

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	29.08.2023
Ausschuss für Bildung und Sport	13.09.2023
Haupt- und Finanzausschuss	17.10.2023
Rat	24.10.2023

**Neubau der Gemeinschaftsgrundschule Unterhaan  
hier: Freigabe des Raumkonzepts**

**Beschlussvorschlag:**

- 1./ Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen
- 2./ Die Verwaltung wird beauftragt, für die Planung des Neubaus der GGS Unterhaan auf Basis des in dieser Vorlage vorgestellten und als Anlage beigefügten Raumbedarfs von einer dreizügigen Grundschule auszugehen. Das sind in einem ersten Schritt die Vergabeverfahren für die juristische Beratung, die Generalplanung und die Projektsteuerung sowie die sich anschließende Leistungsphase 3 HOAI, und zwar die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Im Haushalt 2023 stehen hierfür Mittel in Höhe von 484.883,79 € zur Verfügung, die ins Jahr 2024 zu übertragen sind.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, für das Jahr 2020 Haushaltsmittel für die Planung eines Neubaus der Gemeinschaftsgrundschule Unterhaan bereit zu stellen. In Zusammenarbeit zwischen dem Gebäudemanagement und dem Amt für Schule und Sport wurde daraufhin im ersten Halbjahr des Jahres 2020 mit externer Unterstützung, damals durch das Büro Dr. Gabe und Lexis, das notwendige Raumprogramm im Rahmen der sog. „Planungsphase 0“ erarbeitet. Seinerzeit wurde die Zweizügigkeit für den Standort

Unterhaan mit Blick auf die Schülerzahlenentwicklung im Kontext der Auslastung aller Grundschulstandorte grundsätzlich bestätigt, allerdings mit dem Zusatz, Raum für zwei weitere Klassen zu schaffen, um auf sog. „Spitzen“, ausgelöst durch eine hohe Geburtenrate und/oder vermehrten Zuzug durch Krisensituationen, vorbereitet zu sein und diese abfedern zu können.

Des Weiteren sollten alle Klassen für einen rhythmisierten Ganzttag ausgestattet sein - verbunden mit dem Ziel, die GGS Unterhaan als eine Ganzttagsschule führen zu können, im Idealfall sogar als gebundene Ganzttagsschule mit entsprechend erhöhtem Lehrerstellenzuschlag.

Bevor die Ergebnisse dieses Prozesses zur Freigabe in die politischen Gremien eingebracht werden konnten, geriet das Gesamtprojekt aufgrund von Personalengpässen im Amt für Gebäudemanagement leider ins Stocken und konnte erst in diesem Jahr wieder aufgenommen werden. Die Schülerzahlenprognose mündete in die derzeit ohnehin für alle Haaner Schulen zu aktualisierende Schulentwicklungsplanung (SEP). Parallel hierzu wurde eine erneute Raumanalyse erstellt mit Blick auf die Besonderheiten des Schulstandortes Unterhaan, der seit Beginn des Schuljahres 2022/23 erneut mit einer Dependance-Lösung leben muss, da die jeweils 4. Klasse komplett am eigens hierfür ertüchtigten Standort Bachstraße untergebracht ist. Mit dem Beschluss über die Dependance als Interim wurde ebenfalls der nunmehr dringend erforderliche Einstieg in die Planung des Neubaus beschlossen, da das Interim seitens der Bezirksregierung beginnend mit dem Schuljahr 2022/23 zunächst nur für fünf Schuljahre genehmigt wurde. Verwaltungsseitig besteht allerdings Zuversicht, dass auf der Basis konkreter Beschlüsse und einsetzender Bautätigkeit auch eine Verlängerung dieser Beschlusslage herbeigeführt werden kann, zumal eine andere Alternative derzeit nicht ersichtlich ist.

### **Ergebnisse aus dem Raumbedarfskonzept**

Über drei Jahre nach der Erstellung des notwendigen Raumprogramms durch das Büro Dr. Gabe und Lexis zeigt u.a. der Angriffskrieg auf die Ukraine, wie schnell sich Schullandschaften durch äußerliche Einflüsse verändern können. So wurde der Raumbedarf für den Schulbau der GGS Unterhaan mit Hilfe des Büros Thomassen Consult ebenso wie die gesamte Schullandschaft in Haan nochmals explizit begutachtet und in diesem Kontext auch die aktuelle Schülerzahlenentwicklung inkludiert. Danach wird das Ursprungskonzept der Verwaltung und das Erfordernis für eine 2,5-zügige Schule im Grundsatz bestätigt - dies allerdings mit einer Belegung der Klassen in Richtung des Klassenfrequenzhöchstwertes und wenig Spielraum, um auf Zuzüge und/oder weitere Besonderheiten flexibel reagieren zu können. Formal gibt es zudem keine 2,5-Zügigkeit. Zügigkeiten werden nur in ganzen Zahlen ausgewiesen, so dass bei einer 2,5-Zügigkeit faktisch eine 3-Zügigkeit gegeben ist. Um eine Einschätzung der Kosten und die Machbarkeit am Schulstandort hinsichtlich der Bebaubarkeit zu entwickeln, wurde in Abstimmung zwischen Verwaltung und Gutachter entschieden, dass es sinnvoll ist, wenn das Amt für Gebäudemanagement zwei Modelle rechnet, und zwar einmal in der Variante 01 für einen 2,5-zügigen Schulneubau mit Ausbaureserve von 180 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche (NUF) von 2.070 m<sup>2</sup> nebst Verkehrs-/Technik-/ und Konstruktionsfläche von 1.170 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich für die Variante 01 eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 3.240 m<sup>2</sup>. Die Variante 02 ist ein 3-zügiger Neubau mit einer Nutzfläche

