

Beschlussvorlage

Erweiterungsbau an der Hilda-Heinemann-Schule – Aktualisierung der Gesamtkosten

Beratungsfolge

| | Gremium | Sitzungstermin | Beratungsform |
|---|--|----------------|---------------|
| 1 | Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen | 15.05.2025 | Vorberatung |
| 1 | Rat | 15.05.2025 | Entscheidung |
| 1 | Ausschuss für Schule | 25.06.2025 | Kenntnisnahme |

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Eilentscheidung / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

2.40 Schule und Bildung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

1.20 Kämmerei

1.28 Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag

1. Die neuen Gesamtkosten für den beabsichtigten Erweiterungsbau an der Hilda-Heinemann-Schule i.H.v. nunmehr 30.050.000 € werden beschlossen.

2. Das Investitionsprogramm als Bestandteil des Entwurfs des Doppelhaushaltes 2025/2026 sowie der korrespondierende Teilfinanzplan des betreffenden Produktes werden gemäß beigefügter Änderungsübersicht angepasst.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan teilweise enthalten

INV 407032 - Erweiterung der Hilda-Heinemann-Schule

Die bisherige Einplanung (Haushalt 2023/2024) zum Erweiterungsanbau der Hilda-Heinemann-Schule sieht wie folgt aus:

Planungsstand: Doppelhaushalt 2023/2024

| Maßnahme | Gesamt | Finanziert | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Später |
|--|-------------|------------|------|----------|------------|------------|------------|----------|--------|
| INV407032 – Erweiterung Hilda-Heinemann-Schule | | | | | | | | | |
| Auszahlungen | -10.817.800 | 0 | 0 | -260.000 | -1.400.000 | -3.450.000 | -4.800.000 | -907.800 | 0 |

Nach entsprechender Fortschreibung war die Einplanung zum Stand des Entwurfs des Investitionsprogrammes als Bestandteil des Haushaltsplanes 2025/2026 wie folgt vorgesehen gewesen:

Planungsstand: Doppelhaushalt 2025/2026 (Entwurf)

| Maßnahme | Gesamt | Finanziert | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Später |
|--|-------------|------------|----------|------------|------------|------------|------------|------|--------|
| INV407032 – Erweiterung Hilda-Heinemann-Schule | | | | | | | | | |
| Auszahlungen | -11.537.650 | -1.150 | -260.000 | -1.400.000 | -3.450.000 | -5.383.850 | -1.042.650 | 0 | 0 |

Mit den nun ermittelten neuen Gesamtkosten ist die nachfolgende Einplanung im Investitionsprogramm als Bestandteil des Haushaltsplanes 2025/2026 vorgesehen:

Planungsstand: Doppelhaushalt 2025/2026

| Maßnahme | Gesamt | Finanziert | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Später |
|--|-------------|------------|----------|------------|------------|-------------|------------|------|--------|
| INV407032 – Erweiterung Hilda-Heinemann-Schule | | | | | | | | | |
| Auszahlungen | -30.050.000 | -1.150 | -260.000 | -1.340.000 | -7.310.000 | -18.760.000 | -2.378.850 | 0 | 0 |

Ergänzend ist im Haushaltsjahr 2025 eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 28.448.850 € (Höhe der Auszahlungsansätze der Jahre 2026-2028) eingeplant.

Folgekostennachweis des FD 1.20 – Kämmerei:

Vorbehaltlich der endgültigen bilanziellen Darstellung nach Fertigstellung der Maßnahme, fällt bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren voraussichtlich nachfolgend dargestellter jährlicher Abschreibungsaufwand an. Der kreditfinanzierte Teil der Maßnahme verursacht bei einer angenommenen Festschreibung von 30 Jahren voraussichtlich nachfolgend dargestellte Kreditzinsen (durchschnittlich angenommener Zinssatz: 3,41 % bei

2,00 % Tilgung, Stand: 04/2025). Im Finanzplanungszeitraum bzw. bis zum Ende der Nutzungsdauer ergibt sich zusammenfassend folgende Darstellung:

| Bezeichnung | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | ... | Gesamt |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------|-------------------|
| Abschreibungsaufwand p.a. | 375.600 | 375.600 | 375.600 | 375.600 | 375.600 | ... | 30.050.000 |
| Zinsaufwand p.a. | 1.024.700 | 1.004.200 | 983.000 | 961.100 | 938.400 | ... | 18.201.400 |
| Summe | 1.400.300 | 1.379.800 | 1.358.600 | 1.336.700 | 1.314.000 | ... | 48.251.400 |

Produkt(e)

03.02.06 Förderschulen

Begründung

1. Sachverhalt

1.1 Ausgangslage

Mit der Drucksache 16/2892 – „*Erweiterungsbau an der Hilda-Heinemann-Schule*“ hat der Rat in seiner Sitzung am 09.09.2022 die Erweiterung und deren Einplanung in den Doppelhaushalt 2023/2024 beschlossen.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden an der Hilda-Heinemann-Schule (Stand 06/2022) 160 Kinder und Jugendliche mit unterschiedlich schweren geistigen- und körperlichen Behinderungen unterrichtet.

