

RATS - UND SITZUNGSINFORMATIONSSYSTEM

Drucksache - DS9/0593

Betreff: Standortentscheidung zur Gesamtschule Bömberg

Status: öffentlich **Drucksache-Art:** Beratungsdruksache öffentlich

Verfasser: Kowalski,
Friedhelm, Illing,
Birgitt

Federführend: Ressort Finanzen **Bearbeiter/-in:** Mazi, Andrea

Beschlussvorschlag
Sachverhalt
Finanzielle Auswirkungen
Anlage/n

Beratungsfolge:

Schulausschuss	Vorberatung
17.06.2015 Sondersitzung des Schulausschusses (offen)	
Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung
23.06.2015 Sitzung des Rates der Stadt Iserlohn geändert beschlossen	

Der Rat der Stadt beschließt grundsätzlich die Absicht, die neue Gesamtschule am Standort Seilersee zu errichten. Die Verwaltung wird beauftragt, den Standort Seilersee entscheidungsreif auszuarbeiten. Dazu gehören insbesondere folgende Teilschritte:

- Überarbeitung der Architektenplanung zur Vermeidung der teuren Dachkonstruktionen
- Verringerung des Flächenangebotes für Mensa und Forum
- Ausarbeitung der vertraglichen Grundlagen
- Ausarbeitung der Finanzierung

Der Rat der Stadt hat im Oktober 2014 die Errichtung einer zweiten Gesamtschule beschlossen. Als Zielsetzung wurde formuliert, diese mit einem einheitlichen Standort der Realschule am Bömberg zu errichten. Im weiteren Verlauf hat sich als Alternative der Standort Campus Seilersee ergeben.

Die Finanzverwaltung ist kurzfristig vom Bürgermeister beauftragt worden, einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen den Standorten für die neue Gesamtschule am Bömberg oder am Seilersee aufzustellen.

Ausgangslage ist zunächst eine Kostenschätzung des Architekturbüros MTT Trimpop, Trompetter vom 20.10.2014 für den Standort Bömberg, die zu einem Investitionsvolumen von 16.725.000,00 € kommt. Eine Reihe von Maßnahmen war in der Kostenschätzung ausdrücklich nicht erfasst (S. 4/5).

Im weiteren Verlauf wurde von der DBW Walther (Campus Seilersee) der Alternativvorschlag gemacht, die neue Gesamtschule am Standort des privaten Aufbaugymnasiums Seilersee, Bismarckstraße, zu errichten. Nach Klärung des Raumprogramms mit der Schulverwaltung und KIM legte DBW Walther ein erstes Kaufangebot vor mit einem Kaufpreis von 29,5 Mio. € für die Gebäude und knapp 4,0 Mio. € für eine 3-Feld-Sporthalle, Summe rd. 33,5 Mio. €.

In dem Vergleich zwischen diesem Kaufangebot Seilersee und der Kostenschätzung für den Bömberg zeigten sich dann erhebliche Flächenunterschiede, die zunächst nicht erklärlich waren. Daraufhin wurde MTT beauftragt, die Unterschiede herauszuarbeiten und zu bewerten. MTT legte dazu mit Schreiben vom 05.05.2015 eine Ergänzung zu dem Gutachten vom 20.10.2014 vor. In dieser Ergänzung wird dargestellt, dass das Flächenangebot Seilersee rd. 5.000 qm mehr Fläche umfasst. Ein großer Teil dieser Mehrfläche entfällt auf die Überhänge, die sich zwangsläufig aus

dem Gebäudebestand am Seilersee ergeben. Ein Teil des Überhangs bezieht sich jedoch auf Flächen, die zum Musterraumprogramm für Schulbauten gehören. Der Unterschied im Bereich der Raumprogrammflächen beträgt 855 qm zuzüglich der dadurch verursachten Verkehrsflächen.

Um die Flächenunterschiede zwischen den Objekten Seilersee und Bömberg zu einer Vergleichbarkeit zu führen, hat MTT in dem Ergänzungsgutachten zum einen die erforderlichen zusätzlichen Baumaßnahmen und darüber hinaus die Maßnahmen für Inklusion, energetische Sanierung, Brandschutz, Verschönerung im Gebäudebestand und Verbesserung der Gebäudetechnik bewertet. In diesem Rahmen kam MTT nunmehr auf ein gesamtes Investitionsvolumen von 23,145 Mio. € für den Standort Bömberg.

