Stadt Erkrath

Sitzungsvorlage Nr.: **39/2021**

Aktenzeichen 65-N/vTh
Datum 08.01.2021

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Beratungsfolge	Termin
Bauausschuss	04.02.2021

Betreff:

Schulstandort Sandheide – Entwicklung des Schulstandortes Sandheide: Planung und Bau der städtischen Grundschule Sandheide, der Förderschule des Kreises Mettmann, Förderzentrum Mitte, des Gemeinschaftshauses (Bürgerräume, Mensa), der Zweifeld-Sporthalle und des Kleinspielfeldes.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der weiteren Planung und Ausführung auf Grundlage der Ergebnisse der Leistungsphase 2, nimmt die Risikoplanung zur Kenntnis und stimmt der Empfehlung zum Energiestandard Effizienzgebäude 40 zu.

Sachdarstellung:

Mit Beschluss der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Sitzungsvorlage 106/2019, wurde die Verwaltung mit der Fortführung der weiteren Planung und Ausführung des interkommunalen Projekts Campus Sandheide beauftragt.

Am Schulstandort Sandheide sind demnach folgende Einzelmaßnahmen der Stadt Erkrath umzusetzen: Neubau Grundschule (C1), Bürgerräume, Mensa (C2), Errichtung einer 2-fach Turnhalle inkl. Bewegungsraum (C3 und C 3.2), Errichtung einer Hausmeisterwohnung (C3.4), Errichtung eines Kleinspielfeldes (C4) sowie die Aufwertung des Schulhof- und der Freiflächen (B4). Darüber hinaus wird in Zuständigkeit des Kreises Mettmann der Neubau des Förderzentrums umgesetzt.

In der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport am 24.11.2020 wurde der Ausschuss für Schule und Sport mit der Vorlage Nr. 268/2020 über den damaligen Sachstand informiert. Der aktuelle Sachstand stellt sich wie folgt dar:

Am 21.12.2020 erfolgte der Abschluss und die Freigabe der Leistungsphase 2.

Planungsrecht

Stand des Bebauungsplanverfahrens:
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan H 57 – Schulzentrum Sandheide –, der mit der Zielsetzung für die städtischen Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau der Grundschule Sandheide sowie des Förderzentrums Mitte – Standort Erkrath des Kreises Mettmann zu schaffen, erfolgte in der Ratssitzung am 24.09.2019.

Als frühzeitige Beteiligung wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 26.02.2020 bis einschließlich 11.03.2020 gegeben. Am 26.02.2020 wurde zudem als Auftakt eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2019 ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt.

Der nächste Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung, hat vom 23.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum.

In den Beteiligungen wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise zu dem Bebauungsplan geäußert. Die Abwägung über diese Stellungnahmen sowie der Satzungsbeschluss sollen aller Voraussicht nach in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung am 23.04.2021 und der Ratssitzung am 29.04.2021 erfolgen.

Flächen
Das im Rahmen der Leistungsphase 0 erarbeitete Raumprogramm war Bestandteil der Auslobungsunterlagen. Die vorgegebene Bruttogeschossfläche aller Bausteine der Stadt Erkrath betrug 7.856 m².
Der Wettbewerbsentwurf des Büros HDR wies eine Bruttogeschossfläche von 9.502 m² auf und lag somit 21,0 % über dem Raumprogramm.
Die Leistungsphase 2 schließt mit einer Regel-Bruttogeschossfläche von 8.469 m² ab. Die Überschreitung der vorgegebenen Bruttogeschossfläche beträgt somit 613 m², das entspricht 7,8 %. Die Flächenüberschreitung begründet sich im Wesentlichen auf erhöhten Technik- und Verkehrsflächen.
Ein Soll-/Ist-Vergleich der Flächen ist in der Anlage 5 beigefügt.

Klimaschutz und Energieeffizienz
Gemäß Ratsbeschluss vom 12.12.2019 und 28.04.2020 verfolgt die Stadt Erkrath das Ziel, Neubaumaßnahmen möglichst CO_2-neutral umzusetzen.

Im Rahmen der LP 2 wurden verschiedene Versorgungsoptionen gegenübergestellt und ein Energiekonzept erarbeitet. Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen. Darüber hinaus wird auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage installiert. Unter Berücksichtigung des in Erkrath zur Verfügung stehenden Ökostroms ist die C02-Neutralität mit der gewählten Versorgungsvariante gegeben.

Die Entscheidung zur Energieversorgung wurde in der Verwaltungskonferenz am 01.09.2020 getroffen und den Mitgliedern des Ausschusses für Schule und Sport am 07.09.2020 zur Kenntnis übermittelt.

Bezüglich des Gebäudeenergiestandards ist eine Entscheidung als Grundlage für die weitere Planung zu treffen.

Rechtlich gefordert ist der Gebäudeenergiestandard gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Diese Variante ist die wirtschaftlichste Lösung, weist jedoch im Vergleich zum KfW-Effizienzhaus einen relativ hohen Gesamt-Endenergiebedarf auf (+87%).
Für die Gebäudehülle war bisher die Erfüllung eines KfW-Effizienzgebäudes 55 angestrebt, da dies eine nachhaltige Lösung mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellt. Für den Gebäudeenergiestandard kann nach aktuellen Förderbestimmung der KfW für Nichtwohngebäude ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5% beantragt werden.

Mit der neuen „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG), einem Kernelement des nationalen Klimaschutzprogramms 2030, strukturiert die Bundesregierung ab 2021 ihre energetische Gebäudeförderung neu. Damit ist auch eine bessere Übersichtlichkeit verbunden.
Das Förderprogramm für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG), welches zum 01.07.2021 in Kraft tritt, sieht für Effizienzgebäude 55 einen Zuschuss bzw. Tilgungszuschuss in Höhe von 15% vor. Für Nichtwohngebäude konnten bisher keine zusätzlichen Fördermittel für den Standard KfW-Effizienzgebäude 40 (neu nach BEG: Effizienzgebäude 40) beantragt werden.
Die neue BEG NWG sieht jedoch nun auch für Effizienzgebäude 40 einen Zuschuss bzw. Tilgungszuschuss in Höhe von 20% vor. Dieser liegt somit 15% über der aktuellen KfW-Förderung für Effizienzgebäude 55 und 5% über dem möglichen Zuschuss bzw. Tilgungszuschuss für ein Effizienzgebäude 55 gemäß neuer BEG.

Die Mehrkosten für die Ausführung der geplanten Gebäude als Effizienzgebäude 40 sind in der Kostenschätzung bisher nicht enthalten. Sie betragen ca. 351.000,- €, inklusive Planungsleistungen.
Durch das neu aufgelegte Förderprogramm BEG NWG mit der Förderquote 20% könnten die Mehrkosten für ein Effizienzgebäude 40 kompensiert werden.
Der Gesamt-Endenergiebedarf reduziert sich gegenüber dem Effizienzgebäude 55 nur sehr geringfügig (ca. 1%).

Da die BEG erst zum 01.07.2021 in Kraft tritt, kann derzeit keine Abschätzung zu den terminlichen Abläufen der Fördermittelbewilligung getroffen werden. Vor Beauftragung der Bauleistungen muss der Bewilligungsbescheid vorliegen. Das terminliche Risiko bei der Antragsbewilligung durch die KfW wird nach Rücksprache mit erfahrenen Energie-Effizienz-Experten als gering angesehen; dieses liegt jedoch bei der Stadt Erkrath als Antragsteller.

Ein Passivhausstandard (Mehrkosten ca. 730.000,- €) wird nicht angestrebt, da hierfür eine vollumfängliche mechanische Belüftung der Gebäude erforderlich wäre. Der Gesamt-Endenergiebedarf reduziert sich gegenüber dem Effizienzgebäude 55 um ca. 22%. Zum derzeitigen Planungsstand würde diese Variante umfangreiche Umplanungen erfordern, welche zeitliche Verzögerungen von mindestens 3 Monaten sowie Umplanungskosten zu Folge haben. Die Einhaltung des anvisierten Fertigstellungstermins ist hierbei nicht mehr möglich. Die Variante wird daher nicht weiter verfolgt.

Somit ergeben sich folgende Szenarien:
1. Ausführung im Standard Effizienzgebäude 40 mit der Förderquote 20%.
Geplant ist die Antragstellung mit In-Kraft-Treten des Förderprogramms zum 01.07.2021. Mit Beauftragung der Bauleistungen muss der Förderbescheid vorliegen.
2. Ausführung im Standard KfW 55 mit der Förderquote 5%.
Da dieses Förderprogramm bereits existiert, kann der Förderantrag bereits vor dem 01.07.2021 eingereicht werden und das Terminrisiko ausgeschlossen werden. Eine automatische Überführung nach dem 01.07.2021 in das höher bezuschusste Programm Effizienzgebäude 55 ist nicht möglich.

Szenario 1 stellt sich als die wirtschaftlichere und nachhaltigere Lösung dar und sollte trotz des terminlichen Risikos weiterverfolgt werden.