Räumlich ist die Schule in zwei Gebäuden (davon wurde das kleinere Gebäude als Kindertagesstätte errichtet) und zwei Schulraummodulbauten (2 und 6 Klassen) untergebracht. Davon ist der kleinere Modulbau angemietet und der größere Modulbau wurde gekauft (siehe DS 16/4950 und 16/5741-Schulmodul-Lösung Hilda-Heinemann-Schule).

1.2 Aktuelle Situation

Der Bedarf an Förderschulplätzen nimmt weiterhin zu (siehe hierzu auch die DS 16/7247-Gründung Förderschule).

Basierend auf den aktuellen Prognosezahlen werden in den Folgejahren bis zu 300 Schülerinnen und Schüler erwartet:

Schülerzahlen

FÖ GG Hilda-Heinemann-Schule: Prognose der Schülerzahlen

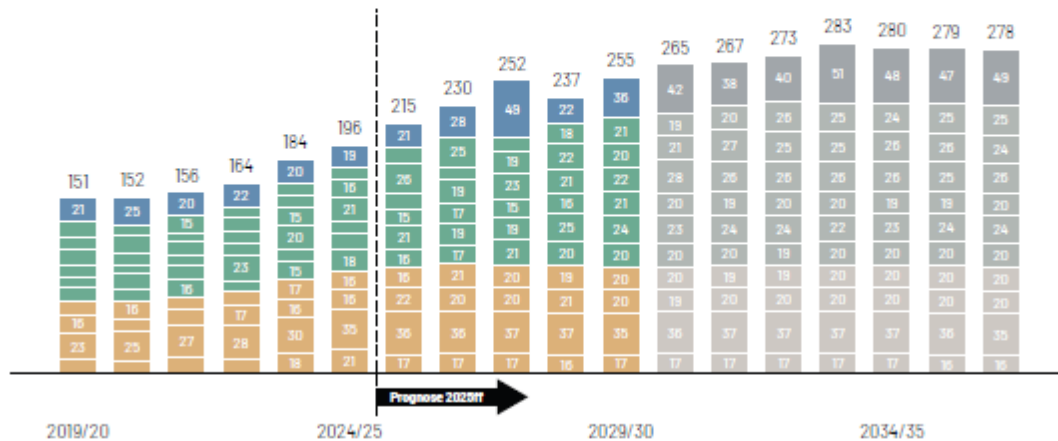


Abbildung 151: FÖ GG Hilda-Heinemann-Schule - Prognose der Schülerzahlen

Diesen hohen Zahlen wird die Schule mit den Bestandsgebäuden und den Modulbauten nicht mehr gerecht. Auch bildet der Ratsbeschluss aus dem Jahr 2022 nicht mehr den benötigten Schulraum ab.

Zum aktuellen Zeitpunkt werden 200 Schülerinnen und Schüler in 17 Klassen (à 13 Schülerinnen und Schüler) von Klasse 1 bis zur Berufspraxisstufe (von 6 Jahren bis mind. 18 Jahren) beschult.

Weiterhin unterrichten 44 Lehrkräfte (Sonderpädagogen und Fachlehrer an Förderschulen) und fördern die Schülerinnen und Schüler im Team. Zusätzlich arbeiten an der Schule Therapeuten, eine städtische Krankenschwester, 5 Bundesfreiwilligendienstler/-innen und ca. 60 Einzelfallhelfer/-innen für 1:1 Begleitung. Hinzu kommen noch eine Küchenkraft, eine Schulsekretärin und ein Hausmeister.

Zwischenzeitlich wurde das europaweite Ausschreibungsverfahren abgeschlossen und das Architekturbüro SSP AG mit der Umsetzung beauftragt. In Abstimmung mit den Fachdiensten 1.28 (Gebäudemanagement) und 2.40 (Schule und Bildung) sowie der Schulleitung der Hilda-Heinemann-Schule wird aktuell ein Entwurf erarbeitet. Basierend auf den abgestimmten Anforderungen konnte schon eine angepasste Kostenschätzung erarbeitet werden, die hier dieser Drucksache beigelegt ist.