Folgekostenberechnung Bömberg:

Auf der Basis dieses erhöhten Investitionsbetrages von 23,145 Mio. € hat die Finanzverwaltung die Folgekosten für den Standort Bömberg bei Errichtung durch die Stadt kalkuliert. Bei solchen Kalkulationen kommt es immer auf Annahmen und Ableitungen an. Im Wesentlichen wurden für die Kalkulation die heutigen Kostenverhältnisse der Gesamtschule am Standort Nußberg zu Grunde gelegt. Nicht berücksichtigt sind etwaige Straßenbaumaßnahmen, die sich erst nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens einschätzen lassen, sowie die Kosten der Einrichtung. Erfasst wurden nur die gebäudebezogenen Folgekosten und nicht die Folgekosten des Schulbetriebs.

Die Finanzverwaltung schätzt die Folgekosten im ersten vollen Jahr mit 1.974.000,00 € und im Durchschnitt von 30 Jahren mit 2.065.000,00 € pro Jahr ein.

Angesichts des um rd. 10 Mio. € höheren Investitionsvolumens am Standort Seilersee und der erhöhten Betriebskosten für den Flächenüberhang ist offenkundig, dass die Folgekosten am Standort Seilersee in der ersten Kaufvariante um mindestens 500.000,00 € jährlich höher liegen müssen.

Kompensation der Kostendifferenz:

Nunmehr haben mehrere Gespräche mit Herrn Prof. Dr. Walther stattgefunden, um Wege zu finden, die Kostendifferenz zu kompensieren. In diesem Zusammenhang hat Herr Prof. Dr. Walther seine Kalkulationen transparent und nachvollziehbar dargelegt. Kauf und Miete wurden als Alternativen geprüft. Im Ergebnis erweist sich nach dem derzeitigen Stand die Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren als die günstigere Variante.

Zur Kostenreduzierung wurden folgende Bausteine erkannt, erörtert und näher geprüft:

1. Reduzierung des Flächen- und Ausbauprogramms
2. Feinjustierung der Kalkulation
3. Optimierung der Finanzierung durch eine Forfaitierung mit Einredeverzicht
4. Betriebskostenreduzierung durch gemeinsames Gebäudemanagement auf dem gesamten Areal Campus Seilersee
5. Vermarktung der nicht mehr benötigten Grundstücke am Bömberg

Klar ist, dass eine Kompensation der Kostendifferenz nur dann gelingen kann, wenn alle sich bietenden Möglichkeiten zur Optimierung auch ausgeschöpft werden.

Zu den genannten Bausteinen im Einzelnen:

1. Reduzierung des Flächen- und Ausbauprogramms:

Große Probleme bereiten in der Kostenvergleichsberechnung die unterschiedlichen Flächen. Wie erwähnt hat MTT einen Flächenüberhang am Seilersee mit 5.000 qm ermittelt. Inzwischen

ist nachvollziehbar, dass ein Teil dieses Überhanges allein aus der Kubatur der jetzigen Gebäude am Seilersee entsteht. Ein Teil des Überhangs beruht jedoch auf einer Überschreitung des Musterraumprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen, das sowohl für den Bömberg wie auch seinerzeit für die Planung einer Gesamtschule in Hennen zu Grunde gelegt wurde.

Die Hauptanteile dieser Überschreitung sind:

9 Teamräume x 65 qm =	585 qm
Mensaflächen =	rd. 250 qm
Forum =	400 qm

Darüber hinaus sind 6 Differenzierungsräume x 32,5 qm vorgegeben worden, die im Raumprogramm nicht enthalten sind. Diese Räume sollen den Aufgaben der Inklusion dienen und konnten in dem alten Raumprogramm des Landes noch nicht aufgeführt sein. Diese Überschreitung sollte akzeptiert werden. Außerdem sind für die Oberstufen alle Unterrichts- und Fachräume mit 30 Schülern gerechnet worden, obwohl die Oberstufen im Durchschnitt nur 19,5 Schüler umfassen. Die Schulverwaltung begründet dies damit, dass es auch in den Oberstufen große Kurse gibt. Hier könnte man vielleicht über eine gesunde Mischung nachdenken, um nochmals eine Einsparung zu erzielen.

Der größte Anteil der Überschreitung entfällt auf die 9 Teamräume. Hierbei geht es darum, dass alle Lehrerinnen und Lehrer eines Jahrgangs ein Team bilden. Für diese Teamarbeit sollen zusätzliche Räume bereitgestellt werden.

Überwiegend sind diese Räume also für das Lehrpersonal bestimmt. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Räume dann in Klassenraumgröße vorzusehen wären.

In der Fraktionsvorsitzendenbesprechung am 08.06.2015 entstand schnell ein Einvernehmen, auf die Mehrflächen gegenüber dem Musterraumprogramm zu verzichten. Dies könnte auch durchaus vertretbar sein. Zum Vergleich: Die Stadt Köln wird von unserer Schulverwaltung als führend und vorbildlich im Schulneubau bezeichnet. Diese Stadt baut aktuell eine neue 4-zügige Gesamtschule in Köln-Nippes und legt in ihrem Raumprogramm rd. 1.000 qm weniger Raumprogrammfläche zu Grunde als für den Seilersee vorgegeben.

Eine abschließende Klärung ist der Finanzverwaltung in der Kürze der Zeit nicht möglich. Jedoch liegt in anderer Weise ein Kompromiss nahe:

In der bisherigen Planung werden 2 großflächige Dächer des Gebäudebestandes total abgerissen und durch Glaskonstruktionen neu aufgebaut. Dies ist eine extrem teure Lösung. Pro Dach könnte ein Betrag von rd. 1 Mio. € eingespart werden, wenn statt der aufwendigen Glaskonstruktion die Dächer erhalten und mit großflächigen Gauben ausgestattet würden. Diese Veränderung würde dazu führen, dass pro Dach rd. 160 qm Fläche entfielen. Allerdings hätten die Räume dann nur eine Höhe von 2,70 m, was im Schulbau unüblich ist.

Die Überlegung ist, durch eine gebäudeinterne Umplanung solche Räume in die Dachgeschosse zu legen, die weniger Fläche und weniger Höhe erfordern. Dabei kann es sich um die genannten Teamräume handeln, aber auch um Bibliothek, Aufenthalt, Verwaltung, Schülersprecher, Streitschlichter, Büro für Sozialarbeiter usw.

Durch solche Kompromisse bei der funktionalen Zuordnung von Räumen könnten einerseits die Wünsche der Fachverwaltung erfüllt werden, aber ein Kostenvolumen von 2 Mio. € eingespart werden. Ebenso zu verkleinern sind die Flächen der Neubauten für Forum und Mensa.

2. Feinjustierung der Kalkulation:

Gemeint sind hier Maßnahmen, die keine bauliche Veränderung hervorrufen, sondern z. B. Reduzierungen der Nebenkosten und der Vorfinanzierungskosten.

3. Forfaitierung mit Einredeverzicht:

Hierbei handelt es sich um eine schon lange bekannte Konstruktion der Finanzierung, die auch in den PPP-Projekten, in Werkverträgen und in Leasinggeschäften angewendet wird. Nach einem Beratungsgespräch mit unserer Sparkasse ist klar, dass dieses Instrument zur Verfügung steht. Es führt dazu, dass der Privatinvestor die günstigen Kommunalkreditkonditionen erlangen kann. Der anzusetzende Zinssatz für die Mietkalkulation sinkt gegenüber dem ersten Angebot um mehr als 3 Prozentpunkte und führt zu einer wesentlichen Kostenreduzierung.

4. Betriebskostenreduzierung durch gemeinsames Gebäudemanagement auf dem gesamten Areal Campus Seilersee:

Auf dem Campusareal befinden sich jetzt das private Aufbaugymnasium, die private Fachhochschule BITS, die Reitsportanlagen und das Hotel mit dem Parkhaus. Auf diesem gesamten Areal findet Gebäudemanagement, Pflege der Außenanlagen und Catering statt. Zusätzlich ist zu betrachten, dass die neue Gesamtschule im Jahr 2017 erst 3 Jahrgänge umfassen wird und nicht einmal die Hälfte ihres endgültigen Bestandes hat. Hier sollte es möglich sein, eine Betriebsverzahnung herzustellen. Allerdings ist eine seriöse Berechnung dieses Effektes derzeit nicht möglich. Es müssten wesentlich detailliertere Überlegungen angestellt werden.

Die Gesprächsbeteiligten vermuten aber, dass durch eine geschickte Betriebsverzahnung bei den Nebenkosten und im Gebäudemanagement Vorteile in einer Größenordnung von 50.000,00 bis 100.000,00 € jährlich erzielt werden könnten. Die Finanzverwaltung hat diesen Effekt vorerst nicht in die Kostenrechnung eingebracht.

