

AZ: 65.0 hi/-90-hl-te

**Drucksache Nr.: 1345/2003/DS**

=====

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Termin</b> | <b>Status</b> | <b>Behandlung</b>    |
|---|---------------|---------------|----------------------|
| Gemeinsame Sitzung des<br>Hauptausschusses, Bau-, Pla-<br>nungs- und Umweltausschusses,<br>Finanz- und Wirtschaftsförde-<br>rungsausschusses, Schul-, Kul-<br>tur- und Sportausschusses | 20.11.2007    | Ö             | Vorberatung          |
| Hauptausschuss  | 20.11.2007    | N             | Kenntnisnahme        |
| Ratsversammlung   | 04.12.2007    | Ö             | Endg. entsch. Stelle |

**Berichterstatter:**

Oberbürgermeister Unterlehberg/Erster  
Stadtrat Arend/  
Stadtrat Humpe-Waßmuth

**Verhandlungsgegenstand:**

**Freiherr-vom-Stein-Schule**

**A n t r a g:**

- I. Den Planungen zum Neubau und zur Sanierung der Freiherr-vom-Stein-Schule wird zugestimmt.
- II. Der zeitlich jeweils bis zum 31.12.2010 befristeten Neuschaffung zweier Planstellen  
Bauingenieur/in Entgeltgruppe 11  
TVöD sowie  
Technische/r Zeichner/in Entgeltgruppe 8 TVöD  
wird zugestimmt.

Diese zwei Stellen sind bei der Darstellung der Erreichung des Zieles, gegenüber dem Stellenplan 2004 bis zum Jahre 2008 mindestens 10 % der Stellen einzusparen, **nicht** zu berücksichtigen.

- III.
1. Die für die Umsetzung des Antrages zu Ziff. I erforderlichen Haushaltsmittel von 9.281.000 Euro werden zur Verfügung gestellt.
  2. Der Leistung von außerplanmäßigen Ausgaben nach § 82 GO im Vermögenshaushalt 2007 (Freiherr-vom-Stein-Schule – Baukosten) bis zur Höhe von 100.000 Euro wird zugestimmt.
  3. Im Nachtragshaushaltsplan 2007 ist für den Neubau der Klassen- trakte und des Ganztagsbereiches sowie für Einrichtung eine Verpflichtungsermächtigung von 2.620.500 Euro zu veranschlagen. Die Verpflichtungsermächtigung ist im Nachtragshaushalt 2008 entsprechend in Haushaltsansätze umzuwandeln.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Anlage 9

## **Begründung:**

### **Anlass**

Die Ratsversammlung hat am 25.09.2007 beschlossen, die Planungen für die Erweiterung und Sanierung einschließlich Finanzierung und Betrieb der Freiherr-vom-Stein-Schule als ÖPP-Projekt wie auch das eingeleitete Ausschreibungsverfahren für das ÖPP-Projekt einzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Neubau und die Sanierung der Freiherr-vom-Stein-Schule in konventioneller Bauweise zu planen und die erforderlichen Kosten zu ermitteln und zur nächsten Sitzung der Ratsversammlung vorzulegen.

### **Zum Drucksachenantrag I:**

#### **I. 1. Raumprogramm/ Planung Neubau und Sanierung**

Entsprechend dem Auftrag der Ratsversammlung hat die Verwaltung den Vorentwurf für den Neubau und die Sanierung der Freiherr vom Stein Schule erstellt und die Kosten ermittelt (die Planungen sind als **Anlagen 1-8** beigefügt). Grundlage für die Planung ist ein vom FD Schule Kultur und Sport aufgestelltes Raumprogramm (s. **Anlage 11**). Die Planung ist mit dem Fachdienst Schule, Kultur und Sport und mit der Freiherr-vom-Stein-Schule abgestimmt. Das Raumprogramm ist sowohl von der Anzahl als auch von der Größe der einzelnen Räume in den Planungen umgesetzt.

