

Gremium: Bau- und Sanierungsausschuss
Sitzung am: 24.06.2025

öffentlich

**Erweiterung der Grundschule Kaldauen;
Sachstandsbericht**

Sachverhalt:

I. Veränderte Rahmenbedingungen; Neubefassung des Ausschusses

Auf die Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 5.6. der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 20.3.2025 wird Bezug genommen.

Wie dort ausgeführt, zeichnete sich bereits zu diesem Zeitpunkt ab, dass durch vertiefte Erkenntnisse Mehrkosten gegenüber der im August 2024 im Rahmen der Vorstellung der verschiedenen Varianten der Vorplanung ermittelten ersten Kostenschätzung absehbar wurden. Beliefen sich die Schätzkosten Mitte 2024 im Bereich der Hochbauarbeiten noch auf rd. 9 Mio. € (zzgl. rd. 1 Mio. € zur nachfolgenden Erstellung der Außenanlagen sowie zzgl. Ausstattung und Nebenkosten, in Summe rd. 10,5 Mio. €), die im Rahmen der Aufstellung des Haushaltes 2025 veranschlagt wurden, betragen die sich aus der Fortentwicklung der Planung zum Stand „April 2025“ geschätzten Kosten für Hochbau (KGR 300 + 400 + 700) rd. 12,5 Mio. €, für die Außenanlagen (KGR 500 + 700) rd. 2,5 Mio. €, so dass das zur Realisierung der Maßnahme benötigte Budget nunmehr rd. 15 Mio. € betragen würde. Addiert man die in dieser Projektphase üblichen Risikozuschläge für Unvorhergesehenes hinzu, wären rd. 16 Mio. Euro Projektbudget notwendig. Mit diesem Kostenrahmen ließe sich die aus der ursprünglichen Variantenentscheidung stammende, in enger Abstimmung mit der Schulleitung optimierte Planung realisieren.

Gründe für die Kostensteigerungen sind, wie ebenfalls bereits in der Vorlage zur Sitzung am 20.3.2025 ausgeführt, z. T. geänderte Planungsgrundlagen (fehlende Eignung von Bestandsbauteilen für die Neubauplanung, vervollständigte Flächenbedarfe/Flächenmehrung, insb. in den Bereichen Küche, Verwaltung, Haustechnik und sonderpädagogischer Förderung, sowie weitere Erkenntnisse wie z. B. üblicherweise zu erwartende Schadstoffbeseitigung/-behandlung, Mehraufwand für die Interimsmaßnahme (Bauen im laufenden Betrieb) sowie im Bereich der Außenanlagen insbesondere die Notwendigkeit der Sanierung der Grundleitungen (vgl. Tagesordnungspunkt im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung) - jeweils zzgl. der sich hieraus ergebenden Anpassung der technischen Gewerke und der Nebenkosten.

Vor dem Hintergrund der umfangreichen Kostensteigerungen wurden die beauftragten Planer in der Folge und in Vorbereitung dieser Sitzung gebeten, Varianten zu entwickeln, die Kosteneinsparungen (und deren qualitative Auswirkungen) zeigen, um in den ursprünglich budgetierten Kostenrahmen zurück zu kehren bzw. sich an diesen möglichst anzunähern. Insbesondere im Bereich der Objektplanung (Architektur) wurden daher in der Folge drei Varianten entwickelt, von denen zwei sich tendenziell im Bereich des ursprünglichen Kostenrahmens bewegen würden - aber nur noch wenig mit der ursprünglichen Gesamtkonzeption nach Patt und Schulleitung gemein hätten - und eine weitere, die einen echten Kompromiss zwischen fachlicher Notwendigkeit und finanziellen Möglichkeiten bereithält. Demgegenüber sind für die Planungsdisziplinen TGA und Außenanlagen die Einsparpotentiale im Verhältnis eher als gering (50 bis 200 T€) zu bewerten, da sich die meisten (dann zwingenden) Anforderungen aus der hochbaulichen Lösung ergeben.

Die Verwaltung wird in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 24.6.2025 anhand einer Präsentation die vom Architekturbüro Beyss entwickelten Varianten darstellen und einen Vorentwurf dieser Präsentation im Nachgang zu dieser Vorlage, aber mit angemessenem Vorlauf zur Sitzung den Ausschussmitgliedern zusenden. Ziel sollte sein, über die notwendige Mehrbereitstellung von Budget oder alternativ die Auswahl einer der Kosteneinsparungsvarianten in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zu beraten und zu entscheiden (bzw. dem Rat eine entsprechende Entscheidung zu empfehlen).

Stellungnahme der Schulleitung

Um mit Blick auf die vorliegenden Varianten eine schnelle Entscheidung der politischen Gremien herbeiführen zu können, hat die Verwaltung bereits im Vorfeld gemeinsam mit der Schulleitung der Gemeinschaftsgrundschule Kaldauen die vom Büro Beyss neu entwickelten Varianten bewertet. Eine entsprechende Stellungnahme von Frau Kubernus wird dem Ausschuss gemeinsam mit der o. g. Präsentation als Ergänzungsvorlage zur Verfügung gestellt.

Ergänzende Erläuterungen des Fachbereichs Schulverwaltung

Seit Erstellung der ersten Machