Rhein-Erft-Kreis **Beschlussvorlage**

Der Landrat - öffentlich -

Drucksache **423/2019 1. Ergänzung**

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	63 Hochbau
Antragsteller:	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	26.02.2020	
Ausschuss für Finanzen, Interkommunale Zusammenarbeit und Liegenschaften	27.02.2020	
Kreisausschuss	19.03.2020	
Kreistag	26.03.2020	

Teilneubau der Maria-Montessori-Schule (MMS) in Brühl

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück „ Am Siegesbach“ in 50321 Brühl mit ca. 2.239 qm (Gemarkung Kierberg, Flur 2 Flurstücke 1684-1687,1951) im Rahmen eines Erbpachtvertrages von der Stadt Brühl zu pachten.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem o.g. Grundstück einen Teilneubau zugunsten der Maria-Montessori-Schule unter Beibehaltung des Hauptstandortes Bergstraße 58 in Brühl zu errichten.

3. Der Kreistag stimmt einer außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 700.000 EUR zum sofortigen Maßnahmenbeginn der unter 2. genannten Maßnahme zu.

4. Der Kreistag stimmt einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung 2020 in Höhe von 1.500.000 EUR mit Fälligkeit in 2021 sowie einer weiteren außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 EUR mit Fälligkeit in 2022 zu.

Sachdarstellung:

Der Rhein-Erft-Kreis hat am Standort der ehemaligen Fröbelschule in Wesseling einen Teil des Schulgebäudes sowie Schulhofflächen für mobile Klassen von der Stadt Wesseling angemietet. An diesem Standort werden 63 Kinder der Maria-Montessori-Schule beschult. Aufgrund eigener Bedarfe hat die Stadt Wesseling mit Schreiben vom 06.01.2020 beide Mietverhältnisse zum 31.07.2022 gekündigt. Vor diesem Hintergrund besteht ein erheblicher Handlungs-und Zeitdruck, die Schüler der Maria-Montessori-Schule ab dem 01.08.2022 anderweitig adäquat beschulen zu können.

Ausgangssituation
Die Maria-Montessori-Schule in Brühl verzeichnet seit Jahren eine signifikante Steigerung der Schülerzahlen (112 Schüler in 2014; 154 Schüler in 2019). Diese Zahl bleibt in den nächsten Jahren laut dem aktuellen Schulentwicklungsplan für die Förderschulen im Rhein-Erft-Kreis nahezu konstant.

Das Bestandsgebäude in der Bergstraße in Brühl erfüllt mit Blick auf die aktuellen und für die nächsten Jahre prognostizierten Schülerzahlen nicht die erforderlichen räumlichen Bedingungen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen und sachgerechten Schulbetriebs (s. Ergebnisse des aktuellen Schulentwicklungsplans). Eine bauliche Erweiterung am Standort Bergstraße ist nach fachkundiger Prüfung nicht möglich.
Als Zwischenlösung wurden mobile Klassenräume und Gebäude in Wesseling angemietet, in denen die Unterbringung von 63 Kindern (Stand 2019) temporär gesichert wurde. Der Rat der Stadt Wesseling fasste jedoch jetzt den Beschluss, den Mietvertrag zum 31.07.2022 fristgerecht zu kündigen.
Die Sicherstellung des Schulbetriebes ist nach Ablauf des Mietvertrags nicht möglich, sodass schnellstmöglich eine wirtschaftliche, aber auch nachhaltige Lösung im Sinne des Schulbetriebs gefunden werden muss.
Aus dieser Ausgangssituation hat die Verwaltung eine Lösung entwickelt, die einen Teilneubau der Maria-Montessori-Schule in Massivbauweise vorsieht mit dem Ziel, den ordnungsgemäßen Schulbetrieb auch ab dem 01.08.2022 zu sichern.

Die hier vorgestellte Baumaßnahme entspricht den Vorgaben des §13 Abs. 2 KomHVO NRW.

Der vorliegende Vorplanungsentwurf und die damit verbundene Kostenschätzung ist aus Sicht der Verwaltung die wirtschaftlichste und vor allem nachhaltigste Lösung.

- Ein Neubau in Modulbauweise würde eine erhebliche Vorlaufzeit benötigen (lange Planungsphase, da keine baulichen Änderungen während der Bauphase möglich) und ermöglicht zukünftig nur bedingt bauliche Anpassungen des Gebäudes. Diese Anpassungen sind erfahrungsgemäß immer notwendig, um Nutzungsänderungen von Räumen zu ermöglichen oder auf steigende Schülerzahlen mit einem Erweiterungsbau reagieren zu können.