Die Planung geht von einem Neubau der Klassentrakte und des Ganztagsbereiches aus. Der Sonderklassentrakt und die Verwaltung sollen nach Fertigstellung des Neubaues saniert und modernisiert werden.

Der Neubau der Klassentrakte und des Ganztagsbereiches ist als 3-flügeliger Baukörper mit einem zentralen Erschließungskern geplant. Die beiden südlichen Flügel beinhalten pro Etage jeweils 4 Klassen und einen Gruppenraum. Diese Flügel sind 3-geschossig geplant. Jede Jahrgangsstufe bildet räumlich eine abgetrennte soziale Einheit. Der nördliche Flügel in 2-geschossiger Bauweise beinhaltet den Ganztagsbereich mit Mensa, Aufenthalts- und Kreativraum im Erdgeschoss und Computerräumen, Geschichts- und Erdkundebereich im 1. Obergeschoss. Durch einen Aufzug im zentralen Erschließungskern wird das Gebäude barrierefrei erschlossen. Jeder Etage ist ein Sanitärbereich sowie ein Lehrerstützpunkt zugeordnet. Die Klassenräume haben jeweils eine Größe von 59 qm und die Gruppenräume von 40 qm. Der Mensabereich kann durch mobile Wände zu einem Gesamtraum von 225 m<sup>2</sup> geöffnet werden.

Die Fassaden des Gebäudes des Ganztagsbereiches sollen in einer Klinkerfassade in Anlehnung an den Farbton der vorhandenen Gebäude erstellt werden. Für die Klassentrakte ist eine Gestaltung mit einer vorgehängten Fassade aus einem Material vorgesehen, dass sich gestalterisch von der Fassade des Ganztagesbereiches absetzt. Die Dächer werden als flach geneigte Walmdächer mit einer Metalleindeckung ausgebildet.

Nach Fertigstellung des Neubaues ist geplant, den Sonderklassentrakt energetisch zu sanieren, die vorhandenen baulichen Mängel abzustellen und die Fachräume entsprechend den heutigen Anforderungen zu modernisieren. Das Gebäude soll durch einen Verbindungsgang an das Hauptgebäude angeschlossen werden. Die Raumgröße der Fachunterrichtsräume entsprechen, bis auf zwei Bestandsräume, mindestens den Vorgaben des Musterraumprogramms. Bei zwei Bestandsräumen wird die Vorgabe des Musterraumprogramms um 3,00 m<sup>2</sup> unterschritten.

Mit Fertigstellung des Sonderklassentraktes ist der Abriss der beiden letzten Klassentrakte und die Neuanlage des Schulhofs vorgesehen (siehe Lageplan Bestand). Den Abschluss der Sanierung der Freiherr-vom-Stein-Schule bildet die Renovierung und Sanierung des Verwaltungsgebäudes. Hier erfolgt im Wesentlichen eine Renovierung, eine Sanierung der haustechnischen Einrichtungen und eine energetische Sanierung. Die Raumzuschnitte bleiben im Wesentlichen erhalten.

Die Sanierung der Sanitärräume der Turnhalle erfolgt im Rahmen der Bauunterhaltung. Die Kosten von ca. 80.000 Euro werden aus dem Verwaltungshaushalt finanziert, sie sind in den Gesamtbaukosten nicht enthalten.

## **I.2. Bauablauf**

### Neubau Ganztagsbereich und Klassentrakte

Der Neubau ist in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Den 1. Bauabschnitt bildet der Ganztagsbereich und der 1. Klassentrakt mit 12 Klassen und dem zentralen Erschließungskern. Den 2. Bauabschnitt bildet der 2. Klassentrakt mit weiteren 12 Klassen.

