

Vorlagenummer: 1161/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Organisation der Projektentwicklungen für den Gesamtschulstandort Dünningsbruch und den Schul- und Kitastandort Humpertstraße (Ischeland /ehem. Reitervereinsgelände)

Datum: 06.11.2024
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Martina Sodemann (Erste Beigeordnete und Stadtkämmerin)
Federführung: VB5/S - Dezentraler Steuerungsdienst
Beteiltigt: FB20 - Finanzen und Controlling
FB40 - Schule
FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
FB65 - Gebäudewirtschaft
FB55 - Jugend und Soziales

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	26.11.2024	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	28.11.2024	Ö
Schulausschuss (Vorberatung)	05.12.2024	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	05.12.2024	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	12.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Der dargelegten Organisation der Projektentwicklungen Gesamtschulstandort Dünningsbruch und Schul- und Kitastandort Humpertstraße wird zugestimmt. Für beide Standorte sind die eingerichteten Projektstrukturen mit dem Fokus auf das Erreichen einer genehmigungsfähigen Planung mit Priorität fortzuführen.

Sachverhalt

Kurzfassung

Mit dieser Vorlage wird über den Umsetzungsstand und das von der Verwaltung geplante weitere Vorgehen zum Beschluss des Rates vom 27.06.2024 (Vorlage 0637/2024) zur Schulentwicklungsplanung berichtet.

Aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen und um gegenseitige Abhängigkeiten zu vermeiden sollen beide Projekte unabhängig voneinander entwickelt werden. Dabei wird das

Projekt für den Standort „Ischeland/ ehem. Reitervereinsgelände“ aufgrund der eindeutigeren Zuordnung unter der Bezeichnung „Schul- und Kitastandort Humpertstraße“ fortgesetzt.

Die Vorstudien für beide geplanten Schulstandorte sind von der HEG beauftragt worden und in Bearbeitung. Das weitere Vorgehen ist fachbereichsübergreifend und mit der HEG analysiert und abgestimmt worden.

Aufgrund des hoheitlichen Charakters der Bauleitplanung muss die Steuerung der Bauleitplanung durch die Verwaltung erfolgen.

Für das Projekt Dünningsbruch soll die HEG mit der Projektsteuerung und Umsetzung beauftragt werden.

Für das Projekt Humpertstraße wird die umfassende Projektsteuerung für Hochbauplanung und Bau durch die Verwaltung extern vergeben.

Die Ausfinanzierung der Hochbaumaßnahmen muss maßgeblich in den Haushaltsjahren 2026/27 ff. erfolgen. Bei VB5 wird ein internes Projektcontrolling eingerichtet.

Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 (Vorlage 0637/2024) zunächst folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Stadt errichtet eine Grundschule und eine Kindertagesstätte gemeinsam auf dem ehemaligen Areal des Reitervereins im Bereich Ischeland (einschließlich einer Turnhalle, sofern die Anmietungslösung am Handballzentrum nicht möglich ist).
2. Die Stadt errichtet eine mindestens vierzügige Gesamtschule im westlichen Bereich des Areals „Im Dünnigsbruch“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die beiden Maßnahmen unverzüglich das erforderliche Planungsrecht zu schaffen.
4. Der Rat weist die Gesellschafter der HEG an, dass gemäß § 2 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der HEG Planung und Errichtung der unter den Ziffern 1 und 2 genannten Projekten der HEG als weitere Aufgabe übertragen wird.

Zudem soll der Schulausschuss regelmäßig über die Entwicklung informiert werden.

Weiterhin wurde als Beschlusspunkt 5. zunächst beantragt, dass die Verwaltung einen externen Projektkoordinator mit der Aufgabe beauftragt und sicherstellt, dass zielgerichtet sowohl die Bauprojekte als auch die notwendigen Planungsmaßnahmen koordiniert entwickelt werden. Dabei soll auf Parallel- oder Doppelstrukturen zur Projektsteuerung in der Verwaltung verzichtet werden.

Auf eine Beschlussfassung dieses Punktes wurde zunächst verzichtet, nachdem die Verwaltung zugesichert hat, dass zur nächsten regulären Ratssitzung eine Darstellung der Projektsteuerungsaufgaben rund um die Aufgaben der beiden Maßnahmen vorgelegt wird.

Mit dieser Sitzungsvorlage stellt die Verwaltung nun dar, wie sie die beschlossenen Schulbaumaßnahmen organisatorisch, zeitlich und finanziell abarbeiten möchte.

Die Verwaltung bittet die zeitliche Verzögerung der Vorlage aufgrund der hohen Komplexität des Projektes und der erforderlichen Abstimmungsprozesse zu entschuldigen.

Aktueller Sachstand

Während die mit den Beschlusspunkten 1., 2. und 3. in Zusammenhang stehenden Verfahrenseinleitungen zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 118 Kita- und Schulstandort Ischeland, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/24 (720) Kita- und Schulstandort Ischeland sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/24 (719) Gesamtschule Dünningssbruch auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes mit Ratsbeschluss vom 19.09.2024 erfolgten, stellte die Abarbeitung der Beschlusspunkte 4. und 5. die Verwaltung vor eine größere Herausforderung.

Zu Beschlusspunkt 4. erklärte der Geschäftsführer der HEG mbh, dass die Gesellschaft nicht im Stande sei, Bauprojekte dieser Größenordnung vorzufinanzieren bzw. nicht abgesicherte finanzielle Risiken einzugehen. Dies könnte die Existenz der Gesellschaft gefährden.

Damit stellte sich für die Verwaltung die Frage der Ausfinanzierungen der notwendigen Verfahrensschritte. Im Haushaltsplan 2024/2025 wurden keine Ansätze für den teilweise erheblichen Finanzierungsbedarf dieser Projekte geplant.

Vorstudien

Um dennoch in den Maßnahmen keine Zeit zu verlieren, erfolgten neben den Aufstellungsbeschlüssen der Bauleitplanung, zunächst die Beauftragung der grundlegend notwendigen Vorstudien durch die HEG.

Zur Finanzierung dieser Studien konnte noch in Abstimmung mit dem ehemaligen Kämmerer und Verwaltungsratsvorsitzenden des WBH als alleinigem Gesellschafter der HEG, der Gesellschaft eine Kapitalverstärkung zugeführt werden.

Den Vorstudien kommt für das weitere Vorgehen wesentliche Bedeutung zu. Erst aus den Vorstudien können weitergehende Schritte abgeleitet werden. Die Vorstudien liefern:

- ***die erforderlichen Bau- und Erschließungsflächen sowie weitere Grundlagen für die Ausgestaltung der Bauleitpläne,***
- ***erste grobe Kostenschätzungen als Grundlage für die weitere Finanz- und Haushaltsplanung 2026/2027 ff.***
- ***Aufgabenstellung und Kalkulationsgrundlage für die Vergabe von Projektsteuerungsleistungen und für die Vergabe der Hochbauleistungen und deren Überwachung,***
- ***Aufgabenstellung, Raumprogramm, Baustandards etc. als Grundlage im Vergabeverfahren für die Hochbauplanungen.***

Auftakttreffen unter Beteiligung von HEG, den betroffenen Verwaltungsstellen sowie des mit Bauvolumen- und Erschließungskonzeptionen beauftragten Planungsbüros haben am 17.09.2024 und 23.09.2024 stattgefunden.

Die angelaufenen Projektentwicklungen zeigen, dass die zeitkritische Realisierung beider Vorhaben jeweils nur als gesamtstädtische Aufgabe und in arbeitsteiliger Organisation mit externen Gutachtern, Planern, Dienstleistern zu bewältigen ist.

Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen an beiden Standorten machen jedoch im Folgenden eine getrennte Betrachtung der beiden Bauvorhaben notwendig.

Für beide Projekt- und Standortentwicklungen wurden daher separate Projektgruppen für eine gezielte Projektkommunikation eingerichtet. Ständig daran beteiligt sind: HEG, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Fachbereich Gebäudewirtschaft, Fachbereich Schule, Fachbereich Jugend und Soziales (nur Humpertstr.).

Die Vorstudien sollen den Gremien im 1. Quartal 2025 vorgelegt werden.

Steuerung der Bauleitplanung

Aufgrund des hoheitlichen Charakters der Bauleitplanung ist die Auslagerung der Bauleitplanverfahren nur in gesetzlich begrenztem Umfang möglich (vergl. § 4b BauGB). Die Verfahrenssteuerung verbleibt demnach hingegen immer bei der Gemeinde.

Der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung führt daher in Eigenleistung die Bauleitplanverfahren durch, bearbeitet dabei die hoheitlichen Verfahrensschritte und koordiniert die verwaltungsinternen Stellen (Verkehrsplanung, Umweltbehörden). Für Fachgutachten wie z. B. Verkehrsgutachten und Umweltgutachten, wie Lärm, Artenschutz usw., werden für beide Planungsgebiete Kosten in Höhe von zusammen ca. 80.000 € veranschlagt, die durch die Haushaltsplanansätze abgedeckt sind, die dem Fachbereich 61 für das Jahr 2025 zur Verfügung stehen. Weitere Ausgaben für die Umweltberichte zum geplanten Abschluss der Bauleitplanverfahren in 2026 müssen für die Haushaltsplanung des Jahres 2026 angemeldet werden.

Projektsteuerung der Hochbaumaßnahmen

Für die Abwicklung von größeren und komplexen Hochbaumaßnahmen, wie in diesen Fällen, begrüßt die Verwaltung ausdrücklich die Beauftragung externer Projektsteuerungsleistungen zur Entlastung der Verwaltung.

Grundsätzlich ist vorgesehen, die Planungsphasen der Bauleitplanung und der Hochbauplanung überlappend parallel durchzuführen.

Daher soll die Beauftragung der Projektsteuerung möglichst frühzeitig erfolgen, um einen zeitlich optimierten Projektverlauf zu erreichen.

Voraussetzung ist weiterhin, dass die erforderliche Finanzierung darstellbar ist.

Allerdings empfehlen sich grundsätzlich kostenintensive Beauftragungen im Rahmen erst auf Basis einer hinreichenden Konkretisierung und Planungssicherheit im Bebauungsplanverfahren. Dies ist regelmäßig erst nach Abschluss der Offenlage des Bebauungsplans bei entsprechender Planreife gegeben.

Um dennoch eine Beschleunigung zu erreichen, können Einzelentscheidungen im Rahmen einer Risikoabwägung durch den Rat getroffen werden.

So sollen beispielsweise Teilleistungen der Projektsteuerung zu einem früheren Zeitpunkt noch 2025 ausgeschrieben bzw. vergeben werden.

Die Finanzierungsbedarfe werden abhängig von den Bauzeitenplänen noch ermittelt. Grundsätzlich ist eine Einplanung für den Haushaltsplan 2026/2027 vorgesehen.

Geplanter Projektverlauf Standort Dünningsbruch

Die HEG ist überwiegender Eigentümer der für den Schulbau benötigten Flächen. Inwieweit Arrondierungen durch in städtischem Eigentum befindliche Flächen erforderlich sind, muss sich aus der Vorstudie ergeben.

Die HEG übernimmt für diese Maßnahme umfassend die Aufgaben der Projektsteuerung und -entwicklung.

Vorstudie Dünningsbruch

Zur Standortentwicklung Dünningsbruch lassen sich derzeit folgende Eckpunkte benennen:

- Bedarf und Bauprogramm: Gesamtschule mit Dreifeldsporthalle. Ab einem 5. Zug sollte ein viertes Hallenfeld berücksichtigt werden.
- Überprüfung, ob mehr als vier Züge bei dreigeschossiger Bauweise aufgrund der umweltrechtlichen Flächenrestriktionen realisierbar sind bzw. ob dann die Geschossigkeit trotz strikterer Brandschutzanforderungen erhöht werden sollte; Gebäudekonzeption mit korrespondierendem Mitteltrakt für zentrale Nutzungen;
- Erschließungskonzeption: Haupterschließung von Berchumer Straße aus; Fuß- und Radwegeanbindung über Im Dünningsbruch;
- Umweltbelange: Zielsetzung ist ein minimierter Eingriff in den Naturhaushalt bei weitestgehendem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen; Abstimmung mit dem Landesforstbetrieb hinsichtlich erforderlichem Waldabstand und Integration eines naturnahen Schulhofes wurde bereits aufgenommen; Artenschutzprüfung (Stufe 1, evtl. auch schon Stufe 2) ist zeitnah zu beauftragen; Entwässerung und Regenrückhaltung sind frühzeitig zu konzipieren.

Vergabe Projektsteuerung Dünningsbruch

Für die weiteren Aufgaben, die der HEG übertragen werden, ist zwischen Stadt und HEG eine entsprechende Vereinbarung/Beauftragung abzuschließen, die auch die Kostenerstattung regelt. Die Kosten müssen daher im städtischen Haushalt finanziert werden.

Nach Aussage der Geschäftsführung der HEG erübriggt es sich, eine weitere umfassende Projektsteuerung für das Schulbauprojekt Dünningsbruch zu beauftragen, da diese durch die HEG selber wahrgenommen werden kann. Hier soll weitergehend lediglich das Vergabeverfahren für die Hochbauplanungsleistungen extern gesteuert werden, um die Vergabestelle der Verwaltung dementsprechend zu entlasten. Diese Leistung ist voraussichtlich nicht europaweit auszuschreiben.

Vergabe Planungs- und Bauleistungen Dünningsbruch

Aufgrund der zu erwartenden Baukosten für eine vier oder mehrzügige Gesamtschule, welche in einem höheren zweistelligen Millionenbereich liegen werden, ist zur Vergabe der Planungsleistungen eine europaweite Ausschreibung erforderlich.

Diese besteht in der Regel zunächst aus einem Teilnahmewettbewerb der vorzugsweise als Planungswettbewerb durchzuführen ist. Im zweiten Schritt wird im Verhandlungsverfahren die Planungsleistung vergeben.

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft speist die Anforderungen des Betriebs (Gebäudeunterhalt) in den Planungsprozess ein.

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro tritt als Projektsteurer für die anschließend gewerkeweise Vergabe auf.

Geplanter Projektverlauf Standort Humpertstraße

Hier ist die Stadt Grundstückseigentümer der erforderlichen Flächen, sodass die Stadt, wenn sie die Maßnahme nicht mit eigenen Kapazitäten umsetzt, verpflichtet ist jegliche Beauftragung Dritter mit Projektsteuerungs-, Planungs- oder Bauleistungen öffentlich auszuschreiben. Aufgrund des Projektvolumens müsste dies in jedem Fall europaweit geschehen.

Während für die Schulbaumaßnahmen nach jetzigem Stand keine Fördermittel zu erwarten sind, sollen für den Bau der KITA Fördermitteln eingeworben bzw. die seitens des Landes im Bereich für den Ausbau und den Betrieb zur Verfügung gestellten Mittel genutzt werden. Dieser Sachverhalt erfordert nochmals eine besondere Sorgfalt bei der Vergabe von Leistungen.

Deshalb wird für diesen Standort vorgeschlagen eine externe Projektsteuerung direkt durch die Verwaltung zu beauftragen und die Maßnahme im Übrigen innerhalb der Verwaltung umzusetzen.

Dabei ist die umfassende Beauftragung einer externen Projektsteuerung für die Verwaltung Voraussetzung einer zeit- und kosteneffizienten Umsetzung.

Vorstudie Humpertstraße

Parallel zu den eingeleiteten Bauleitplanverfahren erarbeitet das beauftragte Planungsbüro eine Bauvolumen- und Erschließungskonzeption mit und ohne Sporthalle, um die Hochbauprojektierung in enger Verzahnung mit dem Planverfahren voranzutreiben. Nach aktuellem Stand sind hierbei folgende Eckpunkte wesentlich:

- Bedarf und Bauprogramm: dreizügige Grundschule mit offener Ganztagschule, achtgruppige Kindertagesstätte; gemeinsam nutzbare Mensa; zweigeschossige Bauweise evtl. in verbundenem Gebäudekomplex;
- In Abhängigkeit von der Möglichkeit die erforderlichen Sporthallenzeiten in dem privat geplanten Handballzentrum anzumieten, ist aus schulfachlicher Sicht mindestens eine Ein- bis Zweifeldsporthalle am Standort vorzusehen.
- Erschließungskonzeption: Überprüfung der Erschließungsvarianten Stadionstraße oder Humpertstraße hinsichtlich Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbevölkerung; Bewältigung des Stellplatzbedarfes und der Bring- und Holverkehre in den Spitzenstunden;
- Planungsrecht: Abstimmung mit dem Regionalplanungsträger zur Anpassung des Regionalplanes wurde bereits aufgenommen; voraussichtlich Anfang 2025 wird sich abzeichnen, ob der dann neugefasste Landesentwicklungsplan eine Ausnahmeregelung vorsieht oder ob ein Zielabweichungsverfahren angestrengt werden muss;
- Umweltbelange: Bodenuntersuchungen (Altlastenverdachtsflächen) und Artenschutzprüfung (Stufe 1) werden zeitnah beauftragt; eine leistungsfähige Regenrückhalteleitung in Verbindung mit der ökologischen Verbesserung des Hexenteiches (geschützter Landschaftsbestandteil) ist vorzusehen;

Vergabe Projektsteuerung Humpertstraße

Aufgrund der erwartenden Baukosten, welche je nach Projektumfang Schule, Turnhalle, Kita in einem mittleren bis höheren zweistelligen Millionenbereich liegen werden, ist zur Vergabe der Planungsleistungen eine europaweite Ausschreibung erforderlich.

Zur Steuerung dieses Verfahrens soll durch die Verwaltung ein externer Projektsteuerer eingesetzt werden. Dieser koordiniert das Verfahren, erstellt die Vergabeunterlagen und begleitet das Vergabeverfahren sowie die spätere Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer. Bei dem zu erwartenden Bauvolumen wird auch diese Projektsteuerungsleistung schon europaweit auszuschreiben sein.

Vergabe Planungs- und Bauleistungen Humpertstraße

Zu gegebenem Zeitpunkt soll unter Einbeziehung des Projektsteuerers entschieden werden, ob die Planungs- und Bauleistungen getrennt oder in einem Generalübernehmer-Verfahren vergeben werden. Die Verwaltung wird eine entsprechende Gremienvorlage vorlegen.

Aufgrund der zeitlichen Anforderungen wird eine Totalübernehmer-Vergabe aus heutiger Sicht eher kritisch gesehen, da im Rahmen eines Totalübernehmer-Verfahrens der Anbieter auch die Planung incl. eines genehmigten Bauantrags schuldet. Dies wird regelmäßig nur möglich sein, wenn das Bauplanungsrecht bereits vorliegt, also nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans, da die potenziellen Anbieter ohne Kenntnis der verbindlichen Vorgaben aus dem Planungsrecht ihre Kosten nicht kalkulieren können. Eine parallele Bearbeitung der Fertigstellung des Bebauungsplans und der Hochbauplanung wären dann nicht möglich.

Je nach Verfahrenswahl übernimmt der Projektsteuerer dann in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Gebäudewirtschaft die Aufgabe, die schul- und kitabaulichen Anforderungen im Zuge des Planungs- und Bauprozesses zu gewährleisten und die Ausschreibung der hochbaulichen Planungs- und Bauleistungen vorzunehmen und die Aufträge zu vergeben. Der Fachbereich Gebäudewirtschaft gewährleistet, dass die Anforderungen des Betriebes (Gebäudeunterhalt) in das Verfahren einfließen.

Das europaweite Vergabeverfahren besteht in der Regel zunächst aus einem Teilnahmewettbewerb der vorzugsweise als Planungswettbewerb durchzuführen ist.

Im zweiten Schritt werden im Verhandlungsverfahren die ausgeschriebenen Leistungen vergeben.

Übersicht zu Finanzierungsfragen

Finanzierungsbedarfe entstehen insbesondere für:

- Vorstudien - Sind durch die HEG finanziert und beauftragt.
- Bauleitplanung – Kosten für Gutachten und Fachplanungen können durch Verteilung auf verschiedene Kostenträger in Rahmen der aktuellen Haushalts-/Wirtschaftspläne dargestellt werden.
- Projektsteuerung – für 2025 ist die Inanspruchnahme nicht verbrauchter Mittel möglich. Weitere Kosten müssen im Haushalt 2026/2027 veranschlagt werden
- Objektplanung - müssen im Haushalt 2026/2027 veranschlagt werden.
- Baukosten (Hochbau) - müssen im Haushalt 2028/2029 ff. und zusätzlich in der mittelfristigen Planung (2028 - 2030) im Haushaltsplan 2026/27 veranschlagt werden.
- Baukosten (Erschließung) - müssen im Haushalt 2028/2029 ff. und zusätzlich in der mittelfristigen Planung (2028 - 2030) im Haushaltsplan 2026/2027 veranschlagt werden.

Übergreifendes Projektcontrolling

Aufgrund der hohen Relevanz der baulichen Maßnahmen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wird ein übergreifendes Projektcontrolling beim Vorstandsbereich 5 eingerichtet.

Zeitplanung

Modellhafte Abläufe

Dünnningsbruch

Vorstudie	■	■									
Bauleitplanung		■	■	■	■						
Auftrag HEG			■								
Vergabe Hochbauplanung				■	■	■					
Bauplanung/Bauantrag						■	■	■			
ggf. Teilbaugenehmigung							■				
Gewerkeweise Vergaben								■	■	■	
Bauphase									■	■	■

Humpertstraße

Vorstudie	■	■									
Bauleitplanung		■	■	■	■						
Vergabe Projektsteuerung			■	■							
Vergabe z.B. GÜ					■	■					
Bauplanung/Bauantrag						■	■	■			
ggf. Teilbaugenehmigung							■				
Bauphase								■	■	■	■

Im Ergebnis sehen die Zeitplanungen die Aufnahme des Betriebes ab dem Schul- bzw. Kitajahr 2030/2031 vor.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

Mit der Planung und Durchführung der Projekte gehen erhebliche finanzielle Auswirkungen einher. Diese lassen sich, auch annähernd, erst nach Vorliegen der Machbarkeitsstudien für beide Standorte beziffern.

Für Fachgutachten werden für beide Planungsgebiete Kosten in Höhe von zusammen ca. 80.000 € veranschlagt, die durch die Haushaltsplanansätze des Fachbereiches Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung für das Jahr 2025 gedeckt sind. Weitere Ausgaben für die Umweltberichte zum geplanten Abschluss der Bauleitplanverfahren in 2026 müssen für die Haushaltsplanung des Jahres 2026 angemeldet werden.

Zur Finanzierung der Projektsteuerung ab 2025 ist eine Bereitstellung erforderlich, in ihrer Höhe kann auch diese erst nach Vorliegen der Machbarkeitsstudien veranschlagt werden.

Anlage/n

Keine