

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/0732

Federführend:
Ressort Finanzen

Status: öffentlich

Datum: 01.10.2015

Verfasser: i. V. Bartels

Errichtung einer zweiten Gesamtschule - Standortentscheidung

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2015	Schulausschuss	Vorberatung
27.10.2015	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
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)					

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt bekräftigt die im Beschluss vom 23.06.2015 verlautebarte Absicht, die auf Grund des Ratsbeschlusses vom 28.10.2014 errichtete Gesamtschule Bömberg zukünftig mit einer geänderten Namensbezeichnung am Standort Seilersee fortzuführen.

Zu diesem Zweck beauftragt der Rat die Verwaltung, mit der DB Walther GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag über den Ankauf einer derzeit von dem Privaten Aufbaugymnasium Iserlohn genutzten Liegenschaft auf dem Campus Seilersee zur Größe von rd. 13.000 m² zu einem Kaufpreis von 11 Mio. € zu den Bedingungen des Angebots vom 31.08.2015 in der Fassung vom 21.09.2015 mit dem Ziel der baldmöglichen Aufnahme des Schulbetriebs nach Umbau und Ausbau der vorhandenen Räumlichkeiten abzuschließen.

Neben der mit den aufstehenden Gebäuden bestandenen Fläche von rd. 9.000 m² umfasst der Kaufgegenstand eine Schulhoffläche von rd. 1.000 m² sowie eine weitere rd. 3.000 m² große Fläche mit aufstehender Turnhalle, die die Verkäuferin auf eigene Kosten abrechnen soll, um an diesem Standort der Stadt die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle auf eigene Kosten zu ermöglichen.

Unter Änderung des Ratsbeschlusses vom 28.10.2014 beschließt der Rat die Verlegung des Standorts der Gesamtschule Bömberg zum Standort Seilersee mit Wirkung zum Beginn des Schuljahres, das auf den Abschluss der Umbauarbeiten folgt.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, umgehend die für die Standortverlegung erforderliche Genehmigung gem. § 81 Abs. 3 SchulG bei der Bezirksregierung Arnberg zu beantragen.

Der Abschluss des Kaufvertrags steht unter dem Vorbehalt der Erteilung der Genehmigung nach § 81 Abs. 3 SchulG für die Standortverlegung sowie eines positiven Ergebnisses des derzeit beauftragten Schadstoffgutachtens, das die Freiheit der vorhandenen Gebäude von Schadstoffbelastungen klären soll.

Vor Abschluss des Vertrages soll die Verwaltung dem Rat in geeigneter Weise vom Inhalt der Vereinbarungen Kenntnis geben.

Der Umbau der bestehenden Gebäude zur Errichtung der Gesamtschule am Seilersee soll im Wege der Totalunternehmervergabe erfolgen.

Das Vorhaben, das Verfahren der Totalunternehmervergabe standortoffen zu führen, wird aufgegeben.

Sachverhalt:

I.

Der Rat der Stadt hat im Oktober 2014 die Errichtung einer zweiten Gesamtschule in Iserlohn beschlossen. Als Zielsetzung wurde formuliert, diese mit einem einheitlichen Standort an der bisherigen Realschule am Bömberg zu errichten. Für einen Übergangszeitraum sollen zunächst Räumlichkeiten der inzwischen aufgegebenen und leergezogenen Hauptschule Im Wiesengrund genutzt werden. Dort hat der Schulbetrieb der neuen Gesamtschule mit dem Schuljahresanfang 2015/2016 bereits begonnen.

Im Frühjahr 2015 ergab sich als Alternative für die neue Gesamtschule der Standort Campus Seilersee, Bismarckstraße. Hier bot und bietet sich die Möglichkeit, in den Räumlichkeiten des Privaten Aufbaugymnasiums Iserlohn nach dessen Wegzug durch Umbau und ggf. bauliche Ergänzung die Gesamtschulnutzung zu verwirklichen. Die Verwaltung trat zur Prüfung des Vorhabens in intensive Verhandlungen mit der DB Walther GmbH & Co. KG, Herrn Prof. Walther, ein, die vor dem Hintergrund geführt wurden, einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen einer Realisierung am Bömberg einerseits und am Campus Seilersee andererseits zu ermöglichen.

