP:

**Der Bürgermeister**

## Beschlussvorlage

65 - Gebäudemanagement

**Vorl.Nr.:** V/2021/0167

**Datum:** 11.01.2021

Gremium	Sitzung am		
Haupt- Finanzausschuss	und 20.01.2021	öffentlich	Vorberatung
Rat	27.01.2021	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Sanierung und Neukonzeptionierung des Konrad-Adenauer-Gymnasiums und der Geschwister-Scholl-Hauptschule; hier: Ergebnisse der Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung

### Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat nimmt die Ergebnisse der von der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH erstellten Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Kenntnis und stimmt der Neukonzeptionierung des Konrad-Adenauer-Gymnasiums und der Geschwister-Scholl-Hauptschule in Form eines Neubaus zu.

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. eine Projektsteuerungsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Meckenheimer Ratsfraktionen, die den Fortgang des Projektes begleitet und regelmäßig bei wesentlichen Entscheidungen die politischen Gremien der Stadt Meckenheim mit einbezieht, einzurichten.
2. für die Verwirklichung des Schulneubaus einen Beschaffungsvariantenvergleich (konventionelle einzelgewerkweise Ausschreibung vs. Gesamtvergabe) zu erarbeiten.

3. eine Abstimmung mit der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises hinsichtlich der Finanzierung zu führen.
4. regelmäßig über die Ergebnisse in den kommenden Sitzungen der Fachausschüsse zu berichten.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

Haushaltsmittel vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
Stellungnahme:  Die erforderlichen Haushaltsmittel zur Realisierung der Neubaukonzeption sind entsprechend den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in den künftigen Haushaltsplanentwürfen bereitzustellen.			

<b>Begründung</b>
-------------------

**Konzept:**

Nach den brandschutztechnischen Qualifizierungen, Neuausrichtungen und teilweise Erweiterungen der Kindertagesstätten sowie den Grundschulen der Stadt Meckenheim soll nun das Konzept mit der Sanierung und Neukonzeptionierung der weiterführenden Schulen am Schulcampus weiter verfolgt werden.

**Ausgangslage:**

Durch die Wiedereinführung des Abiturs nach 9 Schuljahren (G9), den langfristig zu erwartenden sowie weiterhin stabilen Schülerzahlen in allen Schulformen und dem erheblichen baulichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf der über 43 Jahre alten Schulgebäude, sind insbesondere auch die veränderten schulischen Anforderungen an ein modernes Lernumfeld bei einer Neukonzeption zu berücksichtigen. Vorrangig von diesem Bedarf betroffen sind die in einem Gebäudekomplex verortete Geschwister-Scholl-Hauptschule (GSH) und das Konrad-Adenauer-Gymnasium (KAG).

Als Basis für die vorbereitenden Planungen hat die Verwaltung den Schulentwicklungsplan in 2018 aktualisiert (siehe V/2018/03604), um eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung gewährleisten zu können. Des Weiteren wurden anschließend die analogen Alt-Planunterlagen digitalisiert, die statischen Berechnungen verifiziert, Schadstoffuntersuchungen und eine Brandschutzoptimierung für das Bestandsgebäude durchgeführt, um einen Überblick über die Verwendbarkeit der Gebäudesubstanz zu erhalten.

Außerdem erfolgte 2019 -in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Schulleitungen der GSH und des KAG die Erarbeitung eines Raumprogramms. Ziel dieses Prozesses war, die anstehenden Veränderungen als Möglichkeit zu nutzen, die räumlich-pädagogischen Voraussetzungen für die schulische Nutzung nachhaltig zu erarbeiten.

Der Rat hat mit Beschluss zur Vorlage V/2020/04047 am 05.02.2020 die Verwaltung damit beauftragt, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung inklusive Folgekostenberechnung zu erarbeiten und ein Raumprogramm als Basis für die weiteren Planungsschritte festgelegt.

### **Variantenvergleich:**

Vor diesem Hintergrund hat die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (VBD) im Zuge einer Maßnahmenwirtschaftlichkeitsuntersuchung geprüft, welche Varianten technische, funktionale, schulorganisatorische und wirtschaftliche Vorteile erwarten lassen.

