E

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -82-

öffentlich
V 445/2016
Amt: - 82 -
BeschlAusf.: - -82.1- -
Datum: 26.08.2016

gez. Knips Kämmerer	gez. Längen, 1. Beige- ordneter Dezernat 4	Dezernat 6	gez. Erner, Bürger- meister BM	
gez. Dr. Risthaus Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Schulausschuss	15.09.2016	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	27.09.2016	vorberatend
Betriebsausschuss Immobilien	28.09.2016	vorberatend
Rat	25.10.2016	beschließend

Betrifft: Schulzentrum Lechenich - Auslobung eines Architektenwettbewerbs

Finanzielle Auswirkungen:			
Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:		Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: ☐ Ja ☐ Nein		Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

Die Vergabe des Architektenauftrages für die Sanierung des Schulzentrums Lechenich erfolgt im Rahmen eines Wettbewerbs nach den „Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013“. Dem Wettbewerb werden die im Auslobungstext, Teil 1, (vgl. Anlage 1) und in der Begründung aufgeführten Maßgaben zugrunde gelegt.

Begründung:

Anfang 2016 wurde das Büro Fiebig-Schönwälder-Zimmer beauftragt, das Verfahren für die Vergabe eines Architektenauftrages zur Sanierung des Schulzentrums Lechenich durchzuführen.

Erste Zwischenergebnisse wurden am 16.06.2016 in der Sitzung des Betriebsausschusses Immobilien vorgestellt.

In einem intensiven Diskussionsprozess, an den sich seitens der Schulen Schülerinnen und Schüler sowie Vertreter der Elternschaft und der Lehrerschaft beteiligt haben, wurden für die Sanierung des Schulzentrums folgende Ziele definiert:

- Die Sanierung muss den pädagogischen Anforderungen an die Gestaltung einer Schule Rechnung tragen. Mit den Baumaßnahmen sollen Impulse gesetzt werden für die künftige Entwicklung des Schulzentrums, welches für die Zukunft „fit“ gemacht werden soll.
- Bei der Sanierung der Gebäude müssen die sich aus der Inklusion und einem Ganztagsbetrieb sowohl für das Gymnasium wie auch für die Realschule ergebende Anforderungen berücksichtigt werden.
- Im Zuge der Baumaßnahmen soll der energetische Standard der Gebäude entsprechend der Anforderungen der EnEV 2016 angepasst werden.
- Die durch die Entwicklung in verschiedenen Bauabschnitten nicht vorhandene klare Orientierung innerhalb der einzelnen Baukörper soll im Zuge der Umgestaltung verbessert werden.
- Die städtebauliche Einbindung der Schulgebäude untereinander und in die umliegenden Wohngebiete soll strukturiert und aufgewertet sowie die Erschließung optimiert werden.

Zur Auswahl des Architekturbüros kann ein Verhandlungsverfahren nach den Vorgaben der VgV (früher VOF) oder ein Wettbewerb durchgeführt werden. Aufgrund der o.a. Zielvorgaben und der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Planung schlage ich vor, einen Wettbewerb gem. den RPW 2013 durchzuführen. Zur Einleitung des Verfahrens ist in Beschluss der städtischen Gremien über den Auslobungstext erforderlich.

Die Kosten für den Wettbewerb schätze ich auf insgesamt 200.000,- €. In den Entwurf des Wirtschaftsplanes 2017 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft habe ich die entsprechenden Mittel eingestellt.

Der Auslobungstext berücksichtigt die o.a. Zielsetzungen. Weiterhin wurde bei der Erstellung des Auslobungstextes von folgenden Maßgaben ausgegangen:

- Die Kosten für die Sanierung des Schulzentrums habe ich vor einigen Jahren auf insgesamt 20 Mio. Euro geschätzt. Der Auslobung kann diese Schätzung weiter zu Grunde gelegt werden. Die allgemeinen Baukostensteigerungen in Höhe von 10 % seit Erstellung der ersten Schätzung müssen allerdings berücksichtigt werden. Zusätzlich ist ein Betrag in Höhe von 2 Mio. Euro für die Sanierung und Umgestaltung der Außenanlagen vorzusehen. Damit ergeben sich, bezogen auf das Preisniveau 2016, Gesamtkosten in Höhe von 24 Mio. Euro, die sich zusammensetzen aus Baukosten in Höhe von 18 Mio. Euro und Planungskosten in Höhe von 6 Mio. Euro.
- Das der Auslobung beizufügende Raumprogramm (vgl. Anlagen zum nichtöffentlichen Teil der Vorlage) geht davon aus, dass die heute zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche nicht verändert wird. Die gewünschten funktionalen Verbesserungen sollen tlw. durch Nutzungsänderungen innerhalb der vorhandenen Gebäude erreicht werden. Den am Wettbewerb beteiligten Büros ist es auch freigestellt, einen Abbruch einzelner Bauteile und deren Ersatz durch einen Neubau vorzusehen.

Der aktuelle Schulentwicklungsplan, mit einem Planungshorizont von nur 5 Jahren, weist innerhalb des Schulzentrums einen Raumüberhang aus. Ich schlage aber vor, derzeit nicht den Rückbau von bestehenden Kapazitäten zu planen. Die bestehenden Überkapazitäten werden von den Schulen derzeit sinnvoll genutzt und verbessern die Qualität des schulischen Angebotes. Weiterhin gibt es keine verlässlichen Prognosen über den künftigen Raumbedarf. In diesem Zusammenhang ist zum einen auf die Diskussionen auf die Wiedereinführung von G9 zu verweisen. Zum anderen wird angestrebt, die Abwanderung von Schülerinnen und Schülern in Nachbarstädte zu vermindern. Für die Umsetzung dieses Ziels werden freie Raumkapazitäten benötigt. Die zusätzlichen Kapazitäten erleichtern auch einen Wechsel der Schulformen innerhalb des Schulzentrums Lechenich.

- Das Gebäude der im Schulzentrum untergebrachten Zweigstelle der Stadtbücherei ist abgängig. In der Auslobung wird von einem Abbruch der entsprechenden Gebäude ausgegangen. Die somit frei werdende Fläche kann für andere Nutzungen überplant werden. Der Neubau einer Stadtbücherei im Schulzentrum ist im Raumprogramm nicht berücksichtigt.

- Die Tennishalle befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Für schulische Zwecke wird diese Halle nicht benötigt, da mit einer Dreifachhalle, einer Zweifachhalle, zwei Einfachhallen und einem Lehrschwimmbekken im Schulzentrum ausreichend Kapazitäten für den Schulsport zur Verfügung stehen. In der Auslobung wird daher davon ausgegangen, dass die Tennishalle ersatzlos beseitigt werden kann. Für die Vereine, die derzeit noch die Halle nutzen, müssen Nutzungszeiten in anderen Hallen zur Verfügung gestellt werden.
- Die Gebäude der Hauptschule befinden sich in einem relativ guten Zustand. In den vergangenen Jahren wurde regelmäßig in die Unterhaltung der Gebäude investiert. Auch im Entwurf des Wirtschaftsplanes 2017 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft sind für die Hauptschule Lechenich Mittel vorgesehen. Bei der jetzt geplanten Sanierung im Schulzentrum Lechenich wurden daher die Gebäude der Hauptschule nicht berücksichtigt. Bei der Planung für die Freianlagen soll allerdings das gesamte Schulzentrum einschließlich des Geländes der Hauptschule betrachtet werden.
- Die städtebauliche Einbindung des Schulzentrums und die Verlagerung der Anbindung für den PKW- und Busverkehr von der Dr.-Josef-Fieger-Straße an den Kölner Ring war eine der wesentlichen Forderungen im bisher durchgeführten Verfahren. Die Auslobung berücksichtigt diese Maßgaben. Ihre Umsetzung bedingt, dass der im Schulzentrum gelegene Ascheplatz aufgegeben wird. Dazu ist ggf. die Verlagerung von Einrichtungen für die Leichtathletik an den nördlich des Kölner Rings gelegenen Kunstrasenplatz erforderlich. Für die Belange des Fußballsports besteht voraussichtlich der Bedarf für ein zusätzliches Kleinspielfeld.

Im Rahmen der Vorbereitung einer Architektenvergabe wurde auch geprüft, ob der vorhandene Gebäudebestand vollständig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden sollte. Die Kosten für einen Neubau schätze ich, unter Berücksichtigung des Preisniveaus im Jahr 2016, auf ca. 40 Mio. Euro. Aus wirtschaftlichen Gründen habe ich eine solche Maßnahme daher nicht in Betracht gezogen.

Als Anlage 2 beigefügt habe ich den Zeitplan für die Durchführung des Verfahrens. Danach könnte der Auftrag an ein Architekturbüro im 2. Quartal 2017 erteilt werden. Ein Beginn der Baumaßnahmen wäre dann im Jahr 2018 möglich. Im Entwurf des Wirtschaftsplanes 2017 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft habe ich in der Finanzplanung ab 2018 Mittel für die Sanierung des Schulzentrums Lechenich berücksichtigt.

Die Durchführung eines Planungswettbewerbs erfordert zwingend die Gleichbehandlung aller Teilnehmer. Große Teile der Auslobung und der zugehörigen Anlagen sind daher im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln. Kein Büro darf einen Vorteil dadurch erlangen, dass der Auslobungstext oder Teile davon bereits vor der Veröffentlichung bekannt werden. In einem solchen Fall wäre das betreffende Büro zwingend vom weiteren Verfahren auszuschließen.

In Vertretung

(Hallstein)