

# Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister

<b>Beschlussvorlage</b> <b>- öffentlich -</b>	Drucksache - Nr:	<b>0150/2017</b>	
	Datum:	26.07.2017	
	Federführendes Amt:	Haupt- und Personalamt	
	Mitwirkendes Amt:	Kämmerei	
		Amt für Jugend, Bildung und Sport	
		Gebäudemanagement	
<b>Neubau der Sekundarschule Wermelskirchen</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	19.09.2017	Verwaltungsvorstand	Vorberatung
Nichtöffentlich	22.09.2017	Ältestenrat	Vorberatung
Öffentlich	26.09.2017	Ausschuss für Schule, Kultur und Betriebsaus- schuss Kattwinkelsche Fabrik	Vorberatung
Öffentlich	26.09.2017	Ausschuss für Umwelt und Bau	Vorberatung
Öffentlich	09.10.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
Öffentlich	16.10.2017	Rat der Stadt	Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Für die Sekundarschule Wermelskirchen ist ein Neubau auf dem Grundstück der ehemaligen Städtischen Realschule zu errichten (Planungsvariante 7). Hierbei ist von einer vier- bis fünfzügigen Schule auszugehen. Grundlage für die Raumplanung ist das vom Rat der Stadt beschlossene „Pädagogische Konzept“ sowie das von der Projektgruppe „Sekundarschule Wermelskirchen“ auf der Basis der Schulbauleitlinien der Stadt Köln erarbeitete Raumprogramm. Bei der Planung ist bereits jetzt die Möglichkeit vorzusehen, in Zukunft einen Erweiterungsbau errichten zu können.
2. Für den Standort Realschule sind alle notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen des Grundstücks für den Neubau umzusetzen.
3. Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Neubaus der Sekundarschule Wermelskirchen sind vorübergehende Unterbringungsmöglichkeiten in den ehemaligen Räumlichkeiten der Städtischen Hauptschule zu nutzen. Darüber hinaus sind in dem erforderlichen Umfang temporäre Lösungen zur Unterbringung der Sekundarschule Wermelskirchen auf dem Grundstück der ehemaligen Städtischen Hauptschule bzw. der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost und – sofern erforderlich – auf angrenzenden Grundstücken zu schaffen.
4. Die Baukosten (Kostengruppe 200-700) für die reine Errichtung des Neubaus der Sekundarschule Wermelskirchen (d.h. ohne Auslagerung, ohne Schadstoffsanierungen, ohne weitere abhängige Projekte) auf dem Grundstück der ehemaligen Städtischen Realschule (Planungsvariante 7) belaufen sich nach heutigem Stand auf der Basis der vorliegenden Kostenschätzungen (auf der Grundlage der vorliegenden Leistungsphasen 1 und 2) auf 30.072.900 €. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der Leistungsphase 3 über die Kostenentwicklung zu berichten. Der Rat der Stadt behält sich vor, nach Abschluss der Leistungsphase 3 eine Kostenobergrenze in dem möglichen Rahmen festzulegen. Falls es sich im Zuge der weiteren Planungsschritte abzeichnet, dass es zu Erhöhungen der zu erwartenden Baukosten kommt, ist der Rat der Stadt zu beteiligen, bevor die Maßnahme fortgesetzt werden kann.

5. Die PCB-belasteten Bestandsgebäude der ehemaligen Städtischen Realschule und der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost sind fachgerecht zurückzubauen und zu entsorgen. Spätestens im Zuge des Rückbaus der Grundschule Ost ist über eine Bodensanierung oder Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden.
6. Für die Folgenutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Städtischen Hauptschule ist seitens der Verwaltung ein Konzept zu erarbeiten und dem Rat der Stadt in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme eine externe Projektsteuerung zu beauftragen. Die Honorarkosten hierfür werden angenommen in einer Höhe von maximal rd. 950.000 € über alle Leistungsphasen je nach Variantenplanung und Standortentscheidung.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Nein</b>
<b>Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:</b>					
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MWSt.) EUR s. Sachverhalt	Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgabereinst		Verpflichtungsermächtigung		
	EUR		EUR		
Jährliche zusätzliche Folgekosten:	EUR			Keine	
<b>Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)</b>					
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)</b>					
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wenn Ja, welche: <b>s. siehe Stellungnahme der Kämmerei in der Anlage</b>					

## Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2012 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das pädagogische Konzept der Sekundarschule Wermelskirchen mit dem Ziel, diese Schule mit Beginn des Schuljahres 2014/15 in Betrieb zu nehmen.
2. In Zusammenarbeit mit dem „Fachgremium zur Weiterentwicklung der Schul-landschaft“ die vorbereitenden Arbeiten zur Einführung der Sekundarschule Wermelskirchen (...) abzuwickeln.
3. Die Standortfrage, das notwendige Raumprogramm sowie die damit im Zusammenhang stehenden finanziellen und planerischen Auswirkungen hinsichtlich des Umbau-, Anbau- bzw. Neubaubedarfes (...) zu klären bzw. zu ermitteln und den politischen Gremien zur Beschlussfassung bis Ende 2012 vorzulegen.

Zum Zeitpunkt dieses Beschlusses ergaben die Schülerzahlen der Eingangsklassen zu der Städtischen Hauptschule und zur Städtischen Realschule folgendes Bild:

Schuljahr	Hauptschule		Realschule		Abwanderungsquote zu auswärtigen Schulen
	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	
2009/10	61	3	79	3	19 %
2010/11	49	2	112	4	18 %
2011/12	34	2	115	4	11 %
2012/13	49	2	77	3	18 %
<b>2013/14</b>	<b>41</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>2</b>	<b>22 %</b>

Diese Zahlen verdeutlichen den dringenden Handlungsbedarf für die Stadt Wermelskirchen, im Bereich der Sekundarstufe I tätig zu werden. Die Beschlussfassung des Rates der Stadt erfolgte vor diesem Hintergrund mit dem Bestreben, ein Angebot für die Schülerinnen und Schüler der weiterführenden Schulen (neben dem Städtischen Gymnasium) auch in Zukunft vorhalten zu können und die Zahl der „Wanderungsverluste“ in auswärtige Schulen zu verringern.

Hinweis: Von den Anfang der 2010er Jahre im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis vorhandenen 8 Hauptschulen existiert derzeit noch eine. Es ist eine zweizügige Hauptschule in Bergisch Gladbach. Die Aufgabe der schulischen Versorgung der Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe I hat sich somit allen Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises gestellt (und darüber hinaus landesweit) und war kein auf Wermelskirchen beschränktes Phänomen. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Realschulen und deren Schülerzahlen annähernd gleich geblieben, die Schülerzahlen der Gymnasien sind gestiegen. Es hat also eine „Querverschiebung“ der Schülerinnen und Schüler von den ehemaligen Hauptschulen auf die Realschulen und von diesen auf die Gymnasien stattgefunden, was naturgemäß nicht zu einer Steigerung der Qualifikationen geführt haben kann.

Im November 2012 wurde die verwaltungsinterne Projektgruppe „Sekundarschule Wermelskirchen“ gebildet und deren Leitung dem Amtsleiter des Haupt- und Personalamtes übertragen.

Am 10.12.2012 hat der Rat der Stadt beschlossen, „zunächst in einer Variantenuntersuchung die verschiedenen Möglichkeiten der Realisierung einer Sekundarschule unter Beachtung der PCB-Problematik in der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost und in der Städtischen Realschule gegenüberstellen und deren finanzielle Auswirkungen darstellen zu lassen. Hierbei sind auch die Möglichkeiten von Übergangslösungen während möglicher Sanierungs- bzw. Umbau- und Neubauphasen zu berücksichtigen.“

## Am 18.07.2013 hat der Rat der Stadt folgende Beschlüsse gefasst:

„Der Rat der Stadt beschließt einstimmig, die Sekundarschule entsprechend des Ergebnisses der Variantenuntersuchung am Standort der jetzigen Hauptschule zu errichten (Ein-Standort-Lösung). Hierzu sind entsprechende Umbauten vorzunehmen sowie Erweiterungsbauten zu errichten. (...)

Der Rat der Stadt beschließt einstimmig, die Sekundarschule möglichst am 01.08.2014 im Gebäudebestand der jetzigen Städtischen Hauptschule beginnen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierzu erforderlichen Vorarbeiten (Elterninformation, Elternbefragung, Antrag an die Bezirksregierung Köln) rechtzeitig zu veranlassen.“

Das seinerzeit vom Rat der Stadt beschlossene „Pädagogische Konzept“ ist eingeflossen in den Antrag auf Genehmigung der Sekundarschule Wermelskirchen, der an die Bezirksregierung Köln gerichtet wurde. Aus dem vom Rat der Stadt beschlossenen „Pädagogischen Konzept“ hat die Projektgruppe Sekundarschule ein (gegenüber dem „Pädagogischen Konzept“ reduziertes) Raumprogramm erarbeitet, was Bestandteil des Genehmigungsantrages und somit Bestandteil der durch die Bezirksregierung Köln erteilten Genehmigung für die Errichtung der Sekundarschule Wermelskirchen geworden ist. Hinzuweisen ist weiterhin darauf, dass das Raumprogramm auf der Basis der landesweit anerkannten „Schulbauleitlinien der Stadt Köln“ erarbeitet wurde. Basis ist hierbei eine Schule der Sekundarstufe I im Ganztagsbetrieb. Bei der vorliegenden Planung (Variante VII – Standort ehemalige Realschule) wurde die von der Schulbauleitlinie vorgegebene Quadratmeterzahl nahezu „auf den Punkt“ eingehalten. Laut Schulbauleitlinien sollte eine Vier- bis Fünfüzige Schule der Sekundarstufe I = 6.042 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassen. Die Planungsvariante VII umfasst 6.051 m<sup>2</sup>.

## Die weitere Chronologie stellt sich wie folgt dar:

März 2012	Beschluss des Rates der Stadt für ein pädagogisches Konzept, die Standortfrage und das Raumprogramm, sowie die finanziellen und planerischen Auswirkungen bezüglich Um-, An- und Neubau
Dez. 2012	Beschluss des Rates der Stadt zur Variantenuntersuchung unter Berücksichtigung der PCB Belastung inkl. Übergangslösung
Juli 2013	Ergebnisvorstellung der Variantenuntersuchung durch das Büro PSPC mit Vorschlag zur Ein-Standort-Lösung Ausschuss für Schule, Sport und Kultur, Betriebsausschuss Kattwinkelsche Fabrik, Ausschuss für Umwelt und Bau Beschluss des Rates der Stadt Start der Sekundarschule am 01.08.2014 in der jetzigen Städtischen Hauptschule Umsetzung der Ein-Standort-Lösung
17.10.2013	Der Ausschuss für Schule, Sport und Kultur, Betriebsausschuss Katt sowie der Ausschuss für Umwelt und Bau stimmen dem Vorschlag der Verwaltung zur dauerhaften <b>Unterbringung der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost auf dem städtischen Grundstück „Am Vogelsang“</b> ab dem Schuljahr 2015/16 in einem in Modulbauweise errichteten Gebäude zu.
15.11.2013	Ergebnis der Elternbefragung liegt vor: Zustimmung = 181 (Erfordernis = 75).

25.11.2013	<p><b>Der Rat der Stadt beschließt einstimmig</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Sekundarschule Wermelskirchen als Ganztagschule zu führen</li> <li>b) die Sekundarschule Wermelskirchen in teilintegrierter Form zu führen</li> <li>c) die Sekundarschule Wermelskirchen als vierzügige Schule zu führen</li> <li>d) die Stellungnahme der Schulkonferenz der Städtischen Realschule zur Kenntnis zu nehmen</li> <li>e) die Stellungnahme der Schulkonferenz der Städtischen Hauptschule zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ul> <p>Der Rat der Stadt nimmt das Ergebnis der Elternbefragung zur Errichtung der Sekundarschule Wermelskirchen zur Kenntnis.</p> <p>Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, fristgerecht einen Antrag auf Errichtung der Sekundarschule Wermelskirchen zum Beginn des Schuljahres 2014/15 unter Berücksichtigung der bisherigen Beschlüsse zu stellen.</p> <p>Der Rat der Stadt beschließt, für die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Ost einen Schulstandort in einem zu errichtenden Neubau auf dem Gelände „Am Vogelsang“ zu erstellen.</p> <p>Der Rat der Stadt beschließt, die Sekundarschule Wermelskirchen mit Beginn des Schuljahres 2014/15 im Bauteil B (sog. „Schusterbau“) der Städtischen Hauptschule beginnen zu lassen.</p> <p>Der Rat der Stadt beschließt, nach erfolgter Gründung der Sekundarschule Wermelskirchen an der Städtischen Hauptschule Wermelskirchen und an der Städtischen Realschule Wermelskirchen keine Eingangsklassen mehr zu bilden und diese auslaufend aufzulösen.</p>
Februar 2014	<p><b>Anmeldungen</b> zur Sekundarschule Wermelskirchen.  Ergebnis: 130 Anmeldungen  Damit wird die Sekundarschule Wermelskirchen fünfzügig geführt.</p>
06.10.2016	<p>Sitzung des <b>Beratenden Gremiums</b> Sekundarschule:</p> <p>Seitens der Projektgruppe wird die Umsetzung der <b>Variante 3.3</b> (Standort Städtische Hauptschule, Nutzung des D-Baus und Errichtung eines großen Erweiterungsbaus) empfohlen.</p>
17.11.2016	<p>Gemeinsame Sitzung des Ältestenrates und des Beratenden Gremiums Sekundarschule:</p> <p>Seitens der Projektgruppe wird die Umsetzung der <b>Variante 3.3</b> (Standort Städtische Hauptschule, Nutzung des D-Baus und Errichtung eines großen Erweiterungsbaus) empfohlen.</p>
12.12.2017	<p>Rat der Stadt:</p> <p><b>Mittelfreigabe für die Durchführung von Fachplanungsleistungen</b> für die weiteren Planungen der Sekundarschule Wermelskirchen (unabhängig von der Variantenentscheidung).</p>

23.03.2017	<p>Ältestenrat</p> <p>Die Verwaltung stellt das Ergebnis des inzwischen vorliegenden <b>Bodengutachtens für die Fläche der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost</b> vor und erläutert den daraus resultierenden Vorschlag, die Errichtung eines Neubaus für die Sekundarschule Wermelskirchen auf der Fläche der ehemaligen Städtischen Realschule zu prüfen.</p> <p>Die Mitglieder des Ältestenrates erklären sich abschließend mit dem Vorschlag einverstanden, eine <b>Planung für den Neubau der Sekundarschule Wermelskirchen auf dem Standort Realschule</b> in Auftrag zu geben und das Ergebnis der Planung, die zu erwartenden Kosten und den sich aus dieser Planung ergebenden Zeitplan sobald als möglich erneut dem Ältestenrat vorzustellen.</p>
06.04.2017	<p>Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Schule, Kultur und Betriebsausschuss Kattwinkelsche Fabrik und des Ausschusses für Umwelt und Bau</p> <p>Die Verwaltung stellt das Ergebnis des inzwischen vorliegenden <b>Bodengutachtens für die Fläche der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost</b> vor und erläutert den daraus resultierenden Vorschlag, die Errichtung eines Neubaus für die Sekundarschule Wermelskirchen auf der Fläche der ehemaligen Städtischen Realschule zu prüfen.</p>
28.06.2017	<p>Beratendes Gremium Sekundarschule</p> <p>Die Planung für die Variante 7 am Standort der heutigen Städtischen Realschule wird vorgestellt. Die Chronologie aller bisher in Auftrag gegebenen Bodengutachten und Kostenermittlungen für die ehemalige Deponie am Standort der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost wird vorgestellt und erläutert.</p>

**Der Ausgangspunkt der Projektgruppe waren die Beschlüsse des Rates für:**

- die Errichtung einer Sekundarschule mit pädagogischem Konzept und einem Raumprogramm (2012),
- die Ein-Standort-Lösung mit einem Erweiterungsbau aus der Variantenuntersuchung des Büros PSPC 2013
- die Auslagerung der Gemeinschaftsgrundschule Ost auf Grund der PCB Belastungen der Gebäude (2013)
- die auslaufende Auflösung der städtischen Haupt- und Realschule
- die Fünfüzigkeit der Sekundarschule

**Für die weiteren Planungen einer Sekundarschule wurden die folgenden Grundlagen herangezogen:**

- das Raumprogramm basierend auf den Schulbauleitlinien der Stadt Köln
- das beschlossene pädagogische Konzept der Sekundarschule

Bei der Planung wurden wirtschaftliche und qualitative Aspekte, sowie die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes berücksichtigt.

## **Die Variantenentwicklung:**

Im Zuge der Beratungen der Projektgruppe „Sekundarschule Wermelskirchen“ wurden folgende Varianten erarbeitet und geprüft. Grundlage war jeweils das sich aus den Schulbauleitlinien der Stadt Köln ergebende Raumprogramm unter Annahme einer Fünfstufigkeit der Sekundarschule Wermelskirchen. Das Raumprogramm wurde durch die Projektgruppe auf die Erfordernisse der Sekundarschule Wermelskirchen angepasst und in diesem Zusammenhang gegenüber dem ursprünglich am 19.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossenen „Pädagogischen Konzept“ reduziert:

### **Variante I**

Nutzung der Gebäude der bisherigen Städtischen Hauptschule und zusätzlich Errichtung eines Erweiterungsbaus in dem erforderlichen Umfang. Diese Variante entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 18.07.2013 und der Planungsvorgabe an den Architekten.

Ausscheidungsgrund: die derzeit nicht durchführbare, vollständige Auslagerung der Sekundarschule und Hauptschule, die Kosten der Auslagerung und die Einbindung der oberen Teilfläche des Deponiegeländes und die damit verbundene Teilsanierung der Flächen (auf Grund der Bodenarbeiten, Entsorgung Fundamente, Bodenplatten, Rammpfählen, etc.)

In der Variante 1 sollen alle Bestandsgebäude umgebaut und mit einem Neubau ergänzt werden. Dieser Neu- / Anbau beinhaltet Foyer, Aula, Mensa, Hauswirtschaftsraum, Musikraum, Mehrzweck- (MZR) und Textilraum im Erdgeschoss und die Klassentrakte 5/6 mit einem Fachraum Biologie und einer Ergänzung des Klassentraktes 7/8 in den Obergeschossen. Zusätzlich zu diesen Räumen wurde auf Grund der notwendigen barrierefreien Erschließung ein Verbindungs- und Lernzone (ebenfalls als Verkehrsfläche gedacht) nach Vorgaben des pädagogischen Konzeptes geschaffen.

### **Variante II**

Alternativplanung zur Variante I

Ausscheidungsgrund: der starke Eingriff und Reduzierung der Schulhofflächen, die Anordnung der Räume

In der Variante 2 sollen ebenfalls alle Bestandsgebäude umgebaut und mit einem kompakteren Neubauteil ergänzt werden. Dieser Neu- / Anbau beinhaltet die Fachräume Kunst, Musik und Textil. Die Mensa und der Hauswirtschaftsraum werden in den Bestand integriert und mit einem Forum und der Aula an den D-Bau angedockt. Weitere Räume im Obergeschoss beziehen die Bibliothek und die Klassentrakte 5/6 und 7/8 ein.

Da in der Variante 2 die obere Schulhoffläche stark eingeschränkt wäre und das pädagogische Konzept in der Variante nicht problemlos umgesetzt werden könnte, hat die Projektgruppe eine weitere Bearbeitung der Variante 2 ausgeschlossen.

Jedes Architekturbüro ist gegenüber dem Bauherrn dazu verpflichtet kostengünstigere Alternativen vorzuschlagen und darauf hinzuweisen. Darüber hinaus hat die Projektgruppe berechtigte Zweifel, dass eine vollständige Auslagerung der Sekundar- und Hauptschule an einen anderen Standort erfolgen kann. Dies wurde überprüft.

In diesem Falle hat das Büro Brochheuser Lüttinger Architekten die Variante 3.0, nach langen Diskussionen zwischen dem Architekten und der Projektleitung, vorstellen dürfen. Die Kosten dieser „Teil-Neubauvariante“ sind vergleichbar mit denen eines Umbaus mit Ergänzungsflächen.

## **Variante III**

Die Nutzung lediglich des Bauteils D der Hauptschule und Errichtung eines großen Erweiterungsbaus. Diese Variante erfolgte auf der Grundlage der Beratungen in der Projektgruppe „Sekundarschule Wermelskirchen“. Auslöser hierfür war die Tatsache, dass bei dem Einbeziehen aller Bestandsgebäude der derzeitigen Städtischen Hauptschule bedingt durch die umfangreichen Umbaumaßnahmen im Bestand ein erheblicher Auslagerungsbedarf für die bereits gebildeten und dort untergebrachten Klassen der Sekundarschule entsteht mit allen logistischen und finanziellen Konsequenzen. Zudem wurde seitens des Architekten der Nachweis geführt, dass die Baukosten der Variante III sich nur unwesentlich von den Baukosten der Variante I unterscheiden.

Ausscheidungsgrund: zeitliche und wirtschaftliche Gründe auf Grund des erhöhten Sanierungsaufwandes des Bodens (Abbruch der Fundamente, Rammpfähle, Versorgungsleitungen, Gebäudedemontage der Grundschule Ost ist eine Sanierung der Fläche notwendig).

Die Variante 3.0 beinhaltet die Einbindung des Bestandsgebäudes (D-Bau) mit Technik-, Kunst- und Textilräumen, sowie dem Ganztagsbereich und einen Ergänzungsteil mit allen fehlenden Räumlichkeiten des Raumprogramms der Sekundarschule.

Diese Variante hat den Vorteil, dass die Bestandsgebäude weiterhin genutzt werden könnten und der Auslagerungsbedarf deutlich niedriger gestaltet werden kann. Jedoch kann der Gebäudekörper und die innere Aufteilung auf Grund des pädagogischen Konzeptes keine positive Gesamtbewertung evaluiert werden.

In der weiteren Entwicklung der Variante 3.0 zu 3.1 ist der Ganztagsbereich direkt an den Schulhof angebunden und einige Raumbeziehungen verändert worden. Die Gebäudeform wurde nicht verändert.

Da die strenge Baukörperform bei der Projektgruppe nicht auf durchgängige Zustimmung gestoßen ist, hat das Büro Brochheuser Lüttinger Architekten die Gebäudeauflockerung in der Variante 3.3 dargestellt, diese ist bei der Projektgruppe auf Akzeptanz getroffen.

Bei der Planung des Auslagerungsbedarfs für diese Variante ist über das erworbene Schuldorf (Erne Bau am Standort der Realschule) nachgedacht worden. Auf Grund der Tatsache, dass dieses Gebäude bereits im Besitz der Stadt ist, hat die Verwaltung die Integration dieses Baukörpers (Umsetzung an den Standort Hauptschule) auf Grund einer möglichen Kosteneinsparung prüfen lassen. Hieraus entwickelt sich Variante 4.0. Die Umsetzung des Erne Baus sollte eine Auflockerung der Gebäudeform, eine Kosteneinsparung und die Umsetzbarkeit des pädagogischen Konzeptes ermöglichen. Dies stellt sich nach Prüfung der Variante als unwirtschaftlich dar.

Die Varianten 4, 5 und 6 wurden parallel entwickelt.

## **Variante IV**

Wie Variante III, jedoch Umsetzung des Erne-Baus von der Realschule zum Standort Hauptschule und Nutzung durch die Sekundarschule. Diese Variantenuntersuchung folgte der Überlegung, den „Erne-Bau“, also das Schuldorf der jetzigen Städtischen Realschule, in das künftige Raumkonzept für die Sekundarschule Wermelskirchen einzubeziehen. Die weitere Prüfung dieser Variante hat jedoch ergeben, dass dies nicht wirtschaftlicher ist und sowohl aus planerischer als auch aus pädagogischer Sicht deutliche Nachteile gegenüber der Variante III aufweist.

Ausscheidungsgrund: die bauliche Umsetzung und die Ertüchtigung nach den heutigen Vorschriften in Brand- und Schallschutz des Erne Baus sind wirtschaftlich nicht darstellbar, auch die Umsetzung des pädagogischen Konzepts ist nicht im vollem Umfang möglich, abgesehen von den unter Variante III genannten zeitlichen und wirtschaftlichen Gründen wegen der Deponiesanierung.



## **Variante V**

Neubau auf dem Grundstück der Realschule unter Nutzung des Erne-Baus und des Pavillons. Bereits vor dem Bekanntwerden des aktuellen Bodengutachtens für die ehemalige Deponie auf der Fläche der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost untersuchte Variante. Diese hat sich nicht als wirtschaftlicher dargestellt als die Variante III (zum Beispiel durch notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen im Brand- und Schallschutz) und weist sowohl aus planerischer als auch aus pädagogischer Sicht deutliche Nachteile gegenüber der Variante III auf.

Ausscheidungsgrund: die Ertüchtigung nach den heutigen Vorschriften in Brand- und Schallschutz des Erne Baus sind wirtschaftlich nicht darstellbar, die Umsetzung des pädagogischen Konzepts ist nicht im vollem Umfang möglich, abgesehen von den unter Variante III genannten zeitlichen und wirtschaftlichen Gründen wegen der Deponiesanierung.

In der Variante 5 werden keine Kosten für eine Umsetzung des Erne-Baus und für eine Auslagerung der VHS erzeugt. Der Pavillon der VHS verbleibt am Standort der Realschule

## **Variante VI**

Neubau auf dem Grundstück der Realschule unter Nutzung des Erne-Baus und Abriss des Pavillons. In der Bewertung gilt das zu Variante V gesagt entsprechend.

Ausscheidungsgrund: siehe Variante V.

In der Variante 6 wird der Pavillon nicht in das Gesamtgefüge integriert. Auf Grund der temporären Bauweise ist eine dauerhafte Nutzung durch die VHS ohne weitere Sanierungs- und Instandsetzungskosten nicht wirtschaftlich darstellbar. Davon abgesehen ist ein dauerhafter Standort mit einer adäquaten Unterbringung zu suchen. Die Entsorgung des Pavillons ermöglicht eine optimierte Ausnutzung der topografischen Höhenunterschiede und eine Reduzierung der Baukosten.

## **Zusammenfassung der Begründungen zu den Varianten I-VI:**

Die Varianten I bis VI sind durch die Projektgruppe einer intensiven Prüfung und daraus resultierenden Bewertung unterzogen worden. Hierbei wurde die Variante II als ledigliche Alternative zu Variante I bereits im Vorfeld ausgesondert und nicht weiter untersucht. Zu Variante III gab es eine weitere, planerische Untervariante, die in die Bewertung einbezogen wurde. Das Ergebnis der Bewertung ist der Bewertungsmatrix zu entnehmen, welche dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist. Die Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass die Variante 3.3 (Untervariante der Variante III) von der Projektgruppe zur Umsetzung empfohlen wurde.

*Diese Variante ist auf Grund der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung (mit „Boden- und Gründungsgutachten“ nicht wirtschaftlich und zeitnah darstellbar und die Variante VII wird geprüft.*

Nach der Betrachtung aller Varianten wurde von der Projektgruppe eine Bewertungsmatrix erarbeitet, die jegliche Vor- und Nachteile der Varianten vergleicht und bewertet.

Begründet durch die Gesamtbetrachtung und das Ergebnis der Bewertungsmatrix ist eine Empfehlung der Projektgruppe für die Variante 3.3 erfolgt. Diese Variante hat die beste Kombination aus Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit des Raumprogramms und des pädagogischen Konzeptes vorzuweisen und bietet die Möglichkeit große Teile der Sekundarschule an Ihrem jetzigen Standort zu belassen.

Im März 2017 wurde eine Gefährdungsabschätzung mit „Boden- und Gründungsgutachten“ durch das Sachverständigenbüro IFUA Projekt GmbH präsentiert. In diesem hat sich herausgestellt, dass eine einfache Umsetzung der Variante 3.3 nicht möglich ist. Die Projektgruppe hat daraufhin eine grobe Kostenbetrachtung beauftragt, um den Umfang der Maßnahme in Zahlen ausdrücken zu können. Nach Vorstellung des Kostenaufwandes hat die Projektgruppe den Vorschlag unterbreitet, die Variante 7.0 (Neubau auf dem Standort Realschule) prüfen zu lassen, um die nur mit großem Arbeits- und Kostenaufwand umsetzbaren Varianten 1 - 4 durch einen möglichen alternativen, wirtschaftlichen Lösungsansatz ersetzen zu können.

Anlässlich der aktuellen Stimmungslage wurde der angedachte „Kostendeckel“ für das Gesamtprojekt und über mögliche Einsparungspotenziale diskutiert.

Eine Minderung der Kosten kann nur durch eine Reduzierung des Raumprogramms oder eine Reduzierung des pädagogischen Konzeptes und den dazugehörigen Flächen erzielt werden. Dies ist aufgrund der bisherigen Ratsbeschlüsse nicht möglich.

So kann durch die Projektgruppe nur eine Reduzierung der Kosten erwirkt werden, indem eine Reduzierung der Klassenzüge vorgesehen wird. Anhand der aktuellsten Anmeldezahlen und Prognosewerte der Verwaltung wurde die 4,5 Zügigkeit der Sekundarschule als vorerst umsetzbar erachtet. Die untersten drei Jahrgänge werden mit einer Vierzügigkeit und die obersten Jahrgänge in einer Fünfzügigkeit geplant.

Die Variantenplanung 7 sieht einen möglichen Ergänzungsbau vor, um eine spätere Fünfzügigkeit über alle Jahrgangsstufen zu erreichen. Diese mögliche Erweiterung ist in der Kostenbetrachtung bisher nicht berücksichtigt.

## **Variante VII**

Neubau auf dem Grundstück der Realschule ohne Nutzung der vorhandenen Gebäude. Nach dem Vorliegen des Bodengutachtens für die ehemalige Deponie auf der Fläche der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost untersuchte Variante, da die Variante III aus wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen nicht mehr umsetzbar ist.

## **Begründung für die Variante VII**

Die Variante VII vereint alle Vorteile eines Neubaus gegenüber Umbauten im Bestand. Das betrifft sowohl die Erwartung einer relativen Kostensicherheit als auch die Vorteile einer energetisch günstigen Variante. Weiterhin kann bei einem Neubau die Größe der Verkehrsflächen gegenüber einer Umbauvariante deutlich reduziert werden, was eine Verringerung der Gesamtfläche der Maßnahme und damit der Kosten bewirkt.

Wie die vorstehenden Ausführungen aufzeigen, war es im langjährigen Planungsprozess angezeigt, mehrere Alternativen planen zu lassen. Hierdurch sind deutlich mehr Planungskosten entstanden, als dies bei Planung lediglich einer Alternative der Fall gewesen wäre. Um zu dem jetzt vorliegenden Ergebnis zu kommen, war die Entwicklung, Planung und Prüfung der jetzt vorliegenden Alternativen jedoch erforderlich. **Wegen der Bereitstellung der zusätzlich angefallenen Planungskosten wird die Verwaltung dem Rat der Stadt eine eigenständige Beschlussvorlage zur Beratung in nichtöffentlicher Sitzung vorlegen.**

Die Rechnungsprüfung hat eine Stellungnahme zu den Beschlussvorlagen 0150/2017 und 0172/2017 erstellt. Diese ist der Beschlussvorlage 0172/2017 beigelegt.

Die Stadt Wermelskirchen befindet sich im sog. „Haushaltssicherungskonzept“. Dieses sieht vor, dass die Stadt Wermelskirchen bis zum Haushaltsjahr 2020 wieder einen ausgeglichenen Haushaltsplan vorlegt. Die nicht unerheblichen Kosten für den Neubau der Sekundarschule Wermelskirchen sind über Kredite zu finanzieren. Aus den aus dieser Kreditaufnahme folgenden Finanzierungskosten erwachsen für die kommenden Haushaltsjahre finanzielle Belastungen für den Haushalt der Stadt Wermelskirchen. Daher ist die Projektgruppe und

das „Beratende Gremium“ sehr sorgfältig vorgegangen bei der Prüfung der verschiedenen Varianten. Erst als nachgewiesen worden war, dass ein größerer Erweiterungsbau (Variante 3 mit Untervarianten) sowie ein kompletter Neubau (Variante 7 – Standort Realschule) wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden konnte und keine Mehrkosten gegenüber der ursprünglich beauftragten Variante 1 (Nutzung aller Bestandsgebäude der ehemaligen Hauptschule und Errichtung eines Erweiterungsbaus im erforderlichen Umfang) entstehen, wurden diese Alternativen zur weiteren Prüfung und Beratung vorgestellt.

Aufgrund der rückläufigen Anmeldezahlen zur Sekundarschule Wermelskirchen geht die Verwaltung nunmehr bei der Planung des Neubaus der Schule von einer Vier- bis Fünfüzigkeit aus (Jahrgänge 5 – 7 künftig vierzünftig, Jahrgänge 8 – 10 künftig fünfüzünftig aufgrund der zu erwartenden „Rückläufer“ vom Städtisches Gymnasium). Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Stadt Wermelskirchen in Vorbereitung. Diese wird von einem externen Dienstleister erbracht. Mit dem Ergebnis dieser Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes wird aus heutiger Sicht im März/ April 2018 gerechnet. Nach Vorliegen dieser Fortschreibung wird die Planung der Zügigkeit für die Sekundarschule Wermelskirchen mit der Schulentwicklungsplanung abgeglichen. Falls es hierdurch bedingt Auswirkungen auf die Planung der Zügigkeit der Sekundarschule Wermelskirchen geben sollte, können diese zu diesem Zeitpunkt noch berücksichtigt werden.

## **Bodengutachten**

Allen am Projekt „Sekundarschule Wermelskirchen“ beteiligten Personen war von Anfang an bekannt und bewusst, dass sich auf der Fläche unter der ehemaligen Städtischen Gemeinschaftsgrundschule Ost (und in geringem Umfang) auf der Fläche unter der ehemaligen Turnhalle Ost eine Deponie befindet. Zur Bewertung dieses Umstandes wurden über die Jahre eine Vielzahl von Gutachten und eine Kostenannahme in Auftrag gegeben. Deren Chronologie ist im Folgenden dargestellt:

1969 Baugrunderkundung durch Geotechnisches Büro Leischner und Batke, Bonn- Beuel

1994 Gefährdungsabschätzung ehem. Deponie auf Grund von Verdachtsmomenten (anonyme Schreiben, Pressemitteilungen) durch Firma TABERG Planungsbüro GmbH, Lünen

1996 Gefährdungsabschätzung ehem. Deponie, ergänzende Untersuchung des Schulgartens durch Firma TABERG Planungsbüro GmbH, Lünen

**1999** Bodenuntersuchungen der Verunreinigung 2. Bauabschnitt der Erweiterung durch Filling, Beratende Geologen GmbH – Büro für Umweltgeologie, Wuppertal

**2004/5** Vorabzug Bodenkundliche Beratung Umgestaltung des Schulgartens durch das Büro Mayat Consulting, Bonn

**2013** Grobkostenschätzung für Totalsanierung und Wiederverfüllung des ehem. Deponiekörpers, durch Sakosta Cau, Niederlassung Düsseldorf

**2014** Deklarationsanalyse der anfallenden Aushubmaterialien – Kurzbericht durch GeoTer-Rechtsanwalt Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen

2015 Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Weyersbusch durch IFUA Projekt-GmbH, Bielefeld

2017 Gefährdungsabschätzung Ergänzendes Gutachten der südlichen Altablagerung durch IFUA Projekt-GmbH, Bielefeld



2017 Geotechnischer Untersuchungsbericht für Gründung und Anlagen von Verkehrsflächen Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik, Lengerich

## **Ergebnisse der Boden- und Gründungsgutachten, Analyseergebnisse**

**2017** Kostenrahmen zur Gefährdungsabschätzung IFUA Projekt GmbH

Zwei Varianten wurden überprüft und eine grobe Kostenannahme wurde erstellt. Die Vollsanierung der Fläche Turnhalle Ost bis Grundstücksgrenze Süd sollte mit ca. 50.000 m<sup>3</sup> Aushubmaterial bei rd. 8,5 Mio. € geschätzt. Die Teilsanierung (Aushub der ersten 1,5 m unter GOK = frostfreie Gründungstiefe, durchwurzelbare Schicht) soll mit 15.000 m<sup>3</sup> einen Kostenansatz von 2,75 Mio. € erhalten. (Hierbei ist zu beachten, dass bei den Kosten nur der reine Ausbau, Entsorgung und Wiederauffüllung des Bodens berücksichtigt wurden. Kein senkrechter Verbau, keine Abbrüche der Bestandsbauten oder Versorgungsleitungen, keine gründungstechnische Anforderung berücksichtigt, keine Rodungen, kein Monitoring der Grundwasserqualität, keine Wiederherstellungsmaßnahmen, keine Rückbauten und Aufbauten von Nachbargrenzbebauungen).

## **2017** Gefährdungsabschätzung im Zuge der Variantenplanung V 3.1, 3.3 und 4.0

Siehe dazu auch die Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 2015, bei der die identische Aussage getroffen wurde mit der folgenden Ergänzung:

Des Weiteren sind anfallende Aushubmassen einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, wozu in Abhängigkeit vom gewählten Entsorgungsweg ergänzende abfalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind. Auf Basis der vorliegenden Daten in Bezug auf die PAK ist davon auszugehen, dass das Material größtenteils die LAGA Z2 Werte überschreitet.

In vier der Proben wurden hohen mobile Gesamtgehalte gefunden. Einige Proben haben hohe Werte von PAK und Schwermetallen (Blei, Kupfer und Zink), die als Hauptbelastungsparameter bezeichnet werden.

Darüber hinaus sind die krebserregenden Stoffe Cadmium und Nickel in den nördlichen Proben nachgewiesen worden.

Eine neue durchwurzelbare Schicht durch den Einbau von Fremdboden sollte den Vorgaben des §12 BBodenSchV entsprechen. Der Eingriff in die Altablagerungsfläche muss unter Einhaltung der DGUV, sowie den technischen Regeln (TRGS) als Arbeiten an einem „kontaminierten Standort“ erfolgen.

Eine fachgerechte Entsorgung der Erdmassen wird vorausgesetzt, da in Bezug auf die PAK Werte das Aushubmaterial größtenteils die LAGA Z2 Werte überschreiten wird.

Hinweis: Sollten die LAGA Z2 Werte überschritten werden, ist eine vollständige Entsorgung dieses Bodens notwendig, eine Verwertung des abgetragenen Materials ist in keiner Weise zulässig.

Leichtflüchtige monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) wurden in einer Probe nachgewiesen. Nach Abbruch der Grundschule Ost sollten weitere Beprobungen der freizulegenden Flächen erfolgen. Alternativ kann eine passive Gasdrainage unterhalb des Neubaus erwogen werden.

Nach Stellungnahme des Rheinisch- Bergischen Kreises zum Abbruch der Turnhalle Ost ist folgendes zu berücksichtigen:

Es besteht die Gefahr, dass die im Boden vorliegende Schadstoffe durch die Entsiegelung der kontaminierten Bereiche zum Beispiel durch die Einwirkung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eingetragen werden könnten. Es ist erforderlich, den verunreinigten Boden abzutragen und die Entsorgung des kontaminierten Bodens anhand der bestimmaren Zuordnungskriterien durchzuführen. Die Gefahr durch eindringende Substanzen das Grundwasser zu gefährden ist gegeben.

Die Gefährdungsgutachten von 2015 / 2017 empfehlen der Verwaltung ein Monitoring und Sickerwasserprognosen zur Qualitätssicherung des Grundwassers während der Bauarbeiten durchführen.

Im Zuge der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass entsprechend hoch belastetes Material in expositionsrelevante Tiefen gelangt und dort verbleibt. Spätere Freiflächen sollten Prüfwerte der BBodenSchV gemäß Altlastenerlass NRW aus dem Jahre 2005 deutlich unterschreiten.

## **2015** Gefährdungsabschätzung im Zuge der geplanten Schadstoffsanierung und des Abrisses der Turnhalle Ost - IFUA Projekt GmbH

Eine Exakte Darstellung der Altablagerungsgrenzen ist auf Grund der nahezu überall ange- troffenen anthropogenen Aufschüttungen nicht möglich. Weitere Sondierungen auf den be- nachbarten Grundstücken wären notwendig.

Mit Blick auf das geplante Neubauvorhaben (Schulkomplex) im nördlichen Bereich der Alt- ablagerung ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund der im Ablagerungsmaterial zum Teil erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK und damit „Arbeiten in kontaminierten Stand- orten“ erfolgen. Dies gilt für sämtliche Bauarbeiten, die ein Eindringen in den Altablagerungs- körper zur Folge haben! Des Weiteren sind anfallende Aushubmassen einer fachgerechten Verwertung beziehungsweise Entsorgung zuzuführen.

#### **Wirkungspfad Boden- Bodenluft- Mensch**

Weitere Untersuchungen im aktuell betrachteten Untersuchungsgebiet der Altablagerung werden auf Grund der unauffälligen Gehalte nicht für erforderlich erachtet. Einer Nutzung der Fläche als Standort für Schulgebäude steht den hier ermittelten Daten zufolge nichts entge- gen.

#### **Wirkungspfad Boden- Grundwasser**

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten wird keine zwingende Veranlassung gesehen, in diesem Zusammenhang umfassendere Untersuchungen zu veranlassen. Gegebenenfalls könnte mittels Sickerwasserprognose diese Thematik weiter vertieft werden. Es wird empfoh- len, die Grundwassermessstelle in der Straße „Wustbach“ im Rahmen eines Monitorings regelmäßig zu untersuchen.

#### **Sonstige Hinweise**

Mit Blick auf das geplante Neubauvorhaben (Schulkomplex) im nördlichen Bereich der Alt- ablagerung ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund der im Ablagerungsmaterial zum Teil erhöhten Gehalte an Schwermetallen und PAK „Arbeiten in kontaminierten Standorten“ erfol- gen. Des Weiteren sind anfallende Aushubmassen einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

#### **2014** Deklarationsanalyse der anfallenden Aushubmaterialien – Kurzbericht durch GeoTerra - Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen

Dieses Deklarationsanalyse wurde am 14.05.2014 auf der Baustelle Weyersbusch bei den Schachtbauarbeiten unterhalb der Grundschule Ost durchgeführt. Das Aushubmaterial wur- de der Deponieklasse DK I zugeordnet. Es lagen keine Hinweise vor, dass Gefährlichkeits- merkmale erfüllt wurden. Die Atmungsaktivität (AT4) lag unterhalb der Nachweisgrenze von 5 mgO<sup>2</sup>/ g und der „DOC“ Gehalt mit 6,32 mg/l deutlich unterhalb des Zuordnungswertes von 50 mg/l. Eine Gefährdung der Arbeiter wurde ausgeschlossen.

#### **2013** Grobkostenschätzung (**keine gutachterliche Bewertung des Bodens**) für eine Total- sanierung und Wiederverfüllung des ehem. Deponiekörpers, durch Sakosta Cau, Niederlas- sung Düsseldorf

Die Grobkostenschätzung für die Totalsanierung und die Wiederverfüllung des ehem. Depo- niekörpers Weyersbusch wurde am 15.07.2013 erstellt. **Es wurde lediglich ein Kostenrah- men und keine gutachterliche Bewertung des Bodens aufgestellt.**

Als Grundlagen für diese Betrachtung dienten dem Ingenieurbüro ausschließlich die Gutach- ten aus den Jahre 1969 und 1994 mit der Ergänzung aus dem Jahre 1996.

Das Ergebnis: Die Gesamtkosten wurden mit einer Höhe von 8.420.000 € (netto) geschätzt, für die Totalsanierung wurden 7.170.000 € (netto) und für die Wiederverfüllung 1.250.000 € (netto) angerechnet. „Zur Ermittlung von belastbaren Kosten für die Maßnahme zur Siche-

rung der Deponie werden jedoch weitere Informationen und Untersuchungen erforderlich sein.“ (Auszug aus dem Fazit des Gutachtens)

Alternative Vorgehensweise zur Neu-/ Umnutzung des Areals der ehem. Deponie Weyersbusch: Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse stellt die Sicherung oder/ und die Neubebauung eine kostengünstige Alternative im Vergleich zur Totalsanierung der ehem. Deponie dar. Zur Ermittlung von belastbaren Kosten für die Maßnahme zur Sicherung der Deponie sind jedoch weitere Informationen und Untersuchungen erforderlich.

**2004/5** Vorabzug Bodenkundliche Beratung Umgestaltung des Schulgartens durch das Büro Mayat Consulting, Bonn

Die Bodenkundliche Beratung zur Umgestaltung des Schulgartens Verbundschule Wermelskirchen Ost als Vorabversion wurde am 09.06.2005 beauftragt. Grund der Untersuchung war die Maßnahme zur Umgestaltung des Schulgartens zur Nutzung als Schulgarten und Außenanlage für den Ganztagschulbetrieb, die Betrachtungsfläche lag hinter der Grundschule Ost.

Die Untersuchungen aus 1994 und 1996 wurden auf Grund der Änderungen der Bewertungsgrundlagen nur im geringem Umfang mit berücksichtigt. Es wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK in den tieferen Schichten festgestellt, der Oberboden war weitestgehend unbelastet.

Sicherungsnotwendigkeiten: „Eine Sicherung der Teilbereiche Rasen und Schulbeete ist nicht angezeigt. Einzig im Umfeld der Sprunggrube ist die Mächtigkeit des Oberbodens auf dreißig Zentimeter zu erhöhen. Die Böschungen sind abzusichern. Dies kann durch einen Bodenauftrag oder aber durch ein Absperren erfolgen.“ (Sicherheitshinweis aus dem Beratungsgutachten)

**1999** Bodenuntersuchungen der Verunreinigung des 2. Bauabschnittes der Erweiterung der Hauptschule Ost durch Füllung Beratende Geologen GmbH – Büro für Umweltgeologie, Wuppertal

Der Aktenvermerk vom 01.10.1999 wurde als Begehungsnotiz bezeichnet und im Zuge der Erweiterung der Hauptschule Ost (Gebäudeteil D) beauftragt. Die Bodenproben aus den Baugrubenwänden wurden gemäß der LAGA- Richtlinie untersucht.

Die Anschüttungen wurden entfernt, sodass die Grubensohle verwitterten Fels zeigte. „Der gesamte Aushub wurde in die Einbauklasse I eingestuft. PAK wurde nur in einer Probe festgestellt, in den anderen Proben konnten keine Kohlenwasserstoffe nachgewiesen werden. Der gefundene PAK Wert ließ sich auf die mit Asche durchsetzten Nester im Boden zurückführen.“ (Ausführung aus dem Gutachten)

**1996** Gefährdungsabschätzung ehem. Deponie, ergänzende Untersuchung des Schulgartens durch Firma TABERG Planungsbüro GmbH, Lünen

Ergänzende Untersuchungen der Gefährdungsabschätzung ehemalige Deponie Weyersbusch im Bereich des Schulgartens. In diesem Zuge wurden weitere Sondierungen erforderlich und die Errichtung einer Grundwasserbeschaffenheitsmessstelle. (GBM) Zusätzlich zu dieser Prüfung wurde der Kontrollschacht Nr. 167 beprobt.

Die Toleranzwerte bei den Gemüsebeeten wurden unterschritten, man hat jedoch vom uneingeschränkten Verzehr der Anbauprodukte abgeraten. Es konnte bei der Gartenarbeit jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass belasteter Boden aus den angrenzenden Bereichen eingeschleppt werden könnte. Des Weiteren konnte eine Belastung durch „nicht geprüfte Substanzen“ nicht ausgeschlossen werden, so dass empfohlen wurde einen Bodenaustausch mit einer Tiefe von mindestens 50 cm vorzusehen.

Hinweis: Der Bodenaushub durfte weder bei Kinderspielplätzen noch bei Haus- und Kleingärten wieder eingebaut werden.

PAK- und Schwermetall- Toleranzwerte wurden deutlich mehrfach überschritten, „Dennoch ist für diesen Bereich derzeit kein besonderer Schutz erforderlich, da der Bewertung die relativ strengen Toleranzwerte für die Nutzungsart „Kinderspielplatz“ zugrunde liegen. .... Die betreffenden Grünflächen sind zudem eingezäunt und nicht allgemein zugänglich. Darüber hinaus wird eine Gefährdung durch Direktkontakt durch die ca. 0,1 -0,3 m mächtige Humusdecke weitgehend verhindert.“

**1994** Gefährdungsabschätzung ehem. Deponie auf Grund von Verdachtsmomenten (anonyme Schreiben, Pressemitteilungen) durch Firma TABERG Planungsbüro GmbH, Lünen

Die Geländeuntersuchung der Deponiefläche mit insgesamt 16 Rammkernsondierungen (RKS) ergaben, dass sich die leicht erhöhten Belastungen der Oberböden mit Blei und PAK nicht stark über den Holland B-Wert lagen. In der Umgebung der Turnhalle und im Schulgarten wurde der Benzo(a)pyren Gehalt von 1,8 mg/kg TS ermittelt. Eine Konzentration von 1,0 mg /kg ist noch tolerierbar nach Auskunft der „Altlastenkommission“ des Landes NRW. Durch die Gefährdung einer oralen Aufnahme durch spielende Kinder und durch den Gartenbereich der Hausmeisterwohnung. Auf Grund der stark erhöhten Cadmium Gehalte im Bereich der Schulgärten wurde eine weitere Untersuchung des Oberbodens zur Eingrenzung und Quantifizierung der festgestellten Belastungen empfohlen. Bezüglich des Anbaus von Nutz- und Futterpflanzen wurde empfohlen, vorläufig Abstand zu nehmen.

„Die im eigentlichen Deponiekörper festgestellten Kontaminationen mit Schwermetallen und PAK stellen unter dem Gesichtspunkt ihrer Überdeckung und der gegenwärtigen Nutzung keine unmittelbare Gefahr dar. Die im organoleptisch auffälligen Deponat besonders hohen Gehalte werden als punktuelle Spitzenwerte (Ausreißer) interpretiert, die keine Aussage über den durchschnittlichen Deponiekörper zulassen. Der Vergleich der Sickerwasser- mit den Feststoffanalysen belegt die geringe Mobilität der Schwermetalle.“

Die Nutzung des Schulgartens sollte unterbleiben für die Nutzung der Grünflächen ist kein besonderer Schutz notwendig. Es wurden weitere Untersuchungen empfohlen. Die Eingrenzung der Mischproben durch Einzelproben, die Zusammensetzung der Deponiesickerwasser, die Einrichtung einer Grundwassermessstelle und eine Periodenbetrachtung der Sickerwasseraustritte nach anhaltender trockener Witterungsverhältnisse.

Genese der Deponie:

1927/28	Beginn der Kippe
1927/28 – 1960	Reststoffe und Fässer Chemiefabriken (potenziell)
1944	Bombenangriff auf Chemiefabrik, Kartonagenfabrik abgebrannt, Verscharrung von Kriegsmaterial (mutmaßlich)
1960	Einstellung Deponiebetrieb
1966	Einstellung Betrieb der Fa. Eckhoff
1969	Baugrundgutachten zur Baumaßnahme GS und Turnhalle Ost
1969	Ortsbesichtigung Sprengkörperbeseitigung, Befragung der potenziellen Zeitzeugen durch Stadt Wermelskirchen
1970	Beginn der Bauarbeiten
1984	Wasserprobe aus Siefen
1987	Sickerwasseruntersuchung – Gewässer weisen keine Belastung auf



**1969** Baugrunderkundung durch Geotechnisches Büro Leischner und Batke, Bonn- Beuel

Die Empfehlung zur Bauwerksgründung auf Grund der vorgefundenen Baugrundverhältnisse sollte eine Tiefgründung vorgesehen werden, wobei die Bauwerkslasten über einen Balkenrost und Bohrpfähle auf den Schieferfels übertragen werden sollte.

Zur Vermeidung bauwerksschädlicher Setzungen sollten die Pfahlfüße jeder konstruktiven Baueinheit innerhalb der gleichen Gründungsschicht entstehen. Es gab noch keine Lastenpläne zu diesem Zeitpunkt.

Aus heutiger Sicht können die Gutachten aus dem Jahre 1969, 1994, 1996 und 1999, auf Grund der gesetzlichen modifizierten Vorgaben, nicht wie die Gutachten aus 2015 und 2017 in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt werden. Der Projektgruppe ist seit Beginn der Arbeiten bekannt, dass eine Belastung durch die ehemalige Deponiefläche existiert.

Das Gutachten aus dem Jahre 2005 betraf die Fläche hinter der Grundschule Ost und schloss die weitere Nutzung der Fläche nicht aus.

Die Deklarationsanalyse aus dem Jahre 2014 stellt eine Momentaufnahme während der Schachtarbeiten dar. Es wurde ebenfalls keine akute Gefährdung festgestellt.

Die Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 2015 beurteilte die Deponiefläche als belastete Fläche mit erhöhten PAK- und Schwermetallwerten, hatte jedoch keine akute Gefährdung beschrieben.

Mit dieser Aufstellung sind nun alle in der Verwaltung bekannten Gutachten und Gefährdungsabschätzungen zusammengestellt worden.

Alle genannten Unterlagen können bei der Verwaltung eingesehen werden.

Die Ergebnisvorstellung und Bewertungen der Varianten erfolgte anhand der bis dato vorhandenen Aktenlage. Nach Durchsicht der nun vorliegenden Gutachten kommt die Verwaltung zu dem Entschluss, die Entscheidung für eine Ergänzung des Gefährdungsgutachtens (aus 2015, Bereich um die Turnhalle) mit der Verbindung eines Boden- und Gründungsgutachtens ist für eine umfassende Prüfung der Gesamtdeponiefläche, zur Klärung der Grundlagen der Varianten 3.3 und 4.0, zwingend erforderlich gewesen. Die beauftragte Kostenschätzung aus dem Jahre 2017 ist auf ein ähnliches Ergebnis gekommen, wie die Grobkostenschätzung aus dem Jahre 2013 und bestätigt die Mindestkosten.

Diese ist anhand der alten Baugrundbeurteilungen und Gefährdungsabschätzungen erstellt worden. Zum heutigen Zeitpunkt hätten die Gefährdungsabschätzungen aus den 90er Jahren jedoch nicht als Ausgangspunkt für eine belastbare Kostenschätzung dienen können, lediglich die Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 2015 wäre verwendbar gewesen.

### **Die Projektgruppe möchte auf folgende Punkte hinweisen:**

**Der Umsetzung des Schuldorfs I** vom Standort der Hauptschule an den Standort Schwansschule wurde von der Projektgruppe zugestimmt. Die vier 54 m<sup>2</sup> großen Räume sind für die Unterbringung der Klasseneinheiten der Sekundarschule Wermelskirchen mit einem Flächenbedarf von jeweils rund 72 m<sup>2</sup> absolut ungeeignet. Die zwei bis drei auszulagernden Jahrgangsstufen, je nachdem, ob die VHS am Standort der Hauptschule integriert werden soll, können in diesen Räumlichkeiten nicht untergebracht werden. Eine minimale Raumgröße zwischen 2,2 und 3 m<sup>2</sup> pro Schüler wird von den Ländern empfohlen. Die bayerische Schulbauverordnung legt eine Fläche von mindestens 2,0 m<sup>2</sup> fest. Teilweise werden die zukunftsweisenden Schulen mit Flächen pro Schüler von bis zu 5,0 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Somit wäre für eine notwendige Klassenstärke von bis zu 30 Schülern eine Raumgröße von mindestens 60 m<sup>2</sup> notwendig, wobei nach Raumprogramm eine Klasseneinheit von 72 m<sup>2</sup> vorzuhalten ist, da Bereiche der Inklusionsflächen in die Klassenräume verlegt wurden. Aus wirtschaftlichen und bauordnungsrechtlichen Gründen (Abstandsflächen, Rettungswegbreiten, Reduzierung der Kosten bei anderen Projekten, und dergleichen) ist die Abtretung der Container an den Standort Schwanenschule/-halle vertretbar. Eine Umsetzung der Container zur Schwanenschule und der entsprechende Neubau der fehlenden Klasseneinheiten an der Sekundarschule sind annähernd kostenneutral auf Grund der Raumzwänge im Bestand darzustellen.

Die Reduzierung der Flächen für die temporäre Auslagerung der Sekundarschule ist bis zum Einzug in den Neubau vertretbar.

Sollte eine Beschluss für den Standort Realschule und folglich ein Entschluss für die Variante 7 gefasst werden, muss eine Auslagerung der Sekundarschule für den Übergang auf den Standort der Hauptschule/ Schulhoffläche der Grundschule Ost geschaffen werden. Auf dem Realschulstandort müssten alle Bestandsgebäude freigezogen, schadstoffsaniert und abgerissen werden. Der ERNE-Bau wird zurückgebaut und verkauft. Hierzu benötigt man spätestens ab Mitte 2019 für die VHS und gegebenenfalls auch bis Mitte 2018 für die RS einen neuen geeigneten Standort (temporär oder vorzugsweise als dauerhafter Standort).

### **Die Nachnutzungsplanung der Bestandsgebäude und die Auslagerung der VHS**

Die Projektgruppe sucht für die Bestandsgebäude Hauptschule bereits jetzt eine alternative Lösung zur Nachnutzung der Gebäudeteile und würde gerne eine gemeinsame Lösung für beide Problemstellungen am Rande der Neubauplanung Sekundarschule vorlegen. Die frühzeitige Integration der VHS am Standort Hauptschule könnte ein geeignete Vorgehensweise sein.

Hier erhält die VHS für die Übergangszeit bis zum Auszug der Sekundarschule die Räumlichkeiten des Uraltbaus (Bauteil A) und kann nach Absprache mit der Schulverwaltung für Abendveranstaltungen Foyer, Klassen- oder Fachräume zur Verfügung gestellt bekommen.

Nach dem Auszug der Sekundarschule hat die Verwaltung die Möglichkeit, die Räumlichkeiten der freigezogenen Bestandsgebäude für die Nachnutzung herrichten zu können um einen Umzug der VHS innerhalb der Gebäudeteile zu ermöglichen. Weitere Nachnutzungen würden sich auf die noch verfügbaren Gebäudeteile verteilen. Die umfangreiche Vorplanung kann nach Festlegung eines Standortes erfolgen.

Mögliche Nutzergruppen könnten aus Sicht der Verwaltung interne und externe Beratungsstellen, Räume für die Beiräte, das gemeinsame Stadtarchiv (Erklärung: Zusammenschluss der Aktenlage Stadtverwaltung und Dokumente des bergischen Geschichtsvereins), Offene Hilfeangebote, Musikschule, Einbindung von Vereinen oder der Lebenshilfe sein.

Die Verwaltung wird eine konkrete Vorplanung mit Kosten und Zeiten und die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach erfolgter Standortentscheidung vorstellen.

### **Eine Reduzierung des Raumprogramms für den bevorstehenden Neubau:**

Die derzeitigen Anmeldezahlen der Sekundarschule sind rückläufig, aller Voraussicht nach auf Grund von fehlenden Perspektivdarstellungen für die Sekundarschule.

Jahrgang 5	98 Schüler	4 Klassen	= 25 Schüler / Klasse
Jahrgang 6	112 Schüler	5 Klassen	= 23 Schüler / Klasse
Jahrgang 7	129 Schüler	5 Klassen	= 26 Schüler / Klasse
Jahrgang 8	140 Schüler	5 Klassen	= 28 Schüler / Klasse

Die Prognosewerte in Bezug auf die derzeitigen Anmeldezahlen der Grundschulen und somit

für zukünftigen Anmeldezahlen der weiterführenden Schulen könnte eine Fünffügigkeit des 5. Schuljahres bestätigen. In den oberen Jahrgängen werden durch die Rückläufer des Gymnasiums oder aus angrenzenden Nachbarkommunen möglicherweise ein sechster Klassenzug notwendig, deshalb wird kontinuierlich eine Überprüfung der Bedarfsplanung der Sekundarschule erfolgen.

### **Auslagerungsbedarf und -kosten für die Variante 7**

Das Raumprogramm einer fünfzügigen Sekundarschule beläuft sich auf rd. 6.817 m<sup>2</sup> und bei einer viereinhalbzügigen Sekundarschule wurde dies auf rund 6.051 m<sup>2</sup> reine Nutzfläche (Programmfläche) reduziert. Zum Raumprogramm müssen zusätzlich rund 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche (für Sanitär- und Lagerräume und weitere Nutzflächen), die nicht im Raumprogramm aufgelistet sind, eingeplant werden. Die Nettoraumfläche bildet sich aus den Nutzflächen (bestehend aus dem Raumprogramm plus die oben genannten zusätzlichen Nutzflächen), den Verkehrs- und Technikflächen. In Verbindung mit der Konstruktionsgrundfläche (Wände, Stützen, Schächte und dergleichen) wird aus der Nettoraumfläche die Bruttogrundfläche.

Wirft man einen Blick in die BKI (Baukostenindex 2017) Bücher werden Zuschläge zur Ermittlung der BGF zwischen 1,5 und 2,2 als Faktor für Umbauten und Neubauten veranschlagt, abhängig von der Schulform, der Gesamtgröße und des Programmes.

Ein durchschnittlicher Faktor von 1,9 als Aufschlag zur Berechnung der Bruttogrundfläche wird gewählt.

Die Auslagerung wird auf Basis einer durchgängigen Fünffügigkeit (siehe Raumprogramm) der Sekundarschule geplant und berechnet, dieses wird derzeit auf Grund der bereits sehr beengten räumlichen Gesamtsituation angewendet.

### **Variante 7.0 mit Einbindung der VHS am Standort Hauptschule**

Nach einer ersten Skizzierung (Vorskizze) ist die notwendige Bruttogrundfläche (Konstruktions-, Nutz-, Verkehrs- und Technikflächen) mit ca. 2.518 m<sup>2</sup> und die Baukosten **auf 4.532.400 €** errechnet worden.

Nach Verteilung der Nutzflächen aus dem Raumprogramm auf die Bestandsgebäude, fehlen insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> aus dem Raumprogramm (Nutzflächen) und rund 700 m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche (wie Sanitär-, Lager- und weitere Räume, die nicht im Raumprogramm aufgelistet wurden) und beinhalten 3 Jahrgänge mit je 5 Klasseneinheiten, Differenzierungs- und Inklusionsräume, Verwaltungs- und Lehrerbereiche und weiteren Nebenräume.

Ein Umzug der VHS in das ehemalige Polizeigebäude Telegrafstraße in Wermelskirchen wird nun vollständig für eine zeitnahe Umsetzung ausgeschlossen. Eine derzeitige Nutzung der Räumlichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen wird bis Mitte des kommenden Jahres vorgehalten. In den folgenden Jahren ist seitens der Verwaltung geplant, die Räumlichkeiten für die Bedarfsplanung und Unterbringung des Verwaltungspersonals zu benutzen.

Somit müsste, falls man sich für den Neubau der Sekundarschule auf dem Standort der Realschule entscheidet, eine Auslagerungsoption für die VHS vorgesehen werden, entweder als zukünftiger „Ankermieter“ der Bestandsgebäude der Hauptschule oder einen alternativen Standort suchen.

Der Standort müsste spätestens im Juni 2019 für die notwendigen vorbereitenden Maßnahmen bereitgestellt werden, so dass ein temporäres oder dauerhaftes Quartier für die VHS gefunden werden muss. Die Realschule wird zu diesem Zeitpunkt auslaufen, so dass der Standort Realschule zu diesem Zeitpunkt ohne Grundversorgung sein wird. Das bedeutet ein Auszug der VHS in zwingend notwendig.

Eine temporäre Unterbringung auf einen noch nicht definierten Standort könnte Kosten von bis zu 1.200 €/m<sup>2</sup> für die KG 300-400 erzeugen. Die Kostengruppe 100, 200, 500, 600 und 700 sind nicht eingepreist, das bedeutet weder Kosten für den Grundstückskauf, die Einrichtung, die Außenanlagengestaltung, die Fachplaner, die Erschließung, und dergleichen.

Die VHS wird auf Grund der derzeitigen Bedarfsdeckung in der Realschule Pavillon mindestens 595 m<sup>2</sup> Nutzfläche benötigen. Der ursprüngliche Flächenbedarf der VHS belief sich auf rund 950 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Um über exakten Baukosten zur Auslagerung der VHS zu sprechen, benötigt die Verwaltung einen fixierten Standort und eine entsprechende Grundlagenermittlung.

Darstellung der Kostengruppen (KG):

100 Grundstück  
200 Herrichten und Erschließen  
300 Bauwerk- Baukonstruktion  
400 Bauwerk –Technische Anlagen  
500 Außenanlagen  
600 Ausstattung und Kunstwerke  
700 Baunebenkosten

Die ursprüngliche Bezeichnungen der Kostenstufen waren:

Kostenschätzung  
Kostenberechnung  
Kostenanschlag  
Kostenfeststellung

Aktuell gültig nach DIN 276-1 Kosten im Bauwesen – Teil 1 Hochbau

**Kostenrahmen** (Toleranzabweichung bis ca. 40%, Grundlagenermittlung LPH 1)  
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung, innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten (KG 300+ 400)

**Kostenschätzung** (Toleranzabweichung bis ca. 30%, Vorentwurfsphase LPH 2)  
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung, die Gesamtkosten nach Kostengruppen (KG) mindestens bis zu 1. Ebene der Kostengliederung (KG 100....700)

**Kostenberechnung** (Toleranzabweichung bis ca. 20%, Entwurfsphase LPH 3)  
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung, die Gesamtkosten nach KG mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (KG 110.... 760)

**Kostenanschlag** (Toleranzabweichung bis ca. 10%, Ausführungsphase LPH 4)  
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung, die Gesamtkosten nach KG mindestens bis zur 3. Ebene der Kostengliederung (KG 112.....761)

**Kostenfeststellung** (Inbetriebnahmephase)  
Ermittlung der endgültigen Kosten, die Gesamtkosten nach KG bis zur 3. Ebene der Kostengliederung (KG 112 ....761)

Die Verwaltung weist daraufhin, dass ein „sogenannter Kostendeckel“ erst nach der Erbringung der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung vorgesehen werden sollte.

Laut Rechtsprechung können „Kostendeckel“ vorab vereinbart werden, jedoch erfolgt eine Anpassung der vereinbarten Obergrenze nach der zu erstellenden Kostenberechnung (LPH3). Eine absolute Baukostenobergrenze kann nur für das Projekt „Neubau Sekundarschule“ ohne die weiteren Maßnahmen mit dem beauftragten Architekturbüro vereinbart werden und dies in der Regel auch nur für die Kostengruppen 200 – 500.

Eine gleichwertige Vereinbarung für alle vorbereitenden Maßnahmen der Standorte (Sanierungen, Abbrucharbeiten, Rückbauten, Kanal- oder Trafoverlegungen) oder die Auslagerungsplanung können nicht mit dem beauftragten Architekturbüro getroffen werden, da hier keine Beauftragung dieser Leistungen erfolgt ist.

Über die Kostenermittlung hinaus sind Kostenkontrolle und Kostensteuerung unverzichtbar. Sie dienen der Überwachung der Kostenentwicklung und der Einhaltung der Kostenvorgabe, wobei die Planungs- und Ausführungsmaßnahmen eines Bauprojektes hinsichtlich der resultierenden Kosten kontinuierlich zu bewerten sind. Sind Abweichungen bei der Kostenkontrolle festgestellt, müssen diese grundsätzlich benannt und dokumentiert werden.

Im Architektenvertrag kann eine vertragliche Sondervereinbarung getroffen werden, die eine **absolute** Obergrenze der Baukosten unter Einbeziehung der Kostengruppen der DIN 276-1 vereinbart bzw. vorschreibt, ansonsten ist ein „Toleranzrahmen“ gegeben, in der das Büro sich bewegen darf. Die zu vereinbarende Kostenobergrenze wird in der Leistungsphase 3 endgültig festgelegt.

### **Kosten- und Projektkontrolle durch einen Projektsteuerer**

Der Kostenrahmen in der Projektsteuerung ist unverzichtbar. Die Kosten und Finanzierung eines Objektes gehören neben den Qualitäten und Quantitäten, den Terminen und Kapazitäten nicht nur zu den Handlungsbereichen des Projektmanagements im Bauwesen (AHO Heft 9,2009).

Das Vergabeverfahren zur Beauftragung dieser Leistungen wird bei vorsichtiger Schätzung einen Zeitraum von mindestens rund 6 Monaten im europaweiten Ausschreibungsverfahren in Anspruch nehmen. Zusätzlich sollte die Option eines Verhandlungsverfahrens angesprochen werden, da die zu erbringenden Leistungen im Verhandlungsgespräch detailliert ausgearbeitet und abgestimmt werden können. Das Verfahren würde sich dadurch um ca. 2 Monate verlängern.

Der Projektsteuerer kann einen Honorarkostenrahmen von rd. 950.000 € (brutto) für alle 5 Leistungsphasen bei der teuersten Variante (reine Baukosten KG 100-700) beanspruchen.

Eine europaweite Ausschreibung mit Verhandlungsverfahren wird mindestens 8 Monaten, die Verwaltung rechnet eher mit einem Verfahrensablauf von bis zu 1 Jahr, beanspruchen. Für diese Ausschreibung sind bisher keine Haushaltsmittel eingestellt worden. Der früheste Einsatz eines Projektsteuerers wäre ab Juli 2018 einzuplanen.

Zur Erklärung: Die AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung) und der DVP (Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft) haben das Leistungsbild der Projektsteuerung entwickelt.

Die Handlungsbereiche des Projektsteuerers:

- A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
- B Qualitäten und Quantitäten
- C Kosten und Finanzierung
- D Termine, Kapazitäten und Logistik
- E Verträge und Versicherungen

Die Projektstufen der Projektsteuerung:

- 1) Projektvorbereitung
- 2) Planung
- 3) Ausführungsvorbereitung
- 4) Ausführung
- 5) Projektabschluss

Eine Kostensteigerung ist einzuplanen, da derzeit weder der Arbeitsauftrag noch der Umfang des Projektes klar definiert sind, so dass eine Fixierung der Honorarkosten derzeit nicht anwendbar ist.

### **Fachplaner für die weitere Planung notwendig**

Die Vergaben der Fachplanerleistungen Tragwerksplanung und Technische Gebäude-aus-rüstung sind bereits bis zur Auftragserteilung vorbereitet worden, können jedoch bis zum Ratsbeschluss im Oktober 2017 nicht erteilt werden, da die Standortfrage und somit die Grundlagen für die Honorarvereinbarung nicht fixiert werden können. Sollte im Oktober 2017 keine Entscheidung für einen Standort fallen, wäre die Verwaltung zum zweiten Mal zu einer Aufhebung der beiden Verfahren gezwungen. Das Fachamt hat die Sorge bei einer zweiten Aufhebung, dass sich für ein drittes Verfahren keine geeigneten Büros bewerben werden und somit die optimale Fachplanerbesetzung nicht mehr ermöglicht werden kann. Deshalb bittet das Fachamt um eine zeitnahe Standortentscheidung.

## **Baukostendarstellung – Um-, Neu- und Ergänzungsbauten für die Sekundarschule bei einer 5 Zügigkeit**

Variante 1 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	30.170.538 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	6.647.100 €
Variante 3.1 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	29.035.231 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	12.594.000 €
Variante 3.3 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	30.992.931 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	12.594.000 €
Variante 4 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	28.605.631 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	13.264.000 €
Variante 5 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	28.293.054 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	2.892.490 €
Variante 6 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	27.257.254 €
Zzgl. Risikokosten Variantenabhängig	3.242.490 €

## **Baukostendarstellung – Neubau für die Sekundarschule bei einer 4,5 Zügigkeit**

Variante 7 Kostenrahmen für die Kostengruppen 200-700	30.072.900 €
Zzgl. Risikokosten projektbezogen	2.612.490 €

### **Weitere Risikokosten entstehen durch:**

Auslagerungsplanung inklusive Unterbringung VHS	4.532.400 €
Renovierungskosten für die Unterbringung der VHS	20.000 €
Umszugskosten (VHS, Städtische Realschule, Sekundarschule) geschätzt	rd. 44.000 €
Schadstoffsanierung und Abbrucharbeiten	rd. 1.880.000 €
Sonstige Risiken	rd. 100.000 €

**Verkaufserlös** Erne Bau (inkl. Rückbaukosten von 100.000 €) bis zu 850.000 €

Situations- und standortabhängige Entscheidungen und die dazugehörenden Kosten können erst vollständig ermittelt werden, wenn eine klare Entscheidung für einen Standort getroffen wurde. Erst dann kann die Verwaltung die Planung in vollem Umfang ausarbeiten und mit belegbaren Kosten vollständig nachweisen. In der jetzigen Situation kann das Fachamt nur Vermutungen und Mutmaßungen anstellen und diese mit einem gewissen Kostenrahmen belegen. Die Auslagerung und die Bauzeit hängt von der zeitnahen Entscheidung ab.

### **Anlage/n:**

- **Bewertungsmatrix zur Variantenuntersuchung**
- **Planungsvarianten 1 – 7**
- **Kostendarstellung der Variantenplanung**
- **Darstellung der Zeitplanung für die Variante 7**
- **Stellungnahme der Kämmerei**