- Eine erneute Notlösung auf Basis von temporär nutzbaren Containern zur Unterbringung der Schüler ist weder nachhaltig, noch langfristig wirtschaftlicher. (s. Anhang 05)

Zu 1.
Die Stadt Brühl hat auf Bitten der Kreisverwaltung die Verfügbarkeit möglicher Schulstandorte geprüft. Danach stehen derzeit keine Flächen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Auch für das Grundstück „Am Siegesbach“ ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Brühl hat sich bereit erklärt, ein beschleunigtes Verfahren nach §13a Baugesetzbuch einzuleiten und auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Aussage der Stadt Brühl soll der Satzungsbeschluss

im November 2020, spätestens Frühjahr 2021, vorliegen. Das hier in Rede stehende Grundstück ist somit alternativlos, aber durchaus geeignet.
Das Grundstück „Am Siegesbach“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort der Maria-Montessori-Schule und ist von dort fußläufig erreichbar. Es ist durch seinen Zuschnitt und seiner Größe für den Teilneubau geeignet. So kann ein eigenständiger Baukörper für die Oberstufe und Berufspraxisstufe errichtet werden, der das von der Schule vorgegebene Raumkonzept tragen kann. Ebenso können die besonderen Bedürfnisse des Schülerspezialverkehrs berücksichtigt werden. (s. Anhang 01+02)

Derzeit werden am Hauptstandort Bergstraße die Kinder der Eingangsstufe (Grundschulalter) bis Mittelstufe unterrichtet. In Wesseling sind derzeit die Schüler und Schülerinnen der Oberstufe und der Berufspraxisstufe untergebracht (15-25 Jahre). Der Neubau eines zweiten Standortes in fußläufiger Nähe zum Hauptstandort führt zu einem rationelleren Sachmittel-, Zeit- und Personaleinsatz, berücksichtigt Umweltaspekte durch die Vermeidung von Transportfahrten und schafft Flexibilität im Vertretungsfall, da die Fachkompetenz jederzeit bereits vor Ort ist. Darüber hinaus erleben die Schüler innerhalb ihrer Schullaufbahn einen Wechsel auf dem Weg zum „Erwachsen-werden“, wie ihn Schülerinnen und Schüler in der Regelschule ebenfalls erfahren. Ebenso können verbesserte Ausbildungsbedingungen im Neubau im Hinblick auf Raumgrößen, Differenzierungs- und Fachräume geschaffen werden.

Die Stadt Brühl ist bereit, das Grundstück „Am Siegesbach“ im Wege eines Erbpachtvertrages mit einer Laufzeit von mindestens 80 Jahren dem Rhein-Erft-Kreis zu überlassen.
Der Erbpachtzins soll jährlich 2,5 % des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblichen Bodenrichtwertes betragen.
Gegenwärtig befindet sich auf dem Grundstück noch ein Bolz- und Spielplatz, welcher auf eine in der Nähe liegenden Fläche verlagert werden muss. Die Kosten für die Verlagerung sollen vom Rhein-Erft-Kreis übernommen werden.

Zu 2.

Baukosten

Auf Basis des vorliegenden Raumbedarfsplans der Schulleitung der MMS wurde eine belastbare Kostenschätzung auf der Grundlage des Baukostenindex ermittelt. (s. Anhang 03)
Danach ergeben sich Baukosten einschließlich der anfallenden Nebenkosten in Höhe von 6.962.275,- EUR brutto

Zeitplan (Anhang 04)

Aufgrund der Höhe der kalkulierten Baukosten von insgesamt 6.962.275 EUR muss eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen und der Hauptgewerke (KG 300+400) erfolgen. Die Dauer des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen kann auf Basis einer Dringlichkeitserklärung auf ein Minimum von 12 Wochen verkürzt werden. Für alle weiteren Leistungen (Planungs- und Ausführungsphase) wurden bereits alle Zeitreduzierungsoptionen geprüft und berücksichtigt. Diesbezüglich muss für die Planungsphase ein Zeitraum von mindestens 6 Monaten und für die Ausführungsphase von mindestens 16 Monaten vorgesehen werden. Mit der Vergabe der Planungsleistungen „Gebäude/Objekt“ und „Technische Gebäudeausrüstung“ muss sofort begonnen werden.

- Start der europaweiten Vergabe der Planungsleistungen nach KT-Beschluss: **27.03.2020**

- Abschluss des verkürzten Vergabeverfahrens: **Mitte Juni 2020**
- Beauftragung der Planungsleistungen: **Ende Juni 2020**
- Planungsphase: **Juli bis Dezember 2020**
- Ausführungsphase: **Januar 2021 bis Mai 2022**
- Fertigstellung und Abnahme des Bauvorhabens: **Juni 2022**
- Umzug Ausstattung Container (Wesseling) nach Außenstelle (Brühl): **Juli 2022**

Der hier vorgestellte Zeitplan ist auf die zwingend vorgesehene Nutzung des Teilneubaus zum Schuljahresbeginn Sommer 2022 ausgerichtet und geht von einer Bauzeit von lediglich 16 Monaten aus.
Die hier vorgegebene Planungs- und Bauphase unterschreitet erheblich die übliche Bauzeit.
Nur auf Basis der bisher seitens der Verwaltung geleisteten Vorarbeiten ist eine fristgerechte Realisierung überhaupt möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitliche Verzögerungen in allen Phasen (EU-Ausschreibungen, BPlan-Verfahren, Auftragsausführung) als Risiko kalkuliert werden müssen und aufgrund des geringen Zeitfensters kaum kompensiert werden können.