Be- und Entlüftungskonzept

Neben den zwingend nach geltenden Vorschriften mechanisch zu be-und entlüftenden Bereichen, wie z.B. die Versammlungsstätte im Bereich der Mensa und die Sporthalle ist für die Klassenräume ein hybrides Lüftungssystem und der Einsatz von CO_2-Ampeln vorgesehen. In den Klassenräumen besteht zudem jederzeit die Möglichkeit der natürlichen Be- und Entlüftung über die öffenbaren Fensterflügel. Darüber hinaus werden die Klassenräume mit dezentralen, mittels CO_2-Fühler gesteuerten Lüftungsgeräten ausgestattet, welche bei Bedarf, z.B. bei entsprechend niedrigen Außentemperaturen oder Lärmbelastung von außen, hinzugeschaltet werden.
Die im Zusammenhang mit dem Corona-Virus seitens des Bundesumweltamtes herausgegebenen Empfehlungen zur Lüftung der Klassenräume wurden im Planungsprozess berücksichtigt.

Barrierefreiheit

Die Barrierefrei-Bedarfe wurden durch das beauftragte Büro für Barrierefrei-Planung mit den nutzenden Verwaltungen abgestimmt. Im Rahmen der Leistungsphase 3 wird ein Barrierefrei-Konzept entwickelt und gemäß den Vorgaben der Verordnung über bautechnische Prüfungen NRW im Rahmen der Baugenehmigung vorlegt.

Abbruch

Mittlerweile wurde die Ausführung der Abbrucharbeiten des ausgebrannten Grundschulgebäudes beauftragt. Die Ausführung erfolgt von Januar 2021 bis März 2021.
Die weiteren Gebäude, d.h. die Sporthalle 1, die Hausmeisterwohnung und der Schulpavillon werden im Rahmen der Neubaumaßnahme ab Oktober 2021 abgerissen. Die Sporthalle 2 soll dauerhaft erhalten bleiben. Diese kann somit durchgehend genutzt werden, so dass es während der Bauausführung nicht zu kompletten Ausfallzeiten kommt.

Kosten und Finanzierung

Mit Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) wurden die Kosten anhand der tatsächlichen, entwurfsabhängigen Flächen konkretisiert. Die vorliegende Kostenschätzung endet mit Kosten in Höhe von ca. 29,1 Millionen Euro (brutto). Unter Berücksichtigung einer Baukostensteigerung in Höhe von 5%/Jahr werden somit geschätzte Kosten in Höhe von ca. 33,7 Millionen Euro veranschlagt. Darüber hinaus wurde eine Risikobewertung vorgenommen. Hierbei wurden konkrete Einzelrisiken definiert und anhand des potentiellen Schadens und der anzunehmenden Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Risikobewertung schließt mit Kosten in Höhe von ca. 8,7 Millionen Euro ab.

Im Rahmen der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wird die freigegebene Kostenberechnung nach DIN 276 als Kostenobergrenze vereinbart.

Im Haushaltsplan 2020 waren für die Haushaltsjahre 2019-2025 investive Mittel in Höhe von 25.687.000,- € für die Maßnahmen C1.1 C1.2, C2, C3, C3.2, C3.3, C3.4, C4 und B4 eingeplant.
Für den Haushalt 2021 ff. wurden unter Berücksichtigung der Ratsbeschlüsse zur Klimaneutralität als Kostenrahmen Mittel in Höhe von 32.546.150 € angemeldet. In der Kostengruppe 380 wird die Ausstattung mit Festeinbauten gemäß abgestimmten Schnittstellenkatalog berücksichtigt. Die Kosten für die lose Ausstattung/Möblierung sind nicht in den angemeldeten Mitteln enthalten.

Unter Berücksichtigung der Baukostenindexierung haben sich die veranschlagten Kosten vom Kostenrahmen zur Kostenschätzung somit um ca. 8 Millionen Euro erhöht. Gemäß aktueller Rechtsprechung beträgt der Toleranzrahmen eines Kostenrahmes +/- 40%. Mehrkosten in Höhe von ca. 7,5 Millionen Euro begründen sich durch geänderte Planungsgrundlagen, wie u. A. einer Flächenmehrung aufgrund des Wettbewerbsentwurfes, Vorgaben zur Klimaneutralität, konstruktionsbedingter Mehraufwand für die Unterbringung des Kleinspielfeldes auf dem Dach der Sporthalle, Barrierefreianforderungen, Ergebnisse aus den Schallschutz- und Baugrundgutachten, Ausbildung der Mensa als Versammlungsstätte gem. BauO NRW, Nutzeranforderungen und gesetzliche Vorgaben. Eine Über-

sicht der Kostenentwicklung ist in der Anlage 2 beigefügt, darüber hinaus eine Aufstellung der Einzelposten in der Anlage 3.