1.3 Erweiterungsbau der Hilda-Heinemann-Schule

Als Ergebnis der Schulentwicklungsplanung soll die Hilda-Heinemann-Schule zukunftsfähig gemacht werden. Hierzu gilt es die folgenden Räumlichkeiten im Bestand und im Erweiterungsbau zu schaffen. Die Modulbauten können nach Fertigstellung der Erweiterung zurückgegeben, bzw. anderen Schulen zur Verfügung gestellt werden.

- 22 Klassen (5 im Bestand) = 17 neue Klassen
- 4 Berufspraxisstufe-Klassen (2 im Bestand) = 2 neue Klassen
- 2 Lehrküchen
- 2 Werkräume

-
- 1 Maschinenraum
 - 1 Matschraum
 - 1 Ruheraum
 - 2 Auszeiträume
 - Schülerbücherei
 - 3 Förderräume
 - 2 Pflegebäder
 - 3 Räume für Krankengymnastik / Logo & Ergotherapie
 - 3 TEACCH Räume
 - 1 Tonstudio
 - 1 Multifunktionsraum
 - 1 Raum Schulsozialarbeit
 - 1 Raum Krankenschwester
 - 1 Mitarbeiter Pausenraum
 - Mitarbeitertoiletten (in ausreichender Anzahl)
 - 1 Besprechungsraum
 - 1 Lehrerzimmer für Pausen
 - 1 Lehrer Arbeitszimmer
 - Lagerräume
 - 1 Materialraum
 - 1 Hausanschlussraum
 - 1 Aula / Veranstaltungsraum
 - 1 Küche

Die vorhandene Grundstücksfläche ist für die weiteren Planungen die Grenze. Eine Ausweitung ist nicht möglich, ebenso wenig eine Dependence.

Im Rahmen ihrer Beauftragung, hat das Architekturbüro SSP AG diese Informationen bereits in Quadratmeter umgerechnet. Das Bestandsgebäude beinhaltet ca. 3.500 m², der Erweiterungsbau wird ca. 6.300 m² benötigen.

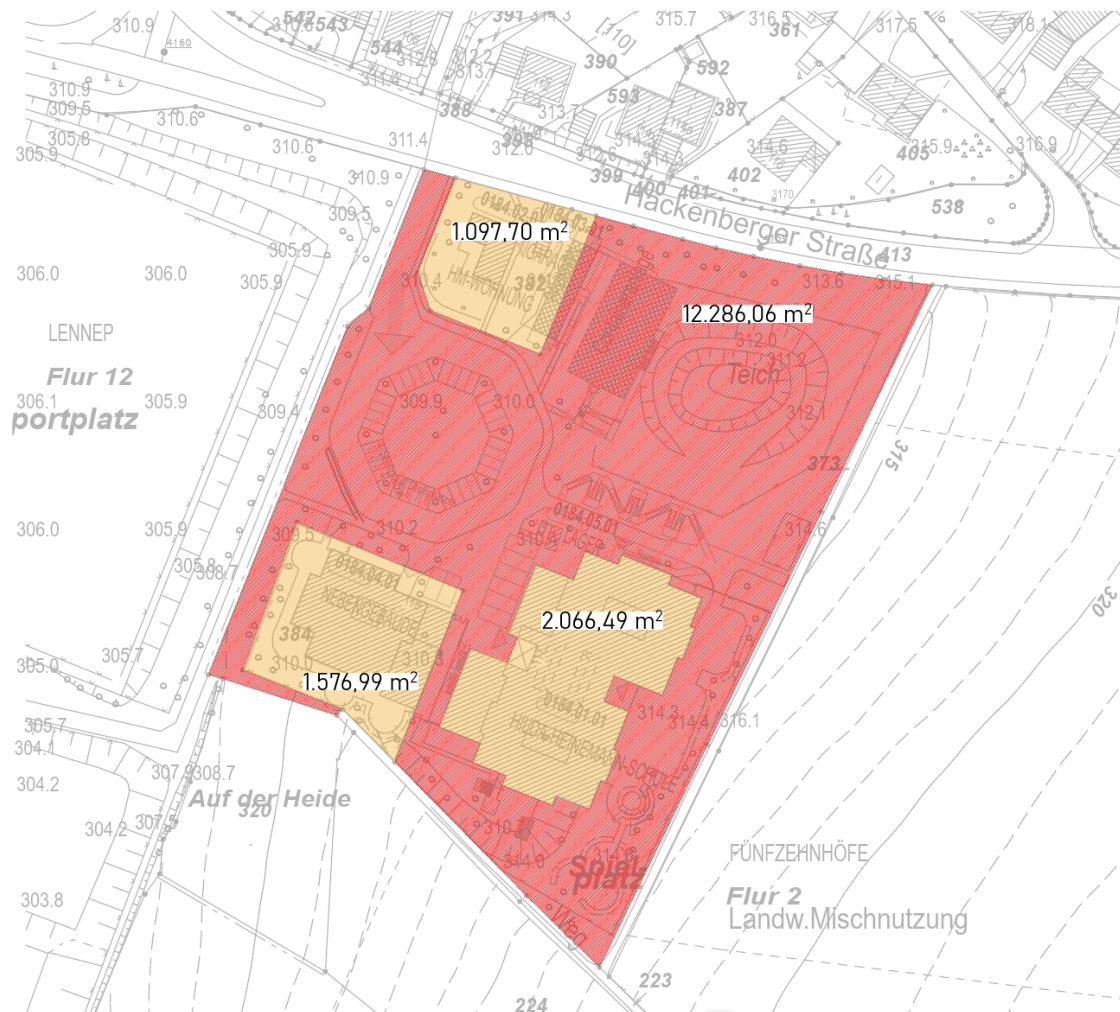
Die Annahmen aus der DS 16/2892 sind somit bei Weitem nicht mehr ausreichend. Das Bestandsgebäude (ohne Kindergarten) wurde bei Fertigstellung im Jahr 1975 für 100 Schülerinnen und Schüler geplant. Die Kosten für einen möglichen Abriss des ehemaligen Kindergartens werden berücksichtigt.

Neben den Gebäuden wird zusätzlich auch der Außenbereich vollständig neu zu überplanen sein:

- Hofpausenflächen
- Schulgarten
- Fußballplatz
- Spielgeräte: Schaukel, Klettergerüst, Rutsche, Trampolin
- Sandkästen
- Sitzmöbel/Bänke
- Lagerräume / -garagen für Fahrzeuge (Fahrräder, Kettcars, Roller etc.)
- Verkehrsübungs- und Mobilitätsfläche

1.4 Kostenrahmen auf Grundlage der Bedarfsermittlung aus 04/2025

In der Übersicht ergeben sich die folgenden Flächenbedarfe:



Brutto-Grundfläche Neubau (BGF) = ca. 6.367 m²

Nutzungsfläche (NUF) gem. abgestimmten Raumprogramm aus 04/2025 = ca. 4.005 m²

Ermittlung BGF über Verhältnis NUF/BGF gem. BKI „Gebäude Neubau“ 2024 Neubau „Förder- und Sonderschulen“, Seite 295: 62,9 % NUF an BGF

Grundstücksfläche (GF) = 15.929,54 m²

- + Flurstück 620 (exkl. Parzelle Hausmeister): ca. 14.352,55 m²
- + Flurstück 384 (Kindergarten/Primarbereich): ca. 1.576,99 m²

Außenanlagenfläche (AF) = ca. 11.740,72 m²

- + Flurstück 620 (exkl. Parzelle Hausmeister): ca. 14.352,55 m²
- + Flurstück 384 (Kindergarten / Primarbereich): ca. 1.576,99 m²
- Fußabdruck Bestand: ca. 2.066,49 m²
- Fußabdruck Neubau: ca. 2.122,33 m² (6.367 m² / 3 (Geschosse))

Kostenrahmen nach DIN 276 auf Grundlage Planungskennwerte BKI

Quelle: BKI 2024, „Baukosten Gebäude Neubau“, „Allgemeinbildende Schulen“, Seite 260ff., Mittelwerte - Stand: 1. Quartal 2024

| KG | Kostengruppe | Menge (Einheit) | € brutto/ Einheit | Regional- faktor | Brutto-Kosten |
|-----|--|-----------------|----------------------|---------------------|---------------|
| 100 | Grundstück | | | | keine Angabe |
| 200 | Vorbereitende Maßnahmen (inkl. Abbruch KiGa/ Maßnahmen im Bestand) | 15.929,54 m² GF | 26 €/m² | 0,90 | 1.372.751 € |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktion | 6.367 m² BGF | 2.106 €/m² | 0,90 | 12.068.012 € |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 6.367 m² BGF | 650 €/m² | 0,90 | 3.724.695 € |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen | 11.740,72 m² AF | 144 €/m² | 0,90 | 1.521.597 € |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 6.367 m² BGF | 82 €/m² | 1,00 | 522.094 € |
| 700 | Baunebenkosten | | | | 5.107.796 € |

| | | | |
|---------------------------------------|------------|--|---------------|
| Zwischensumme | KG 200-700 | (Stand 1. Quartal 2024) | 24.316.946 € |
| Rückstellungen / Unvorhergesehenes | | (Ansatz: pauschal +10% von KG 200-700) | + 2.431.695 € |

| KG | Kostengruppe | Projektkosten Stand Q2/2025 Indexiert (brutto) | Projektkosten Stand Q4/2026 Indexiert, auf 10 T€ gerundet (brutto) |
|---------------------------------------|------------------------------|---|--|
| | Index | 10,0 % | 5,1 % |
| 200 | Vorbereitende Maßnahmen | 1.510.026 € | 1.590.000 € |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktion | 13.274.813 € | 13.960.000 € |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 4.097.165 € | 4.310.000 € |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen | 1.673.757 € | 1.760.000 € |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke | 574.303 € | 610.000 € |
| 700 | Baunebenkosten | 5.107.796 € | 5.110.000 € |
| Zwischensumme | KG 200-700 | 26.237.861 € | 27.320.000 € |
| Rückstellungen / Unvorhergesehenes | | 2.623.786 € | 2.740.000 € |

| | | |
|--|--------------|---------------------|
| Projektkosten inkl. Unvorhergesehenes | 28.861.647 € | 30.050.000 € |
|--|--------------|---------------------|

1.5 Kostensteigerung

Mit der Drucksache 16/2892 – „Erweiterungsbau an der Hilda-Heinemann-Schule“ wurde ein Erweiterungsbau in Höhe von 10.817.700 EUR im Jahr 2022 beschlossen. Grundlage hierfür war die Schulentwicklungsplanung durch Herrn Dr. Garbe aus dem Jahre 2017/2018. Bis zur Erstellung der damaligen und der heutigen Drucksache sind mittlerweile weitere drei Jahre verstrichen.

In der Zwischenzeit sind die Zahlen der Schülerinnen und Schüler stetig weitergewachsen, so dass die beiden zusätzlichen Module gerade den aktuellen Bedarf decken.

Mit den zu erwartenden Schülerzahlen lt. Prognose (siehe Nr. 1.2) musste auch das Raumprogramm angepasst werden. Dieses neue Raumprogramm entspricht faktisch einem

Neubau und wird sich auch auf die Größe des Baukörpers auswirken. Neben mehr pädagogischen Räumen werden auch Aufenthaltsräume, ein Lehrerzimmer, eine neue Küche inkl. Speise-/ Veranstaltungsraum, sowie weitere Fachräume benötigt.

Diese Räumlichkeiten wurden bei der damaligen Berechnung nicht berücksichtigt. Auch wurde der Abriss des ehemaligen KiTA-Gebäudes nicht vorgesehen.

Durch den größeren Flächenbedarf und die auch damit verbundene Neustrukturierung des Außenbereichs, sind auch hier höhere Kosten anzusetzen.

Die damalige Kostenschätzung für einen Neubau lag bei 21 Millionen EUR (siehe Anlage 3 – DS 16/2892)

Der hier zugrunde gelegte Kostenrahmen hat 24.316.946 EUR zuzüglich 2.431.695 EUR Rückstellungen / Unvorhergesehenes ermittelt (Stand 1. Quartal 2024).

Um auch Kostensteigerungen zu berücksichtigen, wurden die Projektkosten auf den Beginn der Bauausführung in 2026 hochgerechnet und indiziert.

1.6 Aktueller Zeitplan

Projektmeilensteine gemäß Projektrahmenterminplan (Stand Januar 2025):

- Beauftragung GP: 02/2025
- Beginn LPH 0 + 1: 02/2025
- Beginn LPH 2: 04/2025
- Beginn LPH 3: 07/2025
- Beginn LPH 4: 12/2025
- Beginn Vergabeverfahren Bauleistung: 04/2026
- Beginn Bauausführung: 08/2026
- Fertigstellung: Q1/2028

2. Beschlussfassung

Der Beschluss ist vom Rat zu fassen. Der Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen gibt eine Empfehlung ab.

Der Ausschuss für Schule wird nachträglich in Kenntnis gesetzt.

In Vertretung

Sven Wiertz
Stadtdirektor und Stadtkämmerer

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Anlage 1_Nachhaltigkeit

Anlage 2_IP 2025 Änderungsliste INV407032 - Erweiterung Hilda-Heinemann-Schule