Für den Standort Bömberg ergab sich dabei nach der Kostenschätzung des Architekturbüros MTT Trimpop, Trompetter vom 20.10.2014, ergänzt durch Schreiben vom 05.05.2015, ein Investitionsvolumen von 23,145 Mio. €.

Demgegenüber hatte die DB Walther ein erstes Kaufangebot unterbreitet mit einem Kaufpreis von 29,5 Mio. € für das Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden zzgl. 4 Mio. € für die 3-Feld-Sporthalle, insgesamt damit rd. 33,5 Mio. €. Diesem Kaufangebot lag die Vorstellung der schlüsselfertigen Herstellung durch DB Walther und der anschließenden betriebsbereiten Übereignung des fertigen Schulkomplexes an die Stadt zu Grunde.

Angesichts der zunächst doch deutlichen Überschreitung des für den Standort Bömberg

geschätzten Investitionsvolumens fanden intensive Gespräche mit Prof. Walther statt, die neben dem Versuch der Baukostensenkung durch konzeptionelle bauliche Umgestaltung und Veränderung des Raumprogramms auch die Möglichkeit eines alternativen Betreibermodells (langfristige Anmietung des schlüsselfertig von DB Walther herzustellenden Schulkomplexes durch die Stadt) zum Inhalt hatten.

Da diese Verhandlungen deutliche Anzeichen ergaben, dass sich eine Annäherung des Investitionsvolumens an dasjenige für den Standort Bömberg ergeben könnte, und darüber hinaus wichtige Gründe für eine Präferenzierung des Alternativstandortes Campus Seilersee gesehen wurden, äußerte der Rat der Stadt mit dem Beschluss vom 23.06.2015 die grundsätzliche Absicht, die neue Gesamtschule am Standort Seilersee zu errichten (Beratungsdrucksache 9/0593).

Das bereits im Frühjahr 2015 von der Stadt zur Begleitung der Totalunternehmervergabe beauftragte Anwaltsbüro Kapellmann, Hamburg, gelangte in der Folge in Übereinstimmung mit dem Bereich Recht der Stadt und den Anwälten von DB Walther zu der Einschätzung, dass angesichts des jeweiligen Investitionsvolumens bei jedem der alternativ angedachten Vorhaben (schlüsselfertige Herrichtung und Veräußerung an die Stadt, schlüsselfertige Herrichtung und langfristige Vermietung an die Stadt, "Sofortkauf" und Herrichtung durch die Stadt) ein EU-weites Vergabeverfahren erforderlich sein würde. Dieses Verfahren wurde sodann in Abstimmung mit der Fraktionsvorsitzendenrunde vom 23.07.2015 in Angriff genommen und als so genanntes standortoffenes Verfahren ins Auge gefasst. Dabei soll sich die Suche eines Unternehmers, der neben der Verwirklichung der Bauausführung zugleich auch die vorgeschaltete planerische Konzeptionierung leisten soll, auf die ausdrücklich zu nennenden Standorte Bömberg und Seilersee, aber auch auf sonstige, ggf. neu zu findende Standorte im östlichen und südlichen Stadtgebiet von Iserlohn beziehen.

Im Eindruck dieser Ausschreibungsnotwendigkeit führte weitere Gespräche der Verwaltung mit DB Walther, aber auch der Leitung der neuen Gesamtschule und Vertretern des Fördervereins brachten in der Folge weitere bauliche konzeptionelle Änderungen des Umbauvorhabens zu Tage und in deren Gefolge ein überarbeitetes schriftliches Angebot von DB Walther vom 31.08.2015. Darin bietet Prof. Walther den Verkauf der Liegenschaft (ohne die Sporthallenfläche) von rd. 10.000 m² Grundstücksfläche zum Preis von 10,75 Mio. € an. Zugleich werden die Umbau- und Herrichtungskosten nach weiterer, abgestimmter Planung auf 12,8 Mio. € veranschlagt. Zum Ausdruck gebracht wurde zudem das Interesse daran, Räumlichkeiten für eine Übergangsphase zur weiteren Nutzung durch das Private Aufbau gymnasium anzumieten.

In der Folgezeit brachte Prof. Walther mehrfach zum Ausdruck, an einer standortoffenen, EU-weiten Ausschreibung werde er sich mit dem Grundbesitz Campus Seilersee keinesfalls beteiligen.

Am 07.09.2015 befasste sich die Schulkonferenz der neuen Gesamtschule mit der Frage des zukünftigen Schulstandorts. In einem einstimmig gefassten Beschluss bittet die Schulkonferenz um die Verwirklichung am Standort Seilersee nach den vorliegenden, auch mit der Schule abgestimmten Plänen.

Am 21.09.2015 schließlich unterbreitete Prof. Walther ein erneut geändertes Kaufangebot, nunmehr unter Einbeziehung der Grundstücksfläche mit dem Standort der vorhandenen Turnhalle, die auf Kosten von DB Walther abgebrochen werden soll, um dort dann die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle durch die Stadt Iserlohn auf eigene Kosten zu ermöglichen. Danach bietet DB Walther den Kauf für nunmehr 11 Mio. € an. Zugesagt wird auch die Übernahme der Kosten des Schadstoffgutachtens, das zwischenzeitlich von DB Walther in Auftrag gegeben worden ist.

II.

Auf Grund des inzwischen erreichten Verhandlungsstands schlage ich vor, das Verfahren zur standortoffenen Totalunternehmervergabe aufzugeben, die Liegenschaft am Campus Seilersee nach Maßgabe des Angebots der DB Walther vom 31.08.2015 in der Fassung vom 21.09.2015 – vorbehaltlich des Ergebnisses des Schadstoffgutachtens – alsbald zu erwerben und das Vergabeverfahren für die erforderlichen Baumaßnahmen fortzuführen mit dem Ziel, die neue Gesamtschule dauerhaft am Seilerseestandort zu errichten.

Der Beschluss vom 28.10.2014 über die Errichtung am Standort Bömberg ist insofern zu ändern, als die Verlegung des Standortes der im Rechtssinn bereits errichteten Schule als wesentliche Änderung der Gesamtschule gem. § 81 Abs. 2 SchulG eine erneute Beschlussfassung des Schulträgers erfordert. Gem. § 81 Abs. 3 SchulG bedarf dieser Beschluss des Schulträgers der Genehmigung durch die obere Schulaufsichtsbehörde. Mit der Bezirksregierung Arnberg ist bereits abgestimmt, dass das Verfahren von hier aus zur Beantragung der Änderungsgenehmigung umgehend eingeleitet werden soll, sofern die Ratsentscheidung zu Gunsten des Standortes getroffen wird. Insofern müsste der Auftrag an die Verwaltung zum Abschluss eines Kaufvertrages der Liegenschaft Campus Seilersee unter den Vorbehalt der Erteilung der nach § 81 Abs. 3 SchulG erforderlichen Genehmigung gestellt werden.

Nach meiner Einschätzung kann die neue Gesamtschule in Iserlohn am Standort Seilersee im Fall des Ankaufs der Liegenschaft zu dem genannten Kaufpreis von 11 Mio. € zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen zeitnah errichtet werden. Inzwischen liegt auch ein mit der Schulverwaltung abgestimmtes Nutzungskonzept für einen Schulbetrieb nach Umbau und Neubau vor, das den schulischen Anforderungen an den Gesamtschulstandort unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzepts der Schule gerecht wird, von Schulleitung, Schülern und Eltern (Schulkonferenz) voll umfänglich getragen wird und voraussichtlich zu einem Investitionsvolumen führt, das einem Wirtschaftlichkeitsvergleich mit einem Vorhaben am Standort Bömberg gem. der Kostenschätzung des Architekturbüros MTT standhält.