Mögliche Förderung
Der Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier" ist bundesseitig bis zum Jahre 2020 befristet worden und läuft nun aus.
Der Nachfolgepakt ist der „INVESTITIONSPAKT zur Förderung von Sportstätten" und fördert alle Maßnahmen, die dem Anreiz zur Bewegung dienen. Mit Unterstützung dieses neuen Investitionspaktes ist die Gestaltung der Außenanlagen sowie die Errichtung des Kleinspielfeldes und der Turnhalle vorgesehen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer 90 %-igen Förderung der förderfähigen Kosten, beim Turnhallenbau/Hochbaumaßnahmen ist die Förderung auf 1,5 Mio € (maximale Höhe der Förderung) begrenzt.
Ein entsprechender Förderantrag für das Jahr 2022 soll bis zum 30.09.2021 gestellt werden.

Mit dem Programm „NRW.BANK.Moderne Schule" steht den kommunalen Schulträgern und kommunalen Schulzweckverbänden in Nordrhein-Westfalen eine zinsgünstige, langfristige Finanzierungsmöglichkeit für Investitionen in den Bau und die Modernisierung von (Volkshoch-)Schulen zur Verfügung. Diese Möglichkeit der „Förderung" ist mit konkreten Zahlen zu prüfen.

Mittel aus der Schulbauförderung, KInvFG Kapitel 2 („Schulsanierungsprogramm"), stehen der Stadt Erkrath in Höhe von rd. 1,164 Mio. € zur Verfügung und werden aktuell als Pauschale zugewiesen. Der Förderzeitraum des Schulsanierungsprogramms endet 2023.
Die in 2020 erfolgte Neugliederung der Städtebauförderung bewirkt, dass der Bereich Soziale Stadt Sandheide in das Programm „Sozialer Zusammenhalt" überführt wurde.
Hier liegen die neuen Schwerpunkte auf der Förderung bei Maßnahmen, die einen Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, die Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhalts in der Nachbarschaft geleistet werden.

Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, u.a. durch Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes
- Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter sowie sonstiger sozialer Infrastruktur
- Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport

Auch die neuen Leitlinien der Städtebauförderungen sehen eine Förderung von Schulneubauten nicht vor. Teilmaßnahmen, die die Öffentlichkeit mit einbeziehen und allen offenstehen, können wie zuvor anteilmäßig mit 60% der förderfähigen Kosten gefördert werden. Das Förderangebot ermöglichte bisher eine Öffnung der Schulhöfe im Sinne der Nutzung als Erholungs- und Bewegungsraum, Förderung nach Ziff. 10.4 der FRL Stadterneuerung 2008. Prämisse ist jedoch, dass die Nutzung einer breiten Bevölkerungsschicht niederschwellig ermöglicht wird.

Im ersten Quartal 2021 ist ein Beratungstermin mit der Bezirksregierung vorgesehen, um die grundsätzlichen Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung zu klären.

Mögliche Förderungen für energetische Maßnahmen, wie z.B. Wärmepumpen, werden -ebenso wie Zuschüsse für effiziente Gebäude gem. BEG NWG- im weiteren Projektverlauf geprüft.

Termine

Die durch die Covid 19-Pandemie begründete Verzögerung bei der Beauftragung des Generalplanungsbüros konnte im Rahmen der LP 2 weitestgehend kompensiert werden.
Zum derzeitigen Planungsstand sind folgende Ecktermine vorgesehen:

Planung und Vergabe	Juli 2020 – April 2022
Bauausführung	Mai 2022 – Mai 2024
Mängelbeseitigung, Inbetriebnahme, Übergabe an Nutzer	Juni 2024 - Juli 2024
Nutzungsbeginn	August 2024

Anlagen

- Anlage 1: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Visualisierung
- Anlage 2: Tabelle Kostenentwicklung
- Anlage 3: Tabelle Mehrkosten (als Einzelposten)
- Anlage 4: Tabelle Kostenaufteilung nach Kostengruppen und Einzelmaßnahmen (Bausteine)
- Anlage 5: Soll-/Ist-Vergleich Flächen
- Anlage 6: Risikobewertung

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Vermessung	Kämmerer	Örtliche Rechnungsprüfung
Bürgermeister	Leitung Geschäftsbereich	Leitung Fachbereich 65-N