Im Einzelnen wurden folgende Varianten betrachtet:

- **Variante 1 „Gesamtsanierung“** Abriss/Neubau des Atriums, Sanierung des Bestandsgebäudes in einer Gesamtmaßnahme, Neubau von Archivflächen sowie Vorhaltung eines Interims
- **Variante 2 „abschnittweise Sanierung“** Abriss/Neubau des Atriums, Sanierung des Bestandsgebäudes in Bauabschnitten, Neubau von Archivflächen sowie Vorhaltung eines (Teil-)Interims
- **Variante 3 „Neubau“** Abriss/Neubau des Atriums, Neubau des Schulkomplexes Geschwister-Scholl-Hauptschule und Konrad-Adenauer-Gymnasium, Neubau sowie anschließender Abbruch des Bestandsgebäudes.

Die ganzheitliche Betrachtungsweise der VBD und die daraus abgeleiteten Empfehlungen stützen sich nicht nur auf das „bloße“ Ermitteln von Bau-, Planungs- und Finanzierungskosten, sondern auch auf die Ermittlung der für einen 30-jährigen Betrachtungszeitraum anfallenden Folgekosten. Zusätzlich wurde für die Ermittlung des notwendigen Kostenrahmens auch eine transparente Abschätzung der Risiken für die jeweiligen Varianten vorgenommen.

Als wesentliche Gründe für die ermittelten Vorteile der Variante 3 „Neubau“ wurden folgende Punkte angeführt:

- Die Investitions- und Finanzierungskosten sind unter Würdigung aller für die Bauphase relevanten Kosten- und Risikopositionen gegenüber der Sanierungsmaßnahmen geringer.
- Die Instandhaltungskosten des Neubaus sind mit einem Barwert von 34.467.109 € gegenüber dem der Gesamtsanierung (39.479.479 €) bzw. der abschnittswisen Sanierung (43.776.163 €) deutlich geringer, was auf den geringeren Instandhaltungsbedarf eines Neubaus insbesondere in den ersten 10 Jahren zurückzuführen ist.
- In der Nutzungsphase kommen die strukturellen Vorteile der Neubauten (z.B. günstigeres Flächenverhältnis von Verkehrs- zu Nutzflächen) zum Tragen und bewirken Einsparungen im Bereich Energie und Reinigung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Schlussfolgerung der VBD, dass die Realisierungsvariante mithilfe eines Neubaus sowohl gegenüber einer sofortigen Umsetzung aller Sanierungsmaßnahmen als auch der zeitlich auseinanderfallenden Sanierung die größte wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit aufweist, eindeutig und nachvollziehbar belegt.

Neben den finanziellen Aspekten können durch einen Neubau funktionale Defizite (z.B. im Bereich der Raumzuordnungen, eines veränderten Lernumfeldes für Schüler/-innen und Lehrer und den Anforderungen einer zukunftsweisenden digitalen Infrastruktur des Gebäudes) beseitigt werden. Die Schule ist in der Lage, flexibler auf zukünftige Herausforderungen zu reagieren als es im vorhandenen Gebäudebestand möglich wäre.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Möglichkeiten der Realisierung eines Neubaus für die vorhandenen Schulformen der Geschwister-Scholl-Hauptschule und des Konrad-Adenauer-Gymnasiums weiterzuverfolgen.

### **Weitere Vorgehensweise:**

Da der zeitliche Abfluss der Haushaltsmittel zur Deckung der Investitionskosten je nach Beschaffungsvariante stark schwanken und daher der Entscheidung mit Bezug auf die Aufstellung zukünftiger Haushalte eine besondere Relevanz zukommt, schlägt die Verwaltung vor, kurzfristig eine projektbezogene Abstimmung mit der Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vorzunehmen.

Des Weiteren sollte nun eine Projektgruppe (analog dem Vorgehen beim Rathausneubau) aus Politik, den jeweiligen Schulleitungen und Verwaltung installiert werden, um dort die weiteren umfangreichen Details zur weiteren Realisierung des Projekts zu klären und die weiteren politischen Beschlüsse vorzubereiten.

Meckenheim, den 11.01.2021

Heinz-Peter Witt  
Technischer Beigeordneter

Andreas Satzer  
Leiter Gebäudemanagement

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen