

Beschlussvorlage

Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung - Errichtung eines Ersatzstandortes

Beratungsfolge

| | Gremium | Sitzungstermin | Beratungsform |
|---|--|----------------|---------------|
| 1 | Ausschuss für Schule | 07.09.2016 | Vorberatung |
| 1 | Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid | 27.09.2016 | Vorberatung |
| 1 | Bezirksvertretung 2 - Süd | 28.09.2016 | Vorberatung |
| 1 | Ausschuss für Sport | 25.10.2016 | Vorberatung |
| 1 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr | 27.10.2016 | Vorberatung |
| 1 | Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege | 08.11.2016 | Vorberatung |
| 1 | Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss | 17.11.2016 | Vorberatung |
| 1 | Rat | 24.11.2016 | Entscheidung |

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

2.40 Schule und Bildung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
0.14 Rechnungsprüfung
1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur
1.20 Kämmerei

1.28 Gebäudemanagement
4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beschlussvorschlag

1. Als Ersatz für das bestehende Gebäude des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung, Stuttgarter Str. 13, wird ein Neubau auf dem städt. Grundstück Baufeld 6, Schmalkalder Straße, errichtet.
2. Die Errichtung des Neubaus ist entsprechend den nach der tatsächlichen Flächenbedarfsermittlung festgestellten Nutzflächenerfordernissen von rund 5.100 qm zu planen. Die darauf aufbauende Machbarkeitsstudie für das Grundstück ermittelte eine Gesamtbruttogeschossfläche von rund 7.650 qm.
3. Die Realisierung des Projektes erfolgt im Rahmen eines formalen EU-Ausschreibungsverfahrens als erweitertes Totalunternehmer-Modell. Die notwendigen Beratungsleistungen für das Vergabe- und Auswahlverfahren sind zeitnah zu vergeben.
4. Die Gesamtkosten basieren auf der dieser Entscheidung zugrunde liegenden Machbarkeitsstudie und belaufen sich voraussichtlich für den Bau und die Ausstattung auf 20.140.400,00 € und sind im Investitionsprogramm 2017 – 2021 wie folgt zu planen:

Produkt: 03.02.07 - Berufskollegs

| Sachkonto/ Bezeichnung | Gesamt- kosten € | Finan- ziert | 2016 € | 2017 € | 2018 € | 2019 € | VE 2017 € | VE 2018 € |
|--|---------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|
| INV408070 Neubau BK WuV | 18.140.400 | 300.000 | 200.000 | 140.400 | 0 | 17.500.000 | 17.500.000 | |
| INV408072 Einrichtung/ Ausstattung BK WuV | 2.000.000 | | | | | 2.000.000 | | 2.000.000 |
| Summe | 20.140.400 | 300.000 | 200.000 | 140.400 | 0 | 19.500.000 | 17.500.000 | 2.000.000 |

5. Die der Maßnahme 7 – Aufwandsminderung nach Neubau Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung – des Haushaltssanierungsplans 2012 zu Grunde liegenden Daten sind nach Festsetzung der Rahmenplanung des Neubaus einschl. der voraussichtlichen Herstellungs- und Betriebskosten an die tatsächlich erzielbaren Aufwandsminderungen anzupassen. Eine hieraus resultierende Verschlechterung des Sanierungsplans mindestens im Jahr 2019 bedingt eine unterjährige Kompensation durch andere Maßnahmen.
6. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme und der Beteiligung der politischen Gremien beauftragt.
7. Das Grundstück Stuttgarter Str. 13 ist nach erfolgtem Umzug der Schule nicht weiter als Schulstandort erforderlich. Die zukünftige Verwendung bzw. eine Veräußerung der Fläche ist durch die Verwaltung zu prüfen.
8. Im Rahmen der Prüfung der Errichtung einer 3-fach Schulsporthalle im Innenstadtbereich ist der Ersatz der entfallenden Sportnutzungsflächen am Altstandort Stuttgarter Straße 13 zu berücksichtigen.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Siehe Punkt 4 des Beschlussentwurfs

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Die Gesamtmittel sind bereits im Investitionsprogramm vorgesehen, die Mittelabflüsse verschieben sich auf Grund der Vergabeform der Errichtung des Neubaus entsprechend.

