



# ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

48 Fachbereich Bildung

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

65 Fachbereich Gebäudewirtschaft

**Betreff:**

Schulentwicklungsplanung 2020 ff Grundschule Goldberg (Franzstraße)

- Vorstellung der Planung und weitere Beauftragung der Neubaumaßnahme

**Beratungsfolge:**

16.03.2023 Schulausschuss

23.03.2023 Rat der Stadt Hagen

29.03.2023 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

1. Der konkreten Planung gemäß Anlage 1 der Vorlage wird zugestimmt.
2. Die Leistungsphasen 5 bis 9 werden durch die Verwaltung zur weiteren Umsetzung der Maßnahme beauftragt.
3. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 4.495.327 € werden im Rahmen der Haushaltsplanung für 2024/2025 berücksichtigt.



## **Kurzfassung**

entfällt

## **Begründung**

### Vorlauf

Nach Vorberatungen in der Bezirksvertretung Eilpe/Dahl und im Schulausschuss hat der Rat der Stadt Hagen auf Grundlage der Vorlage 0749/2020 am 10.12.2020 die Verwaltung grundlegend mit der Planung für den Neubau auf dem Grundstück Franzstr. 75 beauftragt.

Mit der Vorlage 0523/2022 hat die Verwaltung anhand von Planungsskizzen des externen Architekten zwei Alternativen vorgestellt. Nach Vorberatungen in der Bezirksvertretung Eilpe/Dahl und im Schulausschuss hat der Rat der Stadt Hagen sich am 23.06.2022 für die Alternative 2, die einen viergeschossigen Bau mit einem eher kompakteren Baukörper vorsieht, entschieden und die Verwaltung mit der Erarbeitung des abschließenden Planungsentwurfs beauftragt.

### Weitere Auftragsvergabe

Die bisherigen Planungsphasen sind zügig vorangeschritten. Derzeit wird die Leistungsphase 3 erarbeitet, die voraussichtlich Anfang März abgeschlossen werden kann. Durch den Rat der Stadt Hagen sind bisher die Leistungsphasen 1 bis 4 beschlossen. Um zeitlich einen lückenlosen Anschluss zu gewährleisten, sollen jetzt die weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 beschlossen werden. Seitens der Verwaltung ist die weitergehende Beauftragung des Architekten in Form eines Stufenvertrags sowie der jetzt bereits tätigen Fachplaner vorgesehen.

### Planung

Ausgehend von dem bereits erwähnten Beschluss zur Vorlage 0523/2022 wurde die Planungsskizze für den viergeschossigen, kompakten Baukörper in den letzten Monaten durch den Architekten und verschiedenen Fachplanern konkretisiert. Die Grundschule Goldberg wurde dabei beteiligt. Grundsätzlich wurde dabei die Raumaufteilung aus der Planungsskizze übernommen.

Im Sockelgeschoss ist die gesamte Verwaltung vorgesehen. Daneben ein großer Förderraum in Lernraumgröße, der als Überhangklasse zur Verfügung stehen kann, im Erdgeschoss die Pausenhalle/das Foyer, die beiden OGS-Gruppenräume sowie das OGS-Büro und ein Entspannungsraum. Im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils die Unterrichtsräume (Klassen- und Differenzierungsräume) angeordnet. Die Differenzierungsräume befinden sich zwischen zwei Klassenräumen, sie können somit wechselseitig von beiden Klassen genutzt werden. Die beiden Geschosse werden als Clusterflächen angesehen. Somit ist es möglich, die Flurbereiche ebenfalls in die ergänzende unterrichtliche Nutzung einzubeziehen.



Mit der Bildung sog. Lernbereiche kann eine moderne Pädagogik umgesetzt werden, die alle zur Verfügung stehenden Räume den gesamten Tag über in flexibler Nutzung belegt. So entsteht eine veränderte Raumnutzung im Vergleich zu den gewachsenen Strukturen von Bestandsschulen, bei denen in der Regel der Ganztag additiv an das Bestandsgebäude gesetzt wurde und die Schüler\*innen morgens in der Schule und nachmittags im Ganztag sind und somit ein Gebäudeteil immer leer steht.

Die Räume OGS-Raum 2 und das Foyer sind mit einer mobilen Trennwand zusammenschaltbar und werden als Versammlungsstätte mit ca. 190 m<sup>2</sup> beantragt. Für Veranstaltungen kann dieser Versammlungsraum mit ca. 300 Stehplätzen oder bis zu 190 Sitzplätzen für schulische und außerschulische Anlässe genutzt werden. So kann sich die Goldbergschule auch in den Stadtteil hin öffnen und die Räume der Schule synergetisch betrieben werden.

Im Alltag wird der OGS Raum 2 mit der mobilen Trennwand geschlossen sein und separat für den Ganztag zur Verfügung stehen. Das direkt am Haupteingang verortete Foyer dient parallel als Treffpunkt, Selbstlernfläche und Mittelpunkt der Schule.

Weitere Einzelheiten können den als Anlage 1 beigefügten Planunterlagen entnommen werden

### Ausstattung

Im Sinne einer zukunftsorientierten Unterrichtsgestaltung werden in Abstimmung mit der Grundschule die Klassenräume mit interaktiven Großbildschirmen ausgestattet. Ergänzend sind herkömmlich Whiteboards vorgesehen. Die klassischen „grünen“ Tafeln entfallen damit.

In den Klassenräumen (Größe ca. 74 qm) befinden sich an jeweils zwei Seiten Fenster mit einer Brüstungshöhe von 40 cm. Vorgesehen sind auf Brüstungshöhe umlaufende fest eingebaute Sitzbänke mit darunterliegenden Fächern, die den Schüler\*innen als Stauraum zur Verfügung stehen. Die lange Innenwand ist insgesamt als Einbauschrankwand vorgesehen, wo u. a. auch ein Waschbecken, Garderobe und Staufächer berücksichtigt werden.

Die Ausstattung der Oberflächen ist so geplant, dass diese einer hohen Beanspruchung standhalten und gleichzeitig eine gute Aufenthaltsqualität für die Schüler\*innen und Mitarbeitenden bieten. Die Clustermitten (offene Flurflächen zwischen den Lernräumen) bekommen Einbaumöbel und schaffen Flächen für selbstgesteuertes Lernen. Den Lernbereichen sind kleine, dezentrale Sanitäreinheiten zugeordnet, mit denen sich die Schüler\*innen identifizieren und diese länger gepflegt bleiben.

Aufgrund der flexiblen Raumnutzung wird auch mit flexibel nutzbaren Möblierungen geplant.

### Zeitplan

Der aktuelle Zeitplan ist als Anlage 2 beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass die zeitige Umsetzung von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist. Dazu gehört der



Zeitraum des bauordnungsrechtlichen Verfahrens mit abschließender Baugenehmigung, Einflüsse aus der Ausschreibung, Witterung, und Störungen von Lieferketten.

### Finanzierung

Mit der Vorlage 1034/2022 hat die Verwaltung eine Übersicht der Kostenfortschreibung gegeben.

Zum Abschluss der Leistungsphase 3 wurde nunmehr eine dezidierte Kostenberechnung aller Gewerke erstellt. Danach belaufen sich die Kosten am Ende der sogenannten Leistungsphase 3 auf nunmehr 9.948.924 €. Sie liegen damit um 1.090.964 € über der bisherigen Kostenschätzung von 8.857.960 €.

Die im Haushaltsplan 2022/2023 eingeplanten Mittel sind für diesen Zeitraum ausreichend. Insgesamt stehen hierfür 5.453.597 € zur Verfügung (Ermächtigungsübertragung 2.471.097 € + 2.982.500 € Haushaltsansatz 2023). Ein Teil der Gelder aus 2022 wurde für außer- bzw. überplanmäßige Bereitstellungen verausgabt. Der fehlende Restbetrag in Höhe von nunmehr 4.495.327 € (4.363.053 € + 132.274 €) ist im Rahmen der Haushaltsplanung für 2024/2025 zu berücksichtigen.

Während die bisherigen Kostenangaben auf Kostenschätzungen beruhen, liegen am Ende der Leistungsphase 3 insgesamt Kostenberechnungen der Architekturbüros sowie der einzelnen Fachplaner vor. Es handelt sich dabei somit um deutlich konkretere Kostenangaben. So sind hierbei beispielsweise die zentrale Lüftungsanlage und das Gründach mit Photovoltaikanlage berücksichtigt. Gerade im Bereich der haustechnischen Planung sind signifikante Kostensteigerungen von 2022 zu 2023 festzustellen, da die Nachfrage nach beispielsweise Photovoltaikanlage aufgrund der Ukraine-Krise stark angestiegen ist.

Während bei der Kostenberechnung im Rahmen der Vorlage 1034/2022 der bis dahin bekannte Baukostenindex für 2022 Grundlage war, erfolgt die jetzige Kostenberechnung auf Grundlage des zwischenzeitlich fortgeschriebenen Baukostenindex 2023, wodurch es im Vergleich zu 2022 zu einer allgemeinen Kostensteigerung von 17,7 % (statistischen Bundesamt: Steigerung des Baukostenindex von 4. Quartal 2021 bis 4. Quartal 2022) kommt. Daneben gibt es weitere Einzelfaktoren. So darf z. B. der Bodenaushub wegen Belastungen nicht wieder anschließend als Füllmaterial verwendet werden, sondern muss laut Vorgabe des Umweltamtes und der ab den 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung abtransportiert werden, woraus sich Mehrkosten von rund 130.000 € ergeben. Die beengte Baustellensituation und die starke Topografie (Berliner Verbau notwendig) führen zu einem Mehraufwand, welcher in der Kostenberechnung inkludiert ist. Weiterhin ist in der Kostenberechnung nun die Errichtung von Ingenieurbauwerken nach den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (Winkelstützwände bis 4,50 m Höhe) enthalten, die aufgrund der Hanglage nötig sind (vergleiche Gustav-Heinemann-Schule, entlang der Franzstraße).

Derzeit wird die Stellung eines Förderantrags bei der KfW vorbereitet: Die KfW fördert (bezuschusst) bei Nicht-Wohngebäuden 2.000 € pro Quadratmeter der



Baukosten (Kostengruppen 300 Gebäudeherstellungskosten + 400 technische Gebäudeausstattung) und anteilig die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 Honorare Architekt, Ingenieure und Gutachter). Hier ist mit einer Fördersumme von (basierend auf Kostenberechnung jetzt, ohne Optimierung) ca. 500.000 € zu rechnen. In diesem Zuge wird ein KfW40NH-Standard erreicht. Außerdem wird die Zertifizierung des Gebäudes gem. der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und die Erfüllung der QNG-Kriterien (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) durchgeführt und schafft damit eine Vorbildfunktion als kommunaler Bauherr.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

positive Auswirkungen (+)

- Zertifizierung nach DGNB und Erfüllung der QNG-Kriterien (Nachhaltigkeit)
- Geringer "Fußabdruck" (Grundfläche des Gebäudes)
- Kompakte Bauform

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen folgende Auswirkungen:

#### **1. Auswirkungen auf den Haushalt**

##### **Kurzbeschreibung:**

Neubau GS Goldberg an der Franzstraße 75 – allgemeine Kostensteigerung durch externe Effekte, wie z.B. Krieg, Lieferkettenstörung und Rohstoffmangel.

##### **1.2 Investive Maßnahme in Euro**

Teilplan:	2111	Bezeichnung:	Grundschulen		
Finanzstelle:	5000570	Bezeichnung:	Goldberg (Franzstraße) Baumaßnahmen		
Finanzposition:	785100	Bezeichnung:	Auszahlung für Hochbaumaßnahmen		
<b>Finanzposition</b> <i>5000570</i>	<b>Gesamt</b>		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Einzahlung (-)</b> <i>681000</i>	- 500.000 €			- 500.000 €	
<b>Auszahlung (+)</b> <i>785100</i>	9.948.924 €		5.453.597 €	4.363.053 €	132.274 €
<b>Eigenanteil</b>	9.448.924 €		5.453.597 €	3.863.053 €	132.274 €

Die im Haushaltplan 2022/2023 eingeplanten Mittel sind für diesen Zeitraum ausreichend. Der fehlende Restbetrag in Höhe von nunmehr 4.495.327 € muss bei der nächsten Haushaltplanung berücksichtigt und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.



### 3. Auswirkungen auf die Bilanz

#### Aktiva:

Die Ausgaben in Höhe von 9.948.924 € stellen Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und sind in der Bilanz zu aktivieren, die sich wie folgt aufteilen:

Bezeichnung	Betrag	AfA-Laufzeit	AfA
Gebäude	8.742.171 €	70 Jahre	124.888,16 €
PV-Anlage	147.700 €	25 Jahre	5.908,00 €
technische Außenanlagen	446.095 €	19 Jahre	23.478,68 €
Möbel/Ausstattung	495.743 €	15 Jahre	33.049,53 €
Spielgeräte/Fahrradunterstellplätze	117.215 €	10 Jahre	11.721,50 €
Gesamt	9.948.924 €		199.045,87 €

Insgesamt ergeben sich daraus zunächst jährliche Abschreibungen i. H. v. 199.045,87 €.

#### Passiva:

Durch die anteilige Finanzierung durch die KfW-Bank in Höhe von 500.000 €, ist auf der Passivseite der Bilanz für die PV-Anlage und für das Gebäude ein Sonderposten zu bilden. Dieser ist ebenfalls über die jeweilige Nutzungsdauer, PV-Anlage in Höhe von 147.700 € / 25 Jahre = 5.908,00 € und das Gebäude in Höhe von 352.300 € / 70 Jahre = 5.032,86 €, ertragswirksam aufzulösen.

Insgesamt ergibt sich eine jährliche ertragswirksame Auflösung der Sonderposten in Höhe von 10.940,86 €.

### 4. Folgekosten in Euro:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	199.045,87 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	
Zwischensumme	199.045,87 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	10.940,86 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	188.105,01 €

### 5. Steuerliche Auswirkungen

Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

### 6. Rechtscharakter

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Martina Soddemann  
Beigeordnete

gez. Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

### Begeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

**Amt/Eigenbetrieb:**

## Results and methods associated with the analysis

## Beschlussaustertigungen sind zu übersetzen Amt/Eigenbetrieb: Anzahl: