

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

**Vorlagen-Nr. 1962/2014-2020**

Zur Sitzung

Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Soziales 12.12.2018 öffentlich Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Erweiterung des Schulzentrums Nord

## **Sachverhalt:**

Herr Patt vom Entwicklungsbüro Bildung „schulhorizonte“ ist in Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 10. Juli 2018 mit der Analyse der Raumsituation der beiden fortbestehenden Schulen am Schulzentrum Nord (Kopernikus-Gymnasium und Gesamtschule) beauftragt worden. Der Auftrag beinhaltete auch die Aufgabe, vor dem Hintergrund angemessener Raumgrößen nach gültigen Standards Vorschläge für eine möglichst effektive und umfangreiche Nutzung bereits bestehender Räumlichkeiten zu unterbreiten.

Der Auftrag bezog eine Bedarfsanalyse für eine zusätzliche Sporthalle und eine ausreichende Essensversorgung über Mittag mit entsprechenden Vorschlägen einer möglichst intelligenten baulichen Umsetzung ein.

Im Ergebnis hat sich lediglich an der Gesamtschule ein Bedarf nach räumlicher Erweiterung ergeben, ausgehend von einer vermutet notwendigen künftigen Fünfüzigkeit der Schule.

Herr Patt hat im Rahmen einer Raumbedarfsanalyse und im Dialog mit Teilen des Kollegiums der Gesamtschule zwei Modellvarianten entwickelt, die sich in der funktionalen Zuordnung der Gebäudeteile voneinander unterscheiden und auch unterschiedliche Auswirkungen auf den zusätzlichen Raumbedarf haben (und damit auch auf die damit verbundenen Kosten).

## **Modellvariante A:**

Nach der **Modellvariante A** ist das **bestehende Hauptgebäude künftig als Fachraum-Zentrum** (Naturwissenschaften, Informatik, Technik/Werken, Musik, Kunst/Darstellen und Gestalten, Hauswirtschaft mit entsprechend zugeordneten Räumen) zu nutzen. Das **Nebengebäude** (gemeint ist der Gebäudeteil mit der Rotunde) soll nach dieser Variante künftig die **Oberstufe** unterbringen und ein **Selbstlernzentrum/eine Bibliothek** beherbergen.

**Neubaubedarf** ergibt sich nach dieser Variante für:

- sechs Jahrgangsbereiche der Sekundarstufe I
- Räumlichkeiten für spezielle Förderung, den Ganzttag, für Aktions-/Aufenthaltsbereiche, die Schülervvertretung und die Streitschlichtung
- Räumlichkeiten für den Verwaltungs- und Teambereich

Diese zusätzlichen Raumanforderungen begründen einen **Raum-Mehrbedarf von 4.470 qm als Nutzfläche**. Dies ergibt eine **Brutto-Gesamtfläche von ca. 7.440 qm**. Überschlägig sind für diesen Ausbaubedarf **18,6 Mio. € zzgl. Umsatzsteuer (= ca. 22,2 Mio. € brutto)** anzusetzen. Hinzu kommen die Kosten für die Neuausstattung des Hauptgebäudes mit Fachräumen und für den Umbau des Rotunde-Gebäudeteils (Entfernung der Fachräume, Errichtung von Oberstufenräumen).

### **Modellvariante B:**

In der **Modellvariante B** ist das **Hauptgebäude für die Jahrgänge 5 bis 8 (inklusive Förder- und Differenzierungsräume)** vorgesehen. Der Gebäudeteil mit der Rotunde kann weiterhin als **Fachraumzentrum** für die Bereiche **Naturwissenschaften, Informatik, Technik und Werken** genutzt werden.

**Neubaubedarf** besteht in dieser Variante für

- die Jahrgangsbereiche 9 und 10 und die Oberstufe
- den Bereich der speziellen Förderung, für Ganztags-, Aktions- und Aufenthaltsbereiche sowie den Bereich der Streitschlichtung
- die Fachbereiche Musik, Kunst, Darstellen und Gestalten, Hauswirtschaft sowie für Räume der Schulleitung und der Verwaltung, für Treffpunkte innerhalb des Gebäudes und einen Teambereich.

In dieser Modellvariante ist von einem **Raum-Mehrbedarf von 3630 qm** auszugehen. Dies bedeutet eine **Brutto-Gesamtfläche von 6000 qm**. Die Kosten sind in dieser Modellvariante **mit ca. 15 Mio. € zzgl. Umsatzsteuer (= ca. 17,85 Mio. € brutto)** anzusetzen. Hinzu kommen auch in dieser Variante **mögliche Kosten für einen Umbau im Bestand**. Diese Kosten sind aber noch nicht näher bezifferbar.

	<b>Modellvariante A</b>	<b>Modellvariante B</b>	<b>Modellvariante C</b>
<b>Nutzung bestehendes Hauptgebäude (H-Gebäude)</b>	<u>Fachraum-Zentrum</u> (Naturwissenschaften, Informatik, Technik/Werken, Kunst/Darstellen und Gestalten, Hauswirtschaft mit entsprechend zugeordneten Räumen)	<u>Jahrgänge 5 – 8</u> (Förder- und Differenzierungsräume inklusive) (ausgehend von einer Vier- bis Fünfüzigkeit)	<u>Jahrgänge 11 – 13</u> (Förder- und Differenzierungsräume inklusive) (ausgehend von einer Drei- bis Vierzüigkeit), <u>Verwaltung und Lehrerzimmer Oberstufe, Fachraum-Zentrum (Kunst, Hauswirtschaft, Informatik)</u>
<b>Nebengebäude (Gebäude mit der Rotunde)</b>	<u>Oberstufe (Klassen 11-13)</u> (Förder- und Differenzierungsräume inklusive) (ausgehend von einer Dreizüigkeit), <u>Selbstlernzentrum/Bibliothek</u>	Weiterhin Nutzung als <u>Fachraumzentrum</u> (Naturwissenschaften, Technik und Werken, Informatik)	Weiterhin Nutzung als <u>Fachraumzentrum</u> (Naturwissenschaften, Technik und Werken)
<b>Neubaubedarf</b>	<u>Sekundarstufe I (Klassen 5 – 10)</u> (Förder- und Differenzierungsräume inklusive), (ausgehend von einer Fünzüigkeit) <u>Räumlichkeiten für spezielle Förderung, Ganztagsräume und -flächen, Aktions- /Aufenthaltsbereiche, Schülervertretung, Streitschlichtung, Verwaltungs- und Teambereich</u>	<u>Jahrgangsbereiche 9 und 10</u> (ausgehend von einer Vier- bis Fünzüigkeit), <u>Oberstufe</u> (ausgehend von einer Dreizüigkeit) (Förder- und Differenzierungsräume jeweils inklusive), <u>Bereich der speziellen Förderung, Ganztags-, Aktions- und Aufenthaltsbereiche, Bereich der Streitschlichtung, Fachbereich Musik, Kunst, Darstellen und Gestalten, Hauswirtschaft, Räume der Schulleitung u. der Verwaltung, Treffpunkte, Team</u>	<u>Sekundarstufe I (Klassen 5 – 10)</u> (Förder- und Differenzierungsräume inklusive), (ausgehend von einer Fünzüigkeit) <u>Fachräume für Darstellen und Gestalten, Musik, Räumlichkeiten für Schulveranstaltungen für die ganze Schule (Schulaula), Begegnungsflächen, Aufenthaltsbereiche, Ganztagsräume, Bibliothek und Selbstlernzentrum, Schülervertretung, Verwaltung, Schulleitung, Besprechungs- und Beratungsräume, Lehrerzimmer, besondere sozialpädagogische Förderung</u>
<b>Flächenmehrbedarf</b>	Brutto-Gesamtfläche: 7.440 qm Nutzfläche: 4.470 qm	Brutto-Gesamtfläche: 6.000 qm Nutzfläche: 3.630 qm	Nicht exakt ermittelbar, durch z.T. große Räume (z.B. Lehrerzimmer für 100 Personen, Aula), einen höheren Neubaubedarf (durch Neubau der kompletten Räume für die Sekundarstufe I) und zusätzliche Raumanforderungen im Verwaltungsbereich noch höherer Raumbedarf als bei der Modellvariante A
<b>Voraussichtliche Kosten</b>	18,6 Mio. € netto 22,2 Mio. € brutto	15 Mio. € netto 17,85 Mio. € brutto	Entsprechend über Modellvariante A

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung ist der Schulleitung der Gesamtschule am 21. November zudem die Gelegenheit eröffnet worden, ihre Vorstellungen von einem Ausbau

des Schulzentrums Nord noch einmal gesondert darzulegen. Die von der Schule bevorzugte Lösung ist in der nachfolgenden Übersicht (dort bezeichnet als sog. **Modellvariante C**) tabellarisch den von Herrn Patt entwickelten **Modellvarianten A und B** gegenüber gestellt.

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Die **Modellvariante B** wird von der Verwaltung mit leichten Modifikationen eindeutig favorisiert:

#### Erhalt der Funktionszuweisungen und geringerer Ausbaubedarf:

Entscheidendes Argument ist die Tatsache, dass im Gegensatz zu Modellvariante A bisherige **Funktionszuweisungen zu einem großen Teil erhalten bleiben**: Der bislang bereits für den Bereich Naturwissenschaften und Werken nutzbare Gebäudeteil wird nach dieser Variante nach wie vor für diese Zwecke verwendet. Somit entfällt ein zusätzlich kostenintensives Entfernen von bereits vorhandenen Fachräumen und eine Neuerrichtung der Fachräume im Hauptgebäudeteil. Auch der Hauptgebäudeteil mit den Klassen- und Kursräumen für die Sekundarstufe I bliebe in weiten Teilen unverändert.

**Modellvariante B** greift damit insgesamt in viel stärkerem Ausmaß auf bislang bestehende Zuordnungen zurück. Dies führt bei Variante B zu einem um ca. 840 qm geringeren Ausbaubedarf als in der Variante A.

Bei der Variante C werden bisherige Funktionszuweisungen im Nebengebäude zwar auch teilweise weiterhin genutzt, der Ausbaubedarf ist dennoch erheblich höher als in der Variante B:

Die Varianten B und C unterscheiden sich im Kern durch die beabsichtigte Nutzung des bestehenden Altbaus. Während in der Variante B vier Jahrgänge (5 bis 8) mit zwanzig Klassen nebst den Differenzierungsräumen untergebracht werden sollen, sieht die Variante C nur eine Unterbringung einer drei- bis vierzügigen Oberstufe vor. Variante B bringt insofern mehr Räume im dafür auch ausreichenden Hauptgebäude unter, während die Variante C im Hauptgebäude selbst bei durchgängiger Vierzügigkeit nur maximal 12 Räume (nebst Differenzierungsräumen) benötigen und den im Hauptgebäude zur Verfügung stehenden Raum nicht komplett ausschöpfen würde. Dies würde gleichzeitig einen höheren Neubaubedarf **von acht Klassen und mindestens drei Differenzierungsräumen** bedeuten. Ausgehend von **85 qm pro Raum** in der Variante C ergäbe sich ein **Mehrbedarf von 935 qm**. Hinzu kommen ein höherer Anspruch bei den Verwaltungsflächen und Raumbedarfen für Lehrerzimmer und -konferenzen sowie der Wunsch nach einem weiteren Versammlungsraum neben der Rotunde sowie mehreren großen Räumen für Klausuren, zentrale Prüfungen JG 10, Abiturprüfungen, Jahrgangs- und Abteilungstreffen und einer weiteren Schulaula.

#### Kosten:

Variante B dürfte insofern nicht nur im Bereich des Umbaus die günstigste Lösung darstellen sondern auch im Bereich des Ausbaus (ca. 4,35 Mio. € bezogen auf die Bruttoausbaukosten im Vergleich zur Modellvariante A, ein erheblich größere Differenz besteht dementsprechend zur Variante C).

Nach einer ersten überschlägigen Berechnung entstehen durch die Investitionsmaßnahmen ausgehend von einem Investitionsvolumen von ca. 30 Mio. € jährliche Folgekosten in einer Höhe von 1,3 Mio. €. Dies entspricht umgerechnet einer Grundsteuer B-Belastung von ca. 100 v.H. Punkten. Jede Million € Kostensteigerung erhöht die jährlichen Folgekosten um ca.

43.000 € = 3,3 v.H. Punkte Grundsteuer B.

#### Modifikationen:

Der fachliche Austausch mit der Gesamtschule hat ergeben, dass eine möglichst nahe räumliche Zuordnung der Sekundarstufe I zum Verwaltungstrakt der Schule bestehen sollte, da in den unteren Jahrgangsstufen eine auch räumlich engere Betreuung von Vorteil ist. Im Rahmen der Ausbauvariante B sollte dieser Wunsch der Schule, der auch in der Modellvariante C formuliert wurde, möglichst mit berücksichtigt werden.

**Weitere Maßnahmen** im Rahmen des Ausbaus Schulzentrum Nord:

#### **Sporthalle:**

Das Gutachten ermittelt von der Annahme ausgehend, dass für 10 Klassen eine Sporthallenfläche vorzusehen ist, einen **Mehrbedarf von zwei weiteren Sporthallenflächen für den Schulsport**. Dabei sind die vorhandenen Sporthallenflächen im Schulzentrum Nord und an der Berliner Straße sowie die Sportfreiflächen und die Schwimmhallenkapazitäten mit berücksichtigt.

Losgelöst von dieser Bedarfsermittlung liegt der Verwaltung ein Antrag der Schulpflegschaft des Kopernikus-Gymnasiums vor, der auf den Bau einer Dreifachsporthalle gerichtet ist. Die Kosten für eine **Zweifachsporthalle** liegen nach Berechnungen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft bei **ca. 9,3 Mio. € brutto**. Beim Bau einer **Dreifachsporthalle** würden die Kosten **bei 13,3 Mio. € brutto** liegen. Nach Abwägung aller Aspekte hat sich die Verwaltung für den Bau einer Zweifachsporthalle entschieden.

#### **Campusrestaurant:**

Das Campusrestaurant ist laut Gutachten **multifunktional** zu planen, d.h., der Speiseraum sollte idealerweise auch für weitere Aktivitäten im Schulalltag zur Verfügung stehen. Der Gutachter geht von einem **Gesamt-Raumbedarf von 445 qm aus (300 qm Speiseraum zzgl. 145 qm für den Küchen-, Personal- und Lagerbereich)**. Als Kosten sind hier **ca. 3 Mio. € brutto** anzusetzen.

#### **Außenflächen:**

Bezogen auf die Außenflächen schlägt der Gutachter eine **Aufteilung** in einen Ruhebereich, einen Bereich mit Kleinspielzonen und Spielgeräten, einen Sport- und Bewegungsbereich sowie einen überdachten Abstellbereich für Fahrräder und Mofas vor. Das Gutachten geht davon aus, dass pro ca. 2.000 Schüler eine Außenfläche von etwa einem Hektar erforderlich ist. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Ausbau auf dem bestehenden Grundstück durchzuführen ist.

#### **Gesamtkosten:**

Ausgehend von der Modellvariante B ist von einem **Gesamtkostenvolumen von ca. 30 Mio. €** auszugehen. Hinzukommen ggf. aufzuwendende Kosten für den Bereich der Außenflächen, einen evtl. Grundstückserwerb sowie Kosten für den Umbau und die Sanierung im Bestand.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Schule Kultur, Sport und Soziales beauftragt die Verwaltung, einen Ausbau, der sich **an der Modellvariante B orientiert** und eine möglichst enge räumliche Verbindung zwischen der Sekundarstufe I und der Schulverwaltung berücksichtigt, weiterzuverfolgen und die notwendigen Schritte für deren Umsetzung einzuleiten. Die Planung zum Ausbau bezieht sich auch auf die Neuerrichtung einer **Zweifachsporthalle**.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, im Rahmen der Ausbauplanung für die Bauzeit ein Konzept für eine ausreichende und mit den Ausbauarbeiten räumlich verträgliche und sinnvolle Anordnung von Übergangsbauten zu entwickeln.

Die Gesamtkosten werden zunächst auf **30 Mio. €** gedeckelt, zuzüglich der Kosten eines evtl. notwendigen Erwerbs von Außenflächen und Kosten für den Umbau und die Sanierung im Bestand. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Fördermöglichkeiten für die Aus- und Umbaumaßnahmen zu prüfen.

### **Anlagen:**

- Ergebnisbericht Raumbedarfsanalyse Herr Patt
- Gebäudenutzung nach Modellvariante B
- Vorstellungen der Gesamtschule – Modellvariante C