Produkt(e)

03.02.07 Berufskolleg

Begründung

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die Berufskollegs in Remscheid wurden Raumanalysen für alle Berufskollegs durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass die Raumsituation des Städt. Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung (BK Wirtschaft und Verwaltung) am derzeitigen Standort Stuttgarter Str. 13 völlig unzureichend ist. Weder das Gebäude, noch das vorhandene Grundstück lässt Potentiale für die erforderliche umfangreiche Erweiterung der Nutzflächen zu vertretbaren Kosten erkennen. Dazu kommen noch der bestehende, erhebliche Sanierungsstau einschließlich maßgeblicher Brandschutzmaßnahmen und die fehlende Barrierefreiheit innerhalb der einzelnen Gebäudeteile. Weitere Probleme ergeben sich aus der nur mit erheblichen Einschränkungen möglichen Nutzbarkeit vorhandener Unterrichtsräume, da die nach den Schulbaurichtlinien ausgewiesenen Mindestgrößen teilweise wesentlich unterschritten werden.

In seiner Sitzung am 24.05.2012 hat der damalige Ausschuss für Schule und Bildung die Verwaltung daher beauftragt, einen Standort für die Errichtung eines neuen Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung vorzuschlagen.

Nach der Prognose der Schülerzahlentwicklung mit dem Bezugsjahr 2016 und deren Fortschreibung bis zum Schuljahr 2021/2022 wurde als standortunabhängige Planungsgrundlage für die Errichtung eines neuen Berufskollegs ein Raumbedarf von mindestens rund 4.570 qm Nutzfläche ermittelt. Er liegt damit rund 1/3 über den bisherigen Nutzflächen am Standort Stuttgarter Straße. Die sich daraus ergebende Bruttogeschossfläche incl. aller notwendigen Funktions-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen ist im Wesentlichen abhängig von den Möglichkeiten des zu bebauenden Grundstücks.

Als potentielle Standorte wurden zunächst das Baufeld 6 an der Schmalkalder Straße westlich des Hauptbahnhofs, der Sportplatz neben dem Berufskolleg Technik an der Neuenkamper Straße, die Bahnhofsfläche Lennep und der „Bökerbau“ an der Weststraße diskutiert. Zwischenzeitlich standen aber die beiden letztgenannten Standorte schon nicht mehr zur Verfügung, jedoch eröffnete sich im Rahmen des „Konzeptes zur Revitalisierung der Innenstadt – Remscheid 2020“ im Herbst 2014 als eine weitere Alternative der Standort eines leer stehenden Textil-Kaufhauses an der Alleestr. 21-25.

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss erteilte in seiner Sitzung am 17.12.2015 der Verwaltung den Auftrag, die drei Standorte Alleestraße, Neuenkamper Straße und Schmalkalder Straße (Baufeld 6) zu prüfen. Dabei wurden die bisherigen Planungsgrundlagen für die Standorte Alleestraße und Schmalkalder Straße (Baufeld 6) auf der Grundlage der aktuellen Raumprogramme im Rahmen von grundrissbezogenen Machbarkeitsstudien vertieft. Die Prüfung des Grundstücks Neuenkamper Straße erfolgte auf der Grundlage der bereits vorliegenden Informationen.

Eine Übersicht der bereits seit dem Jahr 2010 zur Thematik des Ersatzstandorts erstellten Drucksachen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

2. Harmonisierung des pädagogischen Raumprogramms

Die Machbarkeit des pädagogischen Raumprogramms am Standort Alleestraße liegt vor. Das schulische Konzept ist umsetzbar.

Nachdem auch für das Baufeld 6 eine grundrissbezogene Machbarkeitsstudie erstellt werden sollte, wurde im Rahmen der hierfür zu leistenden Vorbereitung das pädagogische Raumprogramm aktualisiert. Das Raumanforderungsprofil für diesen Standort wurde damit abgeschlossen.

Eine Übertragung dieses Anforderungsprofils auf den Standort Alleestraße ist nicht möglich, da sich dort eine Ausweitung der Nutzflächen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten verbietet. Im Ergebnis bleibt jedoch festzustellen, dass an beiden Standorten die räumliche Machbarkeit der pädagogischen Konzeption gegeben ist.

Die Machbarkeit für den Standort Neuenkamper Straße ist ohne vertiefte Prüfung bereits gegeben, da der Standort eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen und grundrissbezogenen Gestaltung ermöglicht.

3. Schulfachliche Abstimmung mit der Bezirksregierung

Die schulfachliche Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf ist zwischenzeitlich erfolgt. Zu den drei möglichen Standorten als Ersatz für den bisherigen Standort wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

4. Wirtschaftlichkeitsvergleich, externe Variantenuntersuchung

Neben der theoretischen Realisierungsmöglichkeit eines Neubaus hinsichtlich der baulichen Machbarkeit und der Umsetzung des pädagogischen Konzeptes an den verschiedenen Standorten, ist der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Projektes unter Berücksichtigung aller weiteren grundlegenden Beurteilungsindikatoren die größte Bedeutung innerhalb der Entscheidungsfindung zuzurechnen.

Mit dieser Untersuchung wurde ein externes Beratungsunternehmen beauftragt, das hierzu einen umfassenden Ergebnisbericht erstellt hat (Anlage 1).

Es wird festgestellt, dass die Errichtung des Ersatzstandortes auf dem städt. Grundstück Schmalkalder Straße (Baufeld 6) unter Berücksichtigung aller weiteren Beurteilungskriterien die geeignetste und wirtschaftlichste Variante ist.

Zwischenzeitlich wurde mit Schreiben vom 02.08.2016 durch einen Investor ein Angebot für die Errichtung des Berufskollegs am Standort Alleestraße unterbreitet. Dieses Angebot umfasst ein Areal bestehend aus der Zusammenlegung mehrerer Grundstücke, die mit einer Gewerbefläche für einen Premium-Lebensmittelmarkt und dem Berufskolleg bebaut werden könnten. Der Investor wäre bereit, die Einheit des Berufskollegs in fertigem Zustand als Teileigentum an die Stadt Remscheid zu veräußern. Die Netto-Kaufpreisvorstellung liegt bei

18,79 Mio. €. Hinzu kämen die Erwerbskosten für Stellplätze, soweit dies erforderlich sein könnte.

Das Angebot wurde im Rahmen der Variantenuntersuchung ergänzend betrachtet. Allerdings bleibt festzustellen, dass die formulierte Netto-Kaufpreisvorstellung die Baukosten der bisherigen Alternativen übersteigen (vgl. Bericht Fa. DKC, Abschnitt II - Variantenuntersuchung, Seite 19, Tabelle 8: Investitionskosten nach Kostengruppen, bzw. Abschnitt III – Audit Ergebnisrechnung Haushalt, Seite 53, Tabelle 20: Investitionskosten nach Kostengruppen (Audit)). Von einer weiteren Untersuchung – wie auch von der Aufnahme der Rahmendaten im Gutachten - wurde abgesehen, da das Angebot nicht wirtschaftlich darzustellen ist.

Die künftige Verwendung und/oder Veräußerung des derzeitigen Schulstandortes Stuttgarter Straße ist hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der untersuchten Varianten neutral und somit nicht ergebnisrelevant. Sie wird aber in den Folgejahren zu prüfen sein. Aktuell gilt das Entwicklungsziel der am 08.11.2012 vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossenen Rahmenplanung „Westliche Innenstadt“, den Standort zu einer wohnungsnahen Grünfläche zu entwickeln. Dieses Ziel kann bis zur endgültigen Schulverlagerung überprüft und ggf. mit politischem Beschluss geändert werden.

5. Gewährung von Fördermitteln für die Schulbaumaßnahme, Städtebauliche Betrachtung

Parallel zur Erstellung der Variantenuntersuchung erfolgte eine städtebauliche und infrastrukturelle Betrachtung der drei Standorte. Hierbei wurden auch Fördermöglichkeiten im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen geprüft.

Demnach ergäbe sich eine potentielle Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung ausschließlich für den Standort Alleestraße.

Nach Rücksprache des zuständigen Dezernates der Bezirksregierung Düsseldorf mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) ist es grundsätzlich möglich, Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb, Freilegung) auch für selbst nicht förderfähige öffentliche Nutzungen im Geltungsbereich des besonderen Städtebaurechts (Innenstadt/Alleestraße) über die Stadterneuerung zu finanzieren. Aus der Veräußerung des ggf. aufgegebenen bisherigen Standorts entstehende Einnahmen müssten jedoch eingebracht werden.

Der Fördersatz für die Stadt Remscheid beträgt 80 % der Grundstückserwerbs- und Abbruchkosten. Insgesamt ergäbe sich eine förderfähige Summe von voraussichtlich 2.511.000 Euro. Die Höhe der potentiellen Förderung läge demnach bei 2.008.000 Euro, die im Rahmen der externen Variantenuntersuchung berücksichtigt wurde. Allerdings kann hier von einer Förderfähigkeit nur vorbehaltlich einer tatsächlichen Bewilligung durch die Bezirksregierung Düsseldorf ausgegangen werden.

6. Schulsporthalle

In der derzeit noch betriebenen Schulsporthalle am Altstandort Stuttgarter Straße kann nur eingeschränkt Sportunterricht stattfinden, da die Turnhallengröße für den richtliniengemäßen Sportunterricht der Sek II nicht geeignet ist. Der Unterricht des BK Wirtschaft und Verwaltung findet im Wesentlichen in der Sporthalle Hölterfeld und der Sporthalle West statt. Stattdessen wird die Sporthalle während der Schulzeit für den Sportunterricht anderer Schulen, als Ersatzraum bei Reparaturen und Veranstaltungen in anderen Sporthallen, für eine Lehrer-AG und für den Sportunterricht der Arbeit Remscheid genutzt.

Neben dem Schulsport findet auch täglich (Montag-Freitag) Vereinssport statt, dessen Verlagerung zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund fehlender Kapazitäten in andere Sporthallen innerhalb des Stadtgebietes nicht möglich ist.

Wie bereits geschildert, ist – neben einer fehlenden Barrierefreiheit - auch der bauliche Zustand der Schulsporthalle nicht mehr zeitgemäß, so dass eine mittelfristige grundlegende Sanierung erforderlich aber wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

Die Verwaltung prüft jedoch die Errichtung einer 3-fach Schulsporthalle im innerstädtischen Umfeld. In diesem Zusammenhang sind die erforderlichen Kapazitäten für den Schulsport des BK Wirtschaft und Verwaltung sowie die bisherigen Nutzungsarten der Turnhalle Stuttgarter Straße einzubeziehen.

Die Realisierung einer ausreichend großen Schulsporthalle am neuen Standort Schmalkalder Straße (Baufeld 6) ist, wie auch an den weiteren beiden geprüften Standorten, flächenmäßig nicht möglich.

7. Empfehlung der Verwaltung

Nach Abwägung aller Entscheidungskriterien empfiehlt die Verwaltung der gutachterlichen Stellungnahme des externen Beratungsunternehmens zu folgen und den Ersatzstandort für das Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung durch einen Neubau auf dem städt. Grundstück Schmalkalder Straße (Baufeld 6) zu errichten.

8. Votum des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung

Sowohl für die Erstellung und Anpassung der pädagogischen Raumprogramme als auch für eine „Bewertung“ der drei Standortvarianten wurde die Schule vollumfänglich mit einbezogen.

Im Rahmen der Standortvergleiche favorisiert die Schule den Ersatzstandort Schmalkalder Straße (Baufeld 6). Die Schule hat hierzu eine eigene Wertungsmatrix erstellt (Anlage 2). Für den Standort Neuenkamp wurde aufgrund der von der Verwaltung festgestellten hohen Flexibilität (Architektur, Grundrissgestaltung), für einige Kriterien eine bestmögliche Umsetzung unterstellt (siehe Anlage 2, Markierungen Neuenkamp).

9. Weiterer Ablauf

Nach Beschlussfassung des Rates zur Standortentscheidung kann mit den Vorbereitungen zur Realisierung des Projektes begonnen werden. Analog zur Rathäuserweiterung (DS 15/2563) sprechen auch hier die wirtschaftlichen und baufachlichen Argumente eindeutig dafür, die Vergabe des Gesamtprojektes im Rahmen eines erweiterten Totalunternehmer-Modells („Paketvergabe“) vorzunehmen. Nur im Rahmen dieses Modells kann das Projekt mit der bestmöglichen finanziellen und zeitlichen Sicherheit abgewickelt werden.

Die Vergabe erfolgt auf Grund des voraussichtlichen Gesamtvolumens nach den Vorschriften des Vergaberechts im Rahmen eines EU-weiten Wettbewerbs. Der hieraus resultierende zeitliche Ablauf bis zur Fertigstellung des Projektes wird den politischen Gremien voraussichtlich im Januar 2017 mitgeteilt werden können.

10. Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Mit der Aufstellung des Haushaltssanierungsplanes in 2012 wurde die Maßnahme 7 – Aufwandsminderung nach Neubau Berufskolleg Wirtschaft und Verwaltung – beschlossen, welche mit dem Neubau des Berufskollegs entsprechende Einsparungen bei den Instandhaltungsaufwendungen und den Energiekosten vorsieht. Die veranschlagten Einsparungen von 116.000 € ab dem Jahr 2019 setzen sich zusammen aus 100.000 € Instandhaltungsaufwand bezogen auf das Gebäude Stuttgarter Straße und 16.000 € Energieeinsparung unter der Annahme, dass ein Neubau nach der gültigen Energieeinsparverordnung (z.Zt. ENEV 2014) energetisch optimiert zu errichten ist. Die Einsparung ist auf einen Zeitraum von 5 Jahren prognostiziert, da in dieser Zeit mit den

geltenden Gewährleistungsfristen praktisch keine Instandhaltungsaufwendungen für den Neubau zu leisten sind. Gemäß der aktuellen Umsetzungsplanung verschiebt sich die erstmalige Einsparung der Haushaltssanierungsmaßnahme um ein Jahr nach hinten und bedingt im Haushaltsjahr 2019 eine unterjährige Kompensation durch andere Maßnahmen.

Unabhängig von jeglicher Standortentscheidung für den geplanten Schulneubau können sich bei einer möglichen späteren Veräußerung des bisherigen Schulstandortes an der Stuttgarter Straße perspektivisch folgende Auswirkungen auf den Haushalt ergeben. Mit Ablauf des Jahres 2019 weist der Schulstandort voraussichtlich einen verbleibenden Nettobuchwert von knapp drei Million Euro aus. Der Bodenrichtwert des Grundstückes beträgt 145 € pro Quadratmeter und ergibt einen Wert in Höhe von ca. 770.000 €. Nach cursorischer Prüfung muss demnach davon ausgegangen werden, dass bei einer Veräußerung der Buchwert nicht erzielt werden kann und entsprechende Veräußerungsverluste hingenommen werden müssen, die heute noch nicht abschätzbar sind.

11. Beschlussfassung

Der Beschluss ist vom Rat zu fassen.

Die in der Beratungsfolge aufgeführten Bezirksvertretungen und Fachausschüsse sowie der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss sprechen eine Empfehlung aus.

In Vertretung

Neuhaus
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

15 2664 Anlage 1 Bericht DKC
15 2664 Anlage 2 Wertungsmatrix Schule
15 2664 Anlage 3 Übersicht Drucksachen