Mit dem Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen, teuren Neubau der Dachgeschosse in den Blöcken 1 und 5, dem Verzicht auf die Mensaerweiterung sowie auf die Erneuerung sämtlicher Fenster ist auch unter Berücksichtigung der Erweiterung des Forums um eine Etage planerisch eine Kostensenkung zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Verringerung der voraussichtlichen Investitionskosten führen wird. Die Übernahme des Abbruchs der vorhandenen 1-Feld-Turnhalle durch DB Walther wird zu einer weiteren Kostensenkung führen. Die Standortfrage für die zu errichtende 3-Feld-Sporthalle ist damit geklärt. Insgesamt ist ein Verhandlungsergebnis erzielt, das den Erwerb der Liegenschaft als vorteilhaft und sachgerecht erscheinen lässt.

Die Vorteile, die mit der Durchführung eines standortoffenen Verfahrens zur Gewinnung eines Totalunternehmers verbunden sein würden, sind nicht dergestalt, dass sie den Ausschlag gegen eine jetzige Entscheidung für den Standort Seilersee geben müssten. Mögliche sonstige Standorte im südlichen und östlichen Stadtgebiet von Iserlohn sind gegenwärtig völlig vage und auf die Realisierbarkeit des Vorhabens zum Aufbau einer neuen Gesamtschule nicht im Ansatz durchgeprüft. Demgegenüber bietet der Ankauf der Liegenschaft am Campus Seilersee eine weitgehend gesicherte und zeitnahe Realisierungsperspektive, die nicht unterbewertet werden darf vor dem Hintergrund, dass der Schulbetrieb der neuen Gesamtschule bereits aufgenommen worden ist. Da die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Standort am Seilersee bereits erfüllt sind, verdient die Verwirklichung an diesem Standort gegenüber dem Vorhaben am Bömbergring auch deswegen den Vorzug, weil am Bömbergring das Planungsrecht erst geschaffen werden müsste, dies verbunden mit möglichen rechtlichen Auseinandersetzungen bis hin zu Anfechtungs- und Normenkontrollverfahren.

Da am Standort Seilersee in den bestehenden Gebäuden eine sukzessive Herstellung der Räumlichkeiten für die neue Gesamtschule durchaus denkbar erscheint, könnte der Übergang von den Räumlichkeiten Im Wiesengrund zu einem früheren Zeitpunkt - dem

Schuljahresbeginn 2017/2018 - gelingen, als dies bei der Fortführung des standortoffenen Totalunternehmervergabeverfahrens realistisch erscheint; hier dürfte mit der Fertigstellung eines neuen Schulgebäudes wohl nicht vor dem Schuljahresbeginn 2018/2019 zu rechnen sein. Im Zuge der abschließenden Kaufvertragsverhandlungen wird allerdings verbindlich auch festzulegen sein, zu welchen Zeitpunkten das private Aufbaugymnasium die einzelnen Blöcke des Objekts freizuziehen hat. Eine vorübergehende Anmietung von für den Umbau noch nicht anstehenden Räumlichkeiten wird sich dann, wenn nötig und möglich, finanziell für die Stadt günstig auswirken. Dass sich im Übrigen der Erwerb der Liegenschaft zu einem Kaufpreis von 11 Mio. € vor einem nachfolgenden Umbau mit Blick auf die zu leistende Grunderwerbssteuer als die günstigere Lösung darstellt, liegt auf der Hand.

Wird die neue Gesamtschule endgültig am Seilerseestandort errichtet, können die nicht mehr benötigten Grundstücke am Bömberg vermarktet werden, wie in der DS 9/0593 bereits dargestellt.

Wird die Verwaltung beauftragt, den Kaufvertrag zu den oben genannten Bedingungen über die Liegenschaft am Campus Seilersee abzuschließen, dann wird ein komplexes Vertragswerk zu erstellen sein, das von hier aus auch einer rechtlichen Prüfung durch die Rechtsanwälte Kapellmann, Hamburg, zugänglich gemacht werden soll. Von dort soll des Weiteren das Eu-weit geführte Vergabeverfahren zur Gewinnung eines Totalunternehmers am Standort Seilersee fortgeführt werden.

Dr. Ahrens

Anlage(n):