Zu 3. und 4.
Die Fertigstellung der Baumaßnahme soll zum 31.05.2022 erfolgt sein. Zur Einhaltung dieses engen Bauzeitenplanes ist der sofortige Maßnahmenbeginn zwingend erforderlich.
Hierfür sind außerplanmäßige Mittel in Höhe von 700.000,- EUR im Haushalt 2020 zur Verfügung zu stellen.
Weiterhin sind außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigungen von 1.500.000 EUR zur jahresübergreifenden Maßnahmendurchführung mit Fälligkeit in 2021 bzw. 300.000 EUR mit Fälligkeit in 2022 erforderlich.

Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:
Bei dem Teilneubau der Maria-Montessori-Schule in Brühl handelt es sich um eine neue Maßnahme im Produkt 03.221.01, Investitionscode H22101.03, die bislang im Doppelhaushalt 2019/2020 nicht veranschlagt ist. Für die Haushaltsjahre ab 2021 wäre vorbehaltlich des Beschlusses eine Veranschlagung im Kreishaushalt vorzunehmen.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft wird auf den Anhang 06 verwiesen. In der Modellrechnung in Anhang 06 sind bereits verschiedene Aufwendungen und Auszahlungen, die mit dem Neubau der Maria-Montessori-Schule einhergehen und zum Stand 17.02.2020 beziffert werden konnten, aufgeführt. Diese umfassen u. a. die Baukosten, die Anschaffungsnebenkosten, den Umzug, die Erbpacht, die Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen. Die Summe der Aufwendungen bzw. Auszahlungen beläuft sich bei einer Laufzeit und Nutzungsdauer von 80 Jahren auf insgesamt ca. 21,8 Mio. EUR. In der Modellrechnung konnten jedoch einige Kostenarten noch nicht beziffert werden, wie zum Beispiel die Ausstattung für den Teilneubau. Bezüglich der Schülerfahrtkosten wird aufgrund des Schulentwicklungsplans von einer gleichbleibenden Schülerzahlentwicklung ausgegangen. Zudem sind in den abgebildeten Zahlen der Modellrechnung keine Preissteigerungsraten und Ersatzinvestitionen eingepreist. Diese Faktoren erhöhen den Kreisumlagebedarf zusätzlich.

Der durchschnittliche Kreisumlagebedarf beträgt 272.672 EUR p.a. Im Vergleich zu den derzeitigen gebäudebezogenen Aufwendungen/ Auszahlungen für die Nebenstelle der Maria-Montessori-

Schule in Wesseling in Höhe von ca. 170.000 EUR entspricht dies einem jährlichen Mehrbedarf von 102.672 EUR. Es ist eine teilweise Refinanzierung für die IT-Grundstruktur im Rahmen des Teilneubaus über das Förderprogramm Digitalpakt vorgesehen. Die Kosten für die IT-Grundstruktur werden derzeit auf ca. 172.000 EUR geschätzt. Die Zuwendung wird in Höhe von höchstens 90 % der zuwendungsfähigen Auszahlungen gewährt, so dass sich die Zuwendung auf ca. 154.800 EUR belaufen wird. Die Erträge aus der Auflösung der Sonderposten reduzieren nochmals den Kreisumlagebedarf.

Deckung zu Nr. 3 des Beschlussvorschlags:
Da es sich hier um eine neue Maßnahme handelt, die bislang nicht im Doppelhaushalt 2019/2020 veranschlagt ist, wird im Haushaltsjahr 2020 für die Maßnahme "Teilneubau der Maria-Montessori-Schule in Brühl" eine außerplanmäßige Auszahlung im Produkt 03.221.01, bei Sachkonto 7851000, Investitionscode H22101.03 in Höhe von 700.000 EUR erforderlich. Die Deckung erfolgt im Rahmen der Gesamtdeckung im Investitionshaushalt.

Deckung zu Nr. 4 des Beschlussvorschlags:
Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung im Produkt 03.221.01 bei Sachkonto 7851000 in Höhe von 1.500.000 EUR mit Fälligkeit in 2021 wird durch geringere Verpflichtungsermächtigungen im Produkt 03.221.01, Sachkonto 7851000 bei der Maßnahme H22107.03 "Ersatzneubau AES für Containeranlage " in Höhe von 900.000 EUR und im Produkt 03.231.01, Sachkonto 7851000 bei der Maßnahme H23101.05 "Neubau Pausenhalle BK BM" in Höhe von 450.000 EUR und bei der Maßnahme H23102.06 "Blockheizkraftwerk, Sanitäranlagen, Dachsanierung AKBK" in Höhe von 150.000 EUR gedeckt.

Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung im Produkt 03.221.01 bei Sachkonto 7851000 in Höhe von 300.000 EUR mit Fälligkeit in 2022 wird durch geringere Verpflichtungsermächtigung im Produkt 03.221.01, Sachkonto 7851000 bei der Maßnahme H22107.03 "Ersatzneubau AES für Containeranlage " in gleicher Höhe gedeckt.

Bergheim, den 19.02.2020

Michael Kreuzberg
Landrat

Anlagen
Anhänge 01-06