

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. XVI/177

Overath, den 12.02.2021

- öffentliche Sitzung
 nichtöffentliche Sitzung

Berichtersteller:
Allmayer, Manfred

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Bau- und Planungsausschuss
Schul- und Sportausschuss
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtrat

31.08.2021
07.09.2021
08.09.2021
22.09.2021

Bauliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Schulzentrums Cyriax hier: Vorstellung zu Kostenschätzungen zu den Bauabschnitten und Projektsteuerung

Finanzielle Auswirkungen? nein

Geschäftsjahr 2021

Kostenart

Kostenstelle/Projekt

Gesamtansatz 0,00

Bedarf 0,00

Erträge 0,00

Jährliche Erträge 0,00

Kosten 0,00

Jährliche Folgekosten 0,00

Bemerkungen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung zu den Kostenschätzungen und zum weiteren Projektablauf werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt auf dieser Basis voranzutreiben und die erforderlichen Mittel in die Haushalte der nächsten Jahre einzustellen.

Sachdarstellung:

Die notwendigen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Schulzentrum Cyriax sind laufend in der politischen Beratung der vergangenen Monate diskutiert worden. Auf die entsprechenden Vorlagen wird verwiesen.

Vorlage XVI/177	Bauliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung des SZ Cyriax
Vorlage XVI/241	Schulpolitische Beschlussfassung über das Raumprogramm der Leonardo-da-Vinci-Sekundarschule Overath und des Paul-Klee-Gymnasiums Overath
Vorlage XVI/242	Aufbau eines zdi-Schülerlabors im Rheinisch-Bergischen Kreis (Schulzentrum Cyriax/Overath)
Vorlage XVI/177-1	Bauliche Maßnahmen zur Weiterentwicklung des SZ Cyriax hier: Grundsatzbeschluss über die Umsetzung des Raumprogramms

A) Kostenschätzungen

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.06.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, Kostenschätzungen zu den einzelnen Bauabschnitten vorzulegen.

1. Erweiterungsneubau an der Dreifach-Sporthalle brutto 7.141.000 €

2. Sanierung und Umbauten im Hauptgebäude

2.1 Energetische Sanierung

(Fassade, Fenster/Türen, Dach

und Technische Gebäudeausstattung (TGA))

brutto 13.218.000 €

2.2 Sanierung innen

brutto 3.195.000 €

2.3 Umbauten im Bestand

brutto 2.397.850 €

3. Sporthallensituation am Schulzentrum Cyriax

Hier sollte ein Variantenvergleich erfolgen:

Seitens der Fachplaner wurde eine Kostenanalyse durchgeführt (**Anlage 1**)

3.1 Variante I

Sanierung der Zweifachhalle und Neubau einer Einfeldhalle

brutto 4.141.000 €

3.2 Variante II

Neubau einer Dreifeldhalle

brutto 5.331.550 €

Die Kosten für den möglichen Rückbau der Bestandshalle betragen brutto rd. 184.450 €.

4. Energetische Sanierung der Dreifachturnhalle

Nachrichtlich wird auf die energetische Sanierung der Dreifachturnhalle hingewiesen, die aus Städtebaufördermitteln (InHK, Förderquote 70 %) bestritten wird. Die Übergabe des Förderbescheides ist auf den 25.08.2021 terminiert.

B) Bildung von Bauabschnitten

Die Fachplaner haben unter Berücksichtigung der Bedarfe der Schulen eine nachvollziehbare Umsetzungsfolge der einzelnen Baumaßnahmen erstellt.

Die vorgeschlagenen Baumaßnahmen sollen das Schulzentrum Cyriax zu einem zeitgemäßen und modernen Bildungs- und Lernstandort weiterentwickeln, der darüber hinaus durch zielgerichtete Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) in Teilen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen wird. Das Fachraumgebäude sowie der Erweiterungsneubau an der Dreifach-Sporthalle sollen hierbei nicht allein der Schulnutzung vorbehalten bleiben, sondern in der weiteren Konzeptionierung mit öffentlichen Nutzungen kombiniert werden. Gemeinsam mit der ab 2022 öffentlich nutzbaren Mensa, der Dreifach-Sporthalle, in der auch Veranstaltungen wie Meisterschaften stattfinden können, und der Aula mit vorgelagertem Foyer entsteht so ein Campusbereich mit Angeboten für alle Generationen.

Gemäß Vorplanung wird vorgeschlagen, dass zunächst ein Erweiterungsbau geschaffen wird, der die erforderlichen zusätzlichen Räume für die beiden Schulformen abdeckt. Die multifunktional angedachten Räume können ggf. auch als Ausweichflächen während der sich anschließenden energetischen Ertüchtigung und/oder Renovierungstätigkeiten im Bestand genutzt werden. Hierdurch würden die Kosten für Ausweichflächen (z. B. Containerstellungen) der früheren Betrachtungen deutlich reduziert. In einem weiteren Abschnitt würde die Sporthallsituation in der beschlossenen Variante umgesetzt.

C) Projektsteuerung

Diese Weiterentwicklung des Schulstandortes Cyriax zu einem Bildungszentrum stellt für die Stadt Overath eines der zentralen Projekte der Stadtentwicklung dar, dessen Baumanagement erheblicher Ressourcen im finanziellen wie auch im personellen Bereich bedarf. Die Komplexität der Baumaßnahmen ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, dass die Maßnahmen im laufenden Schulbetrieb umgesetzt werden und das beschlossene Raumprogramm auch im Bestandsgebäude Umbaumaßnahmen mit sich zieht.

Die vorhandenen Personalressourcen in der Verwaltung können eine solch umfangreiche Projektbegleitung nicht abbilden. Seitens der Verwaltung wird daher die Begleitung des Projektes durch ein professionelles Projektsteuerungsbüro befürwortet.

Die Aufgaben der Projektsteuerung werden in 5 Projektstufen abgebildet:

1. Projektvorbereitung
2. Planung
3. Ausführungsvorbereitung
4. Ausführung
5. Projektabschluss

In der Anlage befindet sich eine grobe Übersicht über die zu erwartenden Projektsteuerungshonorare.

Grundlage dieser Honorarschätzung ist das Heft Nr. 9, der AHO Fachkommission (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung, **Anlage 2**).

Gesamthonorar über die Projektphase

brutto 1.165.000 €

D) Finanzierungsvorschlag

Basierend auf den aktuell vorliegenden Kostenschätzungen ist zunächst ein Gesamtvolumen von 25 Mio. Euro brutto für die Maßnahme Erweiterungsbau und Sanierungen Schulzentrum Cyriax in den haushalterischen Überlegungen berücksichtigt. Dies beinhaltet den Erweiterungsbau sowie die notwendigen Sanierungen im Schulzentrum Cyriax. Noch nicht berücksichtigt sind hierbei die Entwicklungen im Bereich der Turnhallen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Investitionsprojekt um eine Maßnahme handelt, die den kurz- und mittelfristigen Planungszeitraum sowohl finanziell als auch in Fragen der Bauausführung überschreitet, sodass insbesondere die finanzwirtschaftlichen Fragen wie auch die Zeitpläne einer baulichen Umsetzung ab einem gewissen Zeitpunkt erheblichen Unsicherheiten in der Planbarkeit unterworfen sind. Es wird sich demnach um ein Projekt handeln, welches zwingend einer Unterteilung in verschiedene Bauabschnitte bedarf, deren Abwicklung und auch Finanzierbarkeit regelmäßig überprüft und an die dann geltenden Maßstäbe anzupassen ist.

Im Fokus innerhalb des Schulzentrums Cyriax liegen derzeit die Dreifachturnhalle und der Erweiterungsbau.

Die Dreifachturnhalle ist bereits seit dem Haushalt 2019 finanziell verankert und entsprechend im Investitionsplan dargestellt.

Für den Haushaltsplan 2022 rückt in der Finanzplanung demnach der Erweiterungsbau mit einem Volumen von rund 7,2 Mio. Euro nach. Dieser, als Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes, wird mit einer Förderung bezuschusst. Diese Förderung ist Teil des Finanzierungskonzeptes und entlastet den städtischen Haushalt. Die weiterhin zu finanzierenden Eigenanteile werden nach heutigen Planungen über eine Kreditaufnahme dargestellt. Die Stadt Overath hat die Option – nach aktuellen Konditionen – Förderkredite zu beantragen, die neben wirtschaftlichen Zinskonditionen auch Tilgungszuschüsse beinhalten, die den städtischen Haushalt ebenfalls entlasten. Insbesondere die Zinskonditionen bieten derzeit die Möglichkeit, die Belastung durch die Abschreibungen zu verringern.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Erweiterungsbaus die dann anfallenden Mehraufwendungen für Abschreibungen auch durch den Wegfall verschiedener Containermieten, derzeit notwendig an anderen Baustandorten wie Marialinden, entfallen, sodass der städtische Haushalt nicht zusätzlich belastet wird.

Basierend auf den oben gemachten Angaben wird der Erweiterungsbau im Haushaltsplan 2022 im Investitionsplan ab dem Jahr 2023 mit investiven Mittel berücksichtigt, ebenfalls wird eine Verpflichtungsermächtigung vorgesehen, sodass potentielle Auftragsvergaben bereits im kommenden Jahr möglich sind. Auch die nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden Abschreibungen werden im Haushaltsplanentwurf 2022 vorgesehen.

Die Sanierungsmaßnahme wird im städtischen Haushaltsplanentwurf 2022 für die Jahre 2026 vorgesehen. An dieser Stelle wird nochmals auf die fehlende Planbarkeit verwiesen. Derzeit unterstellt sind weiterhin auch zu diesem zukünftigen Zeitpunkt günstige Zinskonditionen. Die Erfahrung der vergangenen Jahre bestätigt dies zwar, dennoch handelt es sich um einen Unsicherheitsfaktor.

Kritisch ist ebenso eine belastbare Bauzeitplanung für eine Maßnahme, die voraussichtlich erst im Jahr 2026 beginnen kann; daneben stellen auch die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation und die Entwicklung der Baupreise kritische Faktoren dar.

Gleichwohl wird zum jetzigen Zeitpunkt unterstellt, dass eine finanzielle Darstellung auch deshalb möglich ist, da mit einer umfassenden – auch energetischen – Sanierung die notwendigen Abschreibungen, die nicht durch günstige Zinskonditionen abgefangen werden können, durch Einsparungen im Energiebereich möglich sind.

Dennoch wird abschließend nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der derzeitigen finanziellen Darstellung einer solchen Investitionsmaßnahme, mit einem Volumen von rund 18 Mio. Euro, nur um eine erste Aufschlagsplanung handeln kann. Dies nicht zuletzt auch deshalb, da die vollständige Umsetzbarkeit weit über den in einer Haushaltsplanung üblichen Zeitraum (Haushaltsjahr plus drei Folgejahre) hinausgeht.

Der Vollständigkeit halber sei zudem darauf hingewiesen, dass die vorgelegte Maßnahme nicht die einzige Investition in der Stadt Overath ist, die finanziert werden muss. Die Entwicklung am Schulzentrum Cyriax muss auch ins Verhältnis zu allen anderen städtischen Projekten gesetzt werden, die, wie auch aktuelle Klima-Entwicklungen zeigen, nicht selten fremdbestimmt sind.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Aufschlagsfinanzierung, insbesondere für den Erweiterungsbau ab 2023 mit Verpflichtungsermächtigung, so zum Haushaltsplanentwurf 2022 zu berücksichtigen. Fortan hat eine jährliche Anpassung der Investitionsmaßnahme Schulzentrum Cyriax – auch unter Berücksichtigung sämtlicher anderer städtischer Projekte – zu erfolgen.

Hierbei werden für eine Anpassung der städtischen Finanzierung nicht nur die Entwicklung der Baumaßnahme selbst, sondern auch die finanzwirtschaftlichen Optionen regelmäßig überprüft, sodass jeweils das Ausnutzen sämtlicher Förderprogramme und wirtschaftlicher Kreditangebote gewährleistet ist.

In Vertretung

Steinwartz
Beigeordneter

Anlage:

1. Kostenanalyse Sporthallenvarianten
2. Mittelabfluss Projektsteuerung