

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-070/2015  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bildung und Soziales	22.06.2015	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.06.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	30.06.2015	öffentlich

### Erweiterung des Grundschulstandortes Wustermark hier: Beratung und Beschlussfassung

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt zur baulichen Erweiterung des Grundschulstandortes Wustermark Folgendes:

1. Der auf der Gemeindevertreterversammlung am 28.04.2015 getroffene Beschluss – B-041/2015 – wird aufgehoben.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen in Gesamtheit (Generalplaner) für die bauliche Erweiterung der Grundschule „Otto Lilienthal“ nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF-Verfahren) einzuleiten. Das VOF-Verfahren wird in der Variante Teilnahmewettbewerb zur Auswahl von max. vier geeigneten Bewerbern mit einer Angebotserstellung einschließlich angefertigter Planungsvorschläge durchgeführt.
3. Die zu vergebenden Planungsleistungen umfassen die Errichtung eines Schulerweiterungsgebäudes und eines Hortgebäudes mit einem maximalen in der Anlage 1 aufgeführten Raumbedarf, die Herstellung erforderlicher Freianlagen sowie nur optional die Errichtung einer Sporthalle.
4. Die Errichtung des Schulerweiterungs- und des Hortgebäudes sowie der optionalen Sporthalle erfolgt in Modul-/Systembauweise vorbehaltlich der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

#### Sachverhalt/ Begründung:

##### Zu Punkt 1:

Der Beschluss B-041/2015 ist von der Gemeindevertretung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzeptes für eine verlässliche Halbtagsgrundschule getroffen worden. Im Mai 2015 ist der Gemeindeverwaltung vom zuständigen Ministerium mitgeteilt worden, dass dem beschlossenen Ganztageskonzept (B-146/2014) nicht zugestimmt werde.

Aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der von der Gemeindevertretung getroffenen Beschlüssen für eine durch die Verwaltung durchzuführende dementsprechende Umsetzung wird der Beschluss vom 28.04.2015 aufgehoben und in den Ziff. 2. und 3. neu gefasst, da in diesem die bauliche Erweiterung des Grundschulstandortes mit der derzeit vom Ministerium abgelehnten Schulform der verlässlichen Halbtagsgrundschule in Beziehung gesetzt wurde.

## Zu Punkt 2:

Trotz der vorübergehenden grundsätzlichen Ablehnung des Ministeriums von Anträgen auf Umwandlung von Grundschulen in verlässliche Halbtagsgrundschulen (VHG) im Land Brandenburg will die Gemeinde an dieser Grundsatzentscheidung festhalten und wird die Antragstellung wiederholen, sobald diese beim Land wieder möglich ist. In der Zwischenzeit ist die Gemeinde bestrebt, das Betreuungsangebot am Nachmittag zu erweitern, um die Attraktivität des Grundschulstandortes Wustermark bis zur Genehmigung der VHG zu erhöhen. Des Weiteren unterstützt das Amt für Schule und Lehrerbildung den aufgenommenen Weg zur Weiterentwicklung und Novellierung des konzeptionellen, pädagogischen und sozialen Ansatzes der Grundschule dahingehend, dass Anträge von Eltern auf Besuch einer anderen Grundschule für das Schuljahr 2015/2016 im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten in hoher Anzahl abgelehnt wurden und so die Gemeinde deutlich weniger Wustermarker Kinder an angrenzende öffentliche Grundschulen verliert. Dadurch und durch den Zuzug neuer Kinder ist eine positive Tendenz hinsichtlich der Entwicklung der Schülerzahlen bereits zum Schuljahr 2015/2016 zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Schülerzahl von 353 Kindern auf 362 gestiegen.

Zudem lassen bereits die Zahlen der derzeit in der Gemeinde Wustermark gemeldeten Kinder im Alter von 0-5 Jahren sowie die zukünftig zu erwartende weitere positive Entwicklung der Kinderzahlen durch die Erschließung weiterer Wohnbaugebiete (z.B. Kieferniedlung West, Heidesiedlung und Olympisches Dorf) eine kontinuierliche Dreizügigkeit mit einer höheren Schüleranzahl je Klasse der Grundschule erwarten.

Aus diesen Gründen sollte die Gemeinde an der im Zusammenhang mit der VHG-Konzeption geplanten baulichen Erweiterung der Räumlichkeiten für den Schulbetrieb zum Schuljahr 2018/2019 festhalten. Der Raumbedarf für den Schulerweiterungsbau basiert auf der am 02.12.2014 beschlossenen Ganztagskonzeption (B-146/2014), die sich wiederum auf die Raumbedarfsempfehlung des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport für eine 3-zügige Grundschule stützt. Weiterhin wurden auch die letzten Änderungen aus der Sanierung des Bestandsgebäudes (WAT-Raum zukünftig auch im Schulerweiterungsgebäude) berücksichtigt. Der notwendige Erweiterungsbedarf ergibt sich nicht primär aus der Umwandlung in eine VHG, sondern vielmehr aus der zu beschulenden Kinderzahl, die bei positiver Bevölkerungsentwicklung sowie der Ausbildung eines attraktiven und konkurrenzfähigen Schulstandortes in die Grundschule der Gemeinde aufzunehmen sind.

Durch die Entscheidung des Ministeriums zur Genehmigungsversagung für die Umwandlung in eine VHG zum jetzigen Zeitpunkt hat sich daher der notwendige bauliche Erweiterungsbedarf nicht verändert.

Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und des Zeitdrucks ist die Vergabe aller Planungsleistungen an einen Planer (Generalplaner) zu empfehlen, da dieser neben den zeitlichen Vorteilen einer alleinigen Planung und der Koordinierung aller Fachplaner zu dem auch die Gesamtverantwortung für die Qualität, die Baukosten und die termingerechte Fertigstellung trägt. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist bei einem Auftragswert für Planungsleistungen von über 207.000 € (netto) ein VOF-Verfahren durchzuführen. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens wird dieser Schwellenwert für die Planungsleistungen, auch bei einer Modul-/Systembauweise sowie der Aufnahme der Option für die Errichtung einer Sporthalle überschritten, so dass das VOF-Verfahren zwingend durchzuführen ist.

Das VOF-Verfahren kann in unterschiedlichen Varianten gestaltet werden. Um einen fachlich geeigneten Generalplaner für dieses Projekt zu finden, ist ein reines Verhandlungsverfahren ohne Planungsentwürfe für den Schulerweiterungsbau und das Hortgebäude nicht geeignet. Auch ein Planungswettbewerb nach GRW (Architektenwettbewerb) mit weitreichenden Entwurfsplanungen ist aufgrund der höheren Kosten und der zeitlichen Dauer nicht zu favorisieren. Anzuraten ist in Anbetracht des Kosten- und Zeitfaktors ein VOF-Verfahren, bei dem die Teilnehmer planerische Lösungsvorschläge für den Schulerweiterungsbau, das Hortgebäude sowie die optionale Sporthalle einreichen müssen. Für die 1. Stufe des VOF-Verfahrens (Teilnahmewettbewerb) wird die Anzahl der an der 2. Stufe des VOF-Verfahrens (Erarbeitung Lösungsvorschläge) teilnehmenden Bewerber auf max. 4 begrenzt, um einerseits eine hinreichende Auswahl zu ermöglichen, andererseits aber auch den zeitlichen und kostenmäßigen Aufwand zu begrenzen. Die Auswahl der an der 2. Stufe teilnehmenden Bewerber erfolgt nach persönlicher und wirtschaftlicher Lage des Bewerbers sowie dessen technischer Leistungsfähigkeit.

Die Entscheidung über die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt anhand zuvor von der Gemeindevertretung festzulegender Zuschlagskriterien in der Vergabebekanntmachung (hierzu

Beschlussfassung im nicht öffentlichen Teil der Gemeindevertretersitzung am 30.06.2015). Ein Zuschlagskriterium wird hierbei der von jedem Bewerber zu erstellende Lösungsvorschlag sein. Über die Lösungsvorschläge wird ein Gremium entscheiden, das sich insbesondere aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, der Schule und der KITA zusammensetzt. Da die Denkmalschutzbehörde das Baugenehmigungsverfahren zeitlich und inhaltlich grundlegend beeinflussen kann, wird diese in den Vergabeprozess über die Planungsleistungen eingebunden.

### Zu Punkt 3:

In Bezug auf den Umfang der Planungsleistungen wird für den Schulerweiterungsbau auf die einleitenden Ausführungen unter Punkt 2. verwiesen.

Für die Erstreckung auf ein zusätzliches Hortgebäude gilt Folgendes:

Aufgrund der prognostizierten Schülerzahlen der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Havelland (2018: 504 Kinder) und einem angenommenen Anteil von 50% an Hortkindern ist eine Zahl von ca. 252 Kinder für den Hort anzunehmen. Davon können über den Sommer 2018 hinaus max. 100 Kinder in der KITA „Spatzennest“ betreut werden. Entsprechend müssten bis zum Schuljahr 2018/19 mindestens 152 Hortplätze auf dem Grundschulgelände geschaffen werden. Die befristete Betriebserlaubnis für den derzeitigen Hortbetrieb im Gebäude Hamburger Str. 9d läuft im Sommer 2018 aus. Diese wurde nur unter der Prämisse ausgesprochen, dass ab 2018 ein neuer Hort auf dem Grundschulgelände errichtet wird.

Die genaue Anzahl der zukünftig erforderlichen Hortplätze kann derzeit nicht genau definiert werden. Neben der Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung und der Attraktivität unserer Schule hängt der Anteil der Hortkinder auch von den Betreuungsangeboten durch die Grundschule ab.

Es wird auf das im VHG-Konzept beschriebene perspektivische Ziel hingewiesen, den gesamten Hort auf das Schulgelände zu verlegen. Die konkret erforderlichen Kapazitäten sind zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht definierbar. Hierzu sollte zunächst die tatsächliche Nachfrage nach Hortplätzen abgewartet werden. Aufbauend hierauf kann dann ein zweiter Hortabschnitt konkret geplant werden. Das hier vorgestellte Vorgehen in zwei Bauabschnitten ermöglicht eine gezielte und bedarfsgerechte Kapazitätsabdeckung. Der Raumbedarf für das Hortgebäude basiert auf den gesetzlichen Mindestvorgaben des Landes Brandenburg sowie eines zusätzlichen Bewegungsraumes.

Durch die intensiven Beratungen und Recherchen zur Erweiterung des Grundschulstandortes entstand die Idee, im Rahmen des VOF-Verfahrens zu prüfen, inwieweit auch die Errichtung einer Einfeld-Sporthalle ggf. mit späterer Erweiterungsmöglichkeit ebenfalls auf dem Schulerweiterungsgelände bautechnisch realisierbar ist. Bei dieser Prüfung sollen sowohl unterschiedliche Größentypen einer Einfeld-Sporthalle unter Berücksichtigung ausführbarer Sportarten als auch die hierfür jeweils entstehenden Kosten untersucht werden.

Die Planung einer Einfeld-Sporthalle wird nur als optionale Leistung ausgeschrieben, da ein auszuwählender Generalplaner sich im Zusammenhang mit den Planungsleistungen für das Schulerweiterungsgebäude, das Hortgebäude und die erforderlichen Freianlagen umfassend in die grundstücksbezogenen und bautechnischen Verhältnisse eingearbeitet hat und eine fundierte Einschätzung zur bautechnischen Realisierung einer Einfeld-Sporthalle auf dem Schulgelände geben kann sowie zügig bei Ausübung der Option durch die Gemeinde die erforderlichen Planungsleistungen erbringen könnte. Nur wenn eine bautechnische Realisierung möglich ist und die Gemeindevertretung den Bau der Einfeld-Sporthalle gesondert beschließt, erfolgt eine Beauftragung dieser Planungsleistungen.

Bei der Realisierung der Einfeld-Sporthalle zeitgleich mit der geplanten Schulerweiterung würde der im Hortgebäude geplante Bewegungsraum entfallen.

### Zu Punkt 4:

Mit System-/Modulbauweise ist hier eine Bauweise mit Stahl-/Betonteilen gemeint, die auf eine dauerhafte Nutzung ausgerichtet ist und die auch von der Fassadengestaltung einer Massivbauweise ähnelt. Es ist nicht beabsichtigt, rückbaubare Zwischenlösungen im Containerbausystem zu errichten.

Es erfolgten ein umfangreicher Informationsaustausch (u.a. Kosten und Qualitätsmerkmale) sowie Vor-Ort-Besichtigungen sowohl bei Nachbarkommunen, die bereits Schulen in Modul-

/Systembauweise errichtet haben, als auch mit Anbietern von Modul-/Systembauten.

Parallel dazu wurde auf der Grundlage der BKI-Zahlen 2014 (Baukostenindex) und der vorliegenden Kosten für die KITA-Sonnenschein eine Grobkostenschätzung für die Herstellung des Schulerweiterungsbaus und des Hortgebäudes erstellt.

Nach Auswertung dieser Prüfungen ergeben sich nachfolgende Vor- und Nachteile einer Modul-/Systembauweise im Vergleich zu einer Massivbauweise:

#### Vorteile der Modul-/Systembauweise:

- Kostensicherheit
- geringe Kosteneinsparung
- deutlich kürzere Bauzeit
- Terminsicherheit - größere Unabhängigkeit der Bauzeit von Witterungsbedingungen
- saubere und geräuscharme Baustelle
- funktionale Architektur
- flexiblere Erweiterungs- bzw. Umbaumöglichkeiten durch das Modulsystem

Die mit der Baugenehmigung geforderten Werte für u.a. Schall-, Brand- und Wärmeschutz und der grundsätzliche Qualitätsstandard werden durch die Bauweise ebenso erfüllt wie bei der Massivbauweise. Auch gibt es bislang keine Nachweise, dass die Nutzungsdauer dieser Gebäude geringer ist als die von Gebäuden in Massivbauweise. Auch in der Unterhaltung-/Instandsetzung wurden von den befragten Nachbarkommunen bislang keine Nachteile zu den in Massivbauweise hergestellten Gebäuden festgestellt. Sie konnten hierbei auf Erfahrungswerte zwischen 4 – 15 Jahren bisherige Nutzungszeit verweisen.

Nach den durchgeführten **Grobkostenschätzungen** ergeben sich folgende Ergebnisse:

Kosten bei einer Massivbauweise: ca. 7,0 Mio. €

Kosten bei einer Modulbauweise: ca. 6,7 Mio. €

Eine verlässliche Kostenschätzung ist erst nach der Erstellung der ersten Entwurfsplanung durch den Generalplaner möglich.

#### Nachteile der Modul/Systembauweise:

- geringe Flexibilität bei Umplanungen während der Bauphase,
- kein Nachweis über die tatsächliche Nutzungsdauer, da die Bauweise noch nicht so lange praktiziert wird,
- höhere Bruttogeschossflächen und Bruttorauminhalte,
- Anlieferung der großen vorgefertigten Moduleile durch Schwertransporte

Durch das Überwiegen der Vorteile der System-/Modulbauweise wird diese Bauweise empfohlen.

#### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Nach den durchgeführten **Grobkostenschätzungen** würden sich folgende Planungs- und Baukosten für die Erweiterungsgebäude ergeben:

Kosten bei einer Erweiterung um ein Schulgebäude und Hortgebäude: ca. 6,7 Mio. €

Eine verlässliche Kostenschätzung ist erst nach der Erstellung der ersten Entwurfsplanung durch den Generalplaner möglich.

Die Planungs- und Bausummen sind im Zuge der Erarbeitung des Haushaltsplans 2016 in die Haushaltssatzung und die Finanzplanung aufzunehmen.

Zur Sicherung der Finanzierung der Gesamtinvestition, muss bereits mit der Haushaltssatzung 2016 eine Verpflichtungsermächtigung über die gesamte Summe des Bauvorhabens aufgenommen werden. Gem. § 73 Abs. 4 Bbg KVerf ist die Verpflichtungsermächtigung von der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland zu genehmigen, wenn in den Jahren zu deren Lasten die Verpflichtungsermächtigung in Anspruch genommen werden soll, eine Kreditaufnahme geplant ist.

Ob die gesamte Investition ganz oder teilweise über eine Kreditaufnahme finanziert wird, muss je nach Haushaltslage zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Die Zinsen auf dem Kreditmarkt sind nach wie vor sehr gering und liegen beispielsweise aktuell bei einem Kommunalkredit unter 0,5 %.

Um den Eigenanteil für dieses Bauvorhaben möglichst gering zu gestalten, prüft die Verwaltung in den kommenden Wochen Fördermöglichkeiten des Bundes und Landes.

Das Bauvorhaben hat im Bereich des Investitionshaushaltes finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltsjahre 2015 – 2018. Dies bedeutet, dass Investitionsauszahlungen, aber ggf. auch Kreditaufnahmen oder Einnahmen aus Förderprogrammen, innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen werden.

Ab 2018, also mit Inbetriebnahme der Erweiterungsgebäude, werden zusätzliche finanzielle Belastungen im Ergebnishaushalt in Form von Bewirtschaftungs-, Unterhaltungskosten, Abschreibungen, Zinsaufwendungen entstehen. Im Finanzhaushalt muss dazu die jährliche Kredittilgung berücksichtigt werden.

Nach einer Grobkostenschätzung würden für die Bewirtschaftung und Unterhaltung folgende jährliche Kosten entstehen

bei einer Erweiterung um ein Schulgebäude und Hortgebäude: ca. 135.000 €

Demgegenüber stehen jährliche Kosteneinsparungen mit der Aufgabe der Grundschulfiliale in der Hamburger Straße 9d:

- Einsparung der Mietzahlungen: 74.500 €
- Einsparung der Bewirtschaftungs-/Unterhaltungskosten: 32.600 €
- gesamte Einsparung: 107.100 €

Wie hoch die jährlichen Kosten für Abschreibungen, Zinsen und Tilgungen sein werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab, die zum derzeitigen Stand noch nicht feststehen:

- Zinsentwicklung im Jahr 2017 – Zeitpunkt der Kreditaufnahme
- Entlastung des Haushaltes (Erträge aus Sonderposten) durch mögliche Fördermittel
- tatsächlich aufgenommene Kreditsumme
- Laufzeit des Kredites

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 – Raumbedarfsplanung

Az.: III/05 Mü  
10.06.2015