(NUF) von 2.110 m<sup>2</sup> nebst Verkehrs-/Technik-/ und Konstruktionsfläche von 1.190 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich für die Variante 02 eine BGF von 3.300 m<sup>2</sup>. Zwischen den Varianten ergibt sich eine Flächendifferenz von 60 m<sup>2</sup> in der BGF. Ein Extrakt aus der im BSA einzubringenden Schulentwicklungsplanung inkl. Raumanalyse explizit für den Standort der GGS Unterhaan wurde eigens für diese Vorlage erstellt und als Anlage zur Vorlage beigefügt. Mit Blick auf die vergleichsweise geringen zusätzlichen Kosten von 240.000 € empfiehlt die Verwaltung, auch unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Gutachters, einen 3-zügigen Schulbau zu planen. Hiermit verbunden ist die Hoffnung, damit auch flexibler auf Notsituationen reagieren zu können, die Klassen in ihrer Belegung nicht an die Höchstgrenze zu bringen - wohlwissend, dass hier im Ergebnis immer der Elternwille zählt. Eine Auswirkung auf die bisher festgelegten und im Rahmen der SEP auch zur Bestätigung angedachten Zügigkeiten an den anderen Grundschulen ist damit nicht verbunden (GGs Bollenberg, GGS Gruiten und KGS Don-Bosco: 2-zügig, GGS Mittelhaan 3-zügig).

Der gültige Bebauungsplan sieht für das Schulgelände eine maximale Zwei-Geschossigkeit vor. Eine weitere Ausbaureserve auf dem Schulgrundstück wäre nach einer überschläglichen Berechnung grundsätzlich nur als Erweiterung möglich.

### Kostenannahme

Die Variante 01 „2,5-zügig plus Ausbaureserve“ mit einer BGF von 3.240 m<sup>2</sup> ergibt für die Herstellung des Schulneubaus im mittleren Standard mit einem Faktor von 2.575 €/m<sup>2</sup> sowie für die Außenfläche (AF) mit einem Faktor von 173 €/m<sup>2</sup> eine Baukostenannahme in Höhe von **14,84 Mio. € Brutto**.

Die Variante 02 „3-zügig“ mit einer BGF von 3.300 m<sup>2</sup> ergibt für die Herstellung des Schulneubaus im mittleren Standard mit einem Faktor von 2.575 €/m<sup>2</sup> sowie für die Außenfläche (AF) mit einem Faktor von 173 €/m<sup>2</sup> eine Baukostenannahme in Höhe von **15,08 Mio. € Brutto**. Für den Abbruch des Bestandsgebäudes ohne die Sporthalle, aber einschließlich der vorherigen notwendigen Schadstoffsanierung wird mit einem Faktor von 795 €/m<sup>2</sup> eine Summe von 2,37 Mio. € brutto sowie für die Interims- Unterbringung in der Anmietung von Containern mit einem Faktor von 635 €/m<sup>2</sup> eine Summe von 1,74 Mio. € Brutto angesetzt. Somit ergibt sich zwischen der Variante 01 und 02 für die Herstellung des Neubaus eine Differenz von rund 240.000 € brutto.

Diese Kostenannahme basiert auf den Zahlen des Baukosteninformationszentrums Stand 1. Quartal 2023. Für die Ermittlung einer Preisprognose für die nächsten fünf Jahre, die als Projektdauer angenommen wird, werden die Preisindizes des Statistischen Bundesamtes der letzten fünf Jahre rückwirkend im Mittel zu Grunde gelegt. Daraus ergibt sich eine jährliche Preissteigerung von 10,62 % p.a. für die nächsten fünf Jahre. Daraus ergibt sich eine Summe von 10,06 Mio. € brutto bzw. 10,19 Mio. € brutto für die Preisanpassung bis 2028.

	Variante 01 2,5 zügig plus Ausbaureserve		Variante 02 3-zügig	
<b>Abbruch Bestand ohne Sporthalle inkl. Schadstoffsanierung</b>	1.900 m <sup>2</sup> BGF	2.370.000 € Brutto	1.900 m <sup>2</sup> BGF	2.370.000 € Brutto
<b>Interim Container ohne Sporthalle</b>	1.750 m <sup>2</sup> BGF	1.740.000 € Brutto	1.750 m <sup>2</sup> BGF	1.740.000 € Brutto

<b>Neubau Herstellung</b>	3.240 m <sup>2</sup> (davon 2070 m <sup>2</sup> NUF)	14.800.000 € Brutto	3.300 m <sup>2</sup> (davon 2110 m <sup>2</sup> NUF)	15.080.000 € Brutto
<b>Gesamtsumme Brutto</b>		<b>18.910.000 € Brutto</b>		<b>19.190.000 € Brutto</b>
<b>Zuzgl. Preisprognose für 5 Jahre bis 2028</b>	53,1% (10,62 % p.a.)	<b>10.060.000 € Brutto</b>		<b>10.190.000 € Brutto</b>

## 1. Einschätzung des Terminplans

Der Projektzeitraum vom Projektstart bis zur Inbetriebnahme wird für beide Varianten mit fünf Jahren angenommen. Es gibt die folgenden Rahmentermine:

- Projektstart – nach Ratsbeschluss im 4. Quartal 2023
- Einholung Ausführungs-/Finanzierungsbeschluss – 1. Quartal 2025
- Einreichung Bauantrag – 1. Quartal 2026
- Anmietung Container für Interim – 3. Quartal 2026  
(bis Inbetriebnahme in 2028)
- Baubeginn – 4. Quartal 2026
- Inbetriebnahme – 4. Quartal 2028

## Konzept Vergabestrategie

### Vergabestrategie allgemein

Das Konzept für die Vergabestrategie sieht zunächst die Beauftragung einer juristischen Beratung vor, welche die Verwaltung bei der Durchführung von zwei VgV-Verfahren, nämlich für den Generalplaner und die Projektsteuerung, unterstützen wird.

Durch die nachfolgend beschriebenen VgV-Verfahren für die Generalplanung und die Projektsteuerung sollen die wichtigsten externen Projektpartner für die weiteren Planungsphasen gefunden werden. Die beiden Externen sowie die juristische Beratung sollen weitestgehend die Baumaßnahme in der Umsetzung von Anfang bis Ende begleiten.

### Generalplanungsleistungen

Das erste VgV-Verfahren für den Generalplaner ist auf Grund der aktuellen Wertgrenzen europaweit auszuschreiben, mit dem Ziel des Abschlusses eines Stufenvertrages entsprechend der Projektphasen. Die Leistungen des Generalplaners umfassen sämtliche Hauptingenieurleistungen für die Generalplanung, als da sind Objektplanung, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik (Raumakustik, Wärmeschutz, Schallschutz), SIGEKO, Brandschutzkonzept, Baugrund und Außenanlagenplanung. Die Beauftragung soll in vier Stufen erfolgen, nämlich in der ersten Stufe die Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 gemäß HOAI, in der zweiten Stufe die Beauftragung der Leistungsphasen 3, in der dritten Stufe die Beauftragung der

Leistungsphasen 4 und 5 gemäß HOAI sowie als vierte Stufe die Beauftragung der Leistungsphasen 6,7, 8 und 9 gemäß HOAI.

Für das VgV-Verfahren für den Generalplaner stehen zwei Verfahrensarten zur Auswahl: Offenes und nicht-offenes Verfahren mit vorgeschalteten öffentlichen Teilnehmerwettbewerben, die in der Verfahrensdauer variieren. Insgesamt beträgt die Dauer des VgV-Verfahrens Generalplaner ca. sechs bis sieben Monate (offenes Verfahren 35 Tage Angebotsfrist, nicht offenes Verfahren 30 Tage Teilnahmefrist, 30 Tage Angebotsfrist).

#### Leistungen der Projektsteuerung

Das zweite Vergabeverfahren für die Projektsteuerung muss aufgrund der Wertgrenzen europaweit als VgV-Verfahren ausgeschrieben werden, ebenfalls mit dem Ziel eines Stufenvertrages nach AHO.

Die Dauer des VgV-Verfahrens der Projektsteuerung wird ebenfalls mit sechs bis sieben Monaten angesetzt.

#### Weiteres Vorgehen

Im weiteren Planungsverlauf für die Baumaßnahme muss dann erörtert werden, ob eine Abweichung von der Fach- und Teillose-Vergabe aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen möglich ist.

#### **Finanz. Auswirkung:**

s. Ausführungen in der Vorlage

Eine Realisierung kann nur unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgen. Eine Veranschlagung von Haushaltsmitteln im Haushaltsplan kann erst nach entsprechender Planung und Kostenberechnung (§ 13 Abs. 2 KomHVO) erfolgen.

#### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist von dieser Vorlage nicht berührt.

Anlage 1\_Extrakt GGS Unterhaan V2