5. Vermarktung der nicht mehr benötigten Grundstücke am Bömberg:

Ein Wechsel des Standortes der neuen Gesamtschule zum Seilersee würde bedeuten, dass das Areal Bömberg einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden könnte. Hier bietet sich an, die hochwertige Bebauung des Bömbergrings fortzusetzen. Erforderlich wäre natürlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Abriss der Realschule und der Lückenschluss des Bömbergringes. Die Vermarktung des Geländes müsste natürlich durch eine Ausschreibung erfolgen.

Um die Ernsthaftigkeit dieses Gedankens zu untermauern, hat DBW Walther verbindlich eine Inzahlungnahme angeboten.

Legt man die jetzigen Bodenrichtwerte des Gebietes zu Grunde, läge der Vermarktungserlös bei rd. 2,5 Mio. €. Durch den Wegfall der Realschule mag hier sogar noch eine Wertsteigerung eintreten. Der Vermarktungserlös ist mindestens mit dem Zinseffekt in die Kostenrechnung einzustellen.

Einvernehmen mit der BITS bez. der Unterbringung des Aufbaugymnasiums:

Die Verwaltung hat in Gesprächen mit Herrn Prof. Dr. Walther zur Bedingung gemacht, dass mit der BITS eine einvernehmliche Regelung zur Unterbringung des Aufbaugymnasiums gefunden wird. Eine Beeinträchtigung der Standortinteressen der BITS muss vermieden werden. Herr Prof. Dr. Walther hat hierzu detailliert dargelegt, welche Alternativen er der BITS vorgeschlagen hat und welche Expansionsmöglichkeiten bestehen. Falls keine der Alternativen zum Tragen kommt, besteht die Möglichkeit, das Aufbaugymnasium auf einem anderen Teil des Campus-Geländes zu errichten. Damit erscheinen die Interessen der BITS gewahrt zu sein.

Ergebnis:

Ergreift man alle aufgeführten Maßnahmen, kommt es zu einer Reduzierung des Investitionswertes auf 28,0 Mio. €. Die Kapitalkosten (Zins- und Abschreibung + „Dach und Fach“) sind mit 3,5 % jährlich einzuschätzen. Bei den Betriebskosten steigen einige Positionen wegen des erhöhten Flächenangebotes. Die Chance zur Betriebskostenreduzierung durch ein gemeinsames Gebäudemanagement auf dem Campus Seilersee wurde nicht angesetzt, weil dazu noch jede Grundlage fehlt. Jedoch wurde der Zinseffekt des Vermarktungserlöses am Bömberg in Abzug gebracht.

Die Finanzverwaltung kommt für den Standort Seilersee im Rahmen einer 30-Jahres-Berechnung zu einem durchschnittlichen Jahresaufwand von 2.126.000,00 €. Dieser Aufwand liegt nur geringfügig über dem vergleichbaren Betrag für den Standort Bömberg. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass am Standort Bömberg weitere Aufwendungen für Verkehrsmaßnahmen entstehen können und dass auf jeden Fall erhebliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen sind. Ferner ist die Gefahr einer Verzögerung oder gar einer Nichtrealisierung auf Grund von Klagen der Anlieger gegeben.

Weiteres Vorgehen:

Eine endgültige Entscheidung ist noch nicht möglich. Viel zu umfangreich sind die juristischen und finanztechnischen Einzelheiten, die zu regeln sind. Es ist dringend zu empfehlen, eine spezialisierte Kanzlei einzuschalten, um eine rechtssichere und risikoarme Konstruktion zu schaffen.

Zu entscheiden ist außerdem über das zu realisierende Raumprogramm und über eine Architektenplanung, die gegebenenfalls einer Veränderung der Dachkonstruktionen gerecht wird.

In Vertretung

Friedhelm Kowalski
Stadtkämmerer

Gesehen Bm:	Dr. Peter Paul Ahrens
-------------	-----------------------

Mitzeichnungen:

Name:	Brenner					
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	201		
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:
Investive Auszahlungen in €			
Investive Einzahlungen in €			

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)					
Sachaufwand in € (p/a)					
Erträge in € (p/a)					

Keine

Online-Version dieser Seite: <http://iserlohn.sitzung-online.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1001878>