Aus Kostengründen und um die Beeinträchtigung des Schulbetriebes zeitlich so gering wie möglich zu halten, ist vorgesehen, den 1. und 2. Bauabschnitt zeitgleich zu errichten. Die Bauarbeiten werden mit dem Abriss der Klassentrakte 1 und 2 in den Osterferien 2008 beginnen. Zeitgleich werden für die entfallenden Räume Ersatzklassenräume geschaffen. ( Klassenraum-Container)

Der eigentliche Baubeginn für den Neubau wird auf den Frühsommer 2008 terminiert. Fertigstellungsterminstermin ist der 30.06.2009, so dass der Neubau mit Ganztagsbereich und allen Klassenräumen mit Schuljahresbeginn 2009/2010 bezogen werden kann.

### Sanierung Sonderklassentrakt / Verwaltung

Nach Fertigstellung des Neubaus kann, abhängig von der Haushaltsplanung, mit der Sanierung des Sonderklassentraktes begonnen werden, so dass der Sonderklassentrakt mit Beginn des Schuljahres 2010/2011 zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Sanierung des Verwaltungstraktes wird im Anschluss erfolgen. Für die Gesamtfertigstellung ist nach diesem Zeitplan das Frühjahr 2011 angestrebt.

## **I. 3.1 Kosten**

### Baukosten

#### Ganztagsbereich und Klassentrakte

Die Kostenschätzung für den Neubau beläuft sich auf 6,641 Mio. €, davon 1,376 Mio. € für den Ganztagsbereich. Die Mittel sind jeweils zu 50 % in den Haushaltsjahren 2008 und 2009 in den Haushalt einzustellen.

#### Sonderklassentrakt / Verwaltung

Die Kosten für die Sanierung des Sonderklassentraktes und der Verwaltung, den Abbruch der Gebäude 4 und 5 und die Herstellung der Außenanlagen sind auf 2,025 Mio. € geschätzt. Die Mittel sind zu 40 % im Haushaltsjahr 2009 und zu 60 % im Haushaltsjahr 2010 bereitzustellen.

### **I. 3.2 Einrichtung**

#### Ganztagsbereich und Klassentrakte

Die Einrichtung des Neubaus einschließlich der Einrichtungskosten für die Mensa und den Ganztagsbereich sind auf 300.000,- € geschätzt. Die Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2008 in den Haushalt einzustellen.

#### Sonderklassenrakt / Verwaltung

Die Einrichtungskosten für die Sanierung des Sonderklassentraktes einschließlich der Erneuerung der Fachunterrichtsräume betragen lt. Kostenschätzung 315.000,- €  
Die Haushaltsmittel für die Einrichtung sind im Haushaltsjahr 2009 in den Haushalt einzustellen.

### **I. 3.3 Gesamt**

Für die gesamte Sanierung der Freiherr-vom-Stein-Schule sind damit Baukosten in Höhe von 8,666 Mio. € und Einrichtungskosten in Höhe von 0,615 Mio. € zu veranschlagen. Die Gesamtkosten betragen damit 9.281 Mio. €

Diese Kosten beinhalten, neben den Bau- und Einrichtungskosten, auch die Baunebenkosten, die Abbruchkosten und die Kosten für die Raumprovisorien. Weiterhin sind auch Personalkosten für 2 projektbezogen, befristete Stellen eines Bauingenieurs und eines Technischen Zeichners/Zeichnerin berücksichtigt. Die Personalkosten sind im Verwaltungshaushalt zu veranschlagen und werden als Bauverwaltungskosten aus dem Vermögenshaushalt erstattet.

### **I. 3.4 Fördermittel**

Für den Neubau der Freiherr vom Stein Schule sind Fördermittel aus dem Investitionsprogramm Zukunft, Bildung und Betreuung (IZBB) und dem Schulbauprogramm beantragt und bewilligt bzw. im Schulbauprogramm des Ministerium für Bildung und Frauen bis 2012 eingeplant. Die Förderung für den Ganztagsbereich ist mit 900.000,€ (fest) bewilligt. Für die Schulneubauten beträgt die Förderung aus dem Schulbauprogramm 65% der Baukosten und für die Sanierungen 35%. Die Höhe der Förderung aus dem Schulbauprogramm richtet sich nach den tatsächlichen Baukosten, ist jedoch auf maximal 4.160.500,00 € begrenzt; ggf. könnte die Förderung um 60.000 Euro geringer ausfallen, da die für 2007 in Aussicht gestellte Förderung evtl. nicht gewährt wird, da bisher mit dem Bau noch nicht begonnen wurde.

Nach der o.g. Kostenschätzung beträgt die Gesamtförderung 5,031 Mio. € Der Eigenanteil der Stadt Neumünster beträgt 4,250 Mio. €

### **I. 3.5 Folgekosten**

Der Eigenanteil der Stadt Neumünster von 4.250.000 Euro ist über Kredite zu finanzieren. Die Folgekosten für den Kapitaldienst betragen bei Annahme einer 5 %-igen Verzinsung und einer 2 %-igen Tilgung jährlich 297.500 Euro.

Die Folgekosten für den Betrieb ab 2011 sind unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Preissteigerung (entsprechend der Kalkulationsbasis im ÖPP-Verfahren) von 1.5% für die Betriebsleistungen und 5% für Energie mit 368.000,-€ pro Jahr kalkuliert. Ab 2012 sind die

jährlichen Preissteigerungen zu berücksichtigen.

Die jährlichen Kosten ab 2011 werden damit insgesamt 665.500,-€ betragen.

### **Zum Drucksachenantrag II:**

Da der Neubau und die Sanierung der Freiherr-vom-Stein-Schule bisher als ÖPP-Projekt geplant war, sind für dieses Vorhaben keine Personalkapazitäten eingeplant.

Die Mitarbeiter/innen des FD Zentrale Gebäudewirtschaft sind daher mit laufenden Maßnahmen, Maßnahmen, die für das Jahr 2008 eingeplant sind und mit Maßnahmen, die für 2008/2009 vorzubereiten sind, voll ausgelastet.

Aufgrund des engen Zeitplanes, der für die Inanspruchnahme der o.a. Fördergelder den 30.06.2009 als Fertigstellungstermin für den 1. Bauabschnitt vorsieht, ist die Wahrnehmung der Architektenleistung durch eigenes Personal sicher zu stellen, da für das Vergabeverfahren in einer EU-weiten Architekturausschreibung mit einer Verzögerung von 6 Monaten zu rechnen ist.

Projektbezogen sind daher 1 Planstelle für eine/n Bauingenieur/in und 1 Planstelle für eine/n Technische/n Zeichner/in für die Dauer von 3 Jahren einzurichten.

Diese zusätzlichen Planstellen mit den damit verbundenen Personalkosten von jährlich rund 111.400,- € (insges. somit rd. 334.200,-€) sind in die Kostenschätzung als Baunebenkosten mit eingeflossen (vgl. „Gesamtkosten“) und sind bei der Darstellung der Erreichung des Ziels gegenüber dem Stellenplan 2004 bis zum Jahr 2008 mindestens 10 % der Stellen einzusparen nicht mit zu berücksichtigen.

### **Zum Drucksachenantrag III:**

#### **III. 1 Bereitstellung von Haushaltsmitteln**

Nach den Berechnungen der beteiligten Fachdienste belaufen sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf 9.281.000 Euro. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den Begründungen zu den Drucksachenanträgen I. und II.

#### **III. 2 Leistung von außerplanmäßigen Ausgaben**

Für das Jahr 2007 sind nach Aussage des Fachdienstes Zentrale Gebäudewirtschaft/Hochbau Mittel in Höhe von 550.000 Euro erforderlich für vorbereitende Planungsarbeiten sowie die in den Osterferien 2008 durchzuführenden Abrissarbeiten und die Anmietung von Klassenraumcontainern. Hierfür stehen im Vermögenshaushalt 2007 450.000 Euro veranschlagte Ausgaben zur Verfügung. Diese Mittel waren im Ursprungshaushalt zunächst vorgesehen als Weiterleitung des in der Einnahme ausgewiesenen Zuschusses aus dem IZBB-Programm an den Investor des ÖPP-Projektes. Im Nachtrag 2007 wird hierfür die Haushaltsstelle „Baukosten“ eingerichtet. Die verbleibenden 100.000 Euro sollen außerplanmäßig bereitgestellt werden. Zur Deckung können zurzeit nicht mehr benötigte Mittel aus der Haushaltsstelle 4.22102.94200 „Freiherr-vom-Stein-Schule Beraterkosten ÖPP-Projekt“ herangezogen werden.

### III. 3 Verpflichtungsermächtigung im Nachtrag 2007

Für 2008 sind nach Angaben der Fachdienste Zentrale Gebäudewirtschaft/Hochbau bzw. Schule, Kultur und Sport im Nachtrag des Vermögenshaushaltes einzuplanen:

|   |                |
|---|----------------|
| Baukosten Ganztagsbereich/Klassentrakte | 2.770.500 Euro |
| Einrichtung                             | 300.000 Euro   |
| zusammen:                               | 3.070.500 Euro |

Der von der Ratsversammlung verabschiedete Vermögenshaushalt 2008 sieht Ausgaben von 450.000 Euro an den Investor des ÖPP-Projektes vor. Dieser Betrag ist im Nachtrag 2008 auf der Haushaltsstelle „Baukosten“ auszuweisen. Zur Deckung dieser Ausgabe sind im Vermögenshaushalt 2008 bereits 450.000 Euro aus dem IZBB-Programm veranschlagt.

Um im Frühjahr 2008 die notwendigen Ausschreibungen veranlassen zu können, ist im Nachtrag 2007 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von (3.070.500 Euro ./ 450.000 Euro =) 2.620.500 Euro aufzunehmen. Diese Verpflichtungsermächtigung ist im Nachtrag 2008 in entsprechende Haushaltsstellen umzuwandeln.

Zur teilweisen Deckung der umzuwandelnden Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.620.500 Euro stehen in Aussicht gestellte Mittel aus dem Schulbauprogramm von 140.000 Euro zur Verfügung, so dass im Nachtrag 2008 Ausgabeesparungen im Umfang von 2.480.500 Euro zu beschließen sind. Zur Vorabinformation fügen wir eine Übersicht aus dem Vermögenshaushalt 2008 als **Anlage 9** bei, in der auch die noch disponiblen Ansätze ab 100.000 Euro aufgelistet sind.

Für die übrigen Mittel für den 1. und 2. Bauabschnitt in Höhe von 3.635.500 Euro ist eine Verpflichtungsermächtigung im Nachtrag 2008 einzustellen. Diese Verpflichtungsermächtigung ist im Haushalt 2009 entsprechend umzuwandeln.

Daneben sind im Nachtrag des Verwaltungshaushaltes 2008 die für das zusätzliche Personal entstehenden Personalkosten von 110.400 Euro aufzunehmen. Die Personalkosten werden aus dem Vermögenshaushalt (Bauverwaltungskosten) erstattet.

Die Sanierung des Sonderklassentraktes sowie der Verwaltung sind zusammen mit den Einrichtungskosten – wie in der Begründung zum Drucksachenantrag I. dargestellt – in den Haushaltsjahren 2009 bis 2010 zu veranschlagen.

Zur besseren Orientierung haben wir in einer Übersicht (**Anlage 10**) die haushaltsmäßigen Auswirkungen des gesamten Bauvorhabens dargestellt.

Im Auftrage

Im Auftrage

Unterlehberg  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat

Humpe-Waßmuth  
Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage 1 bis 8: Bestandsplan, Grundrisse 1. – 3. OG, Ansichten

Anlage 9: Übersicht Vermögenshaushalt 2008

Anlage 10: Haushaltmäßige Auswirkungen

Anlage 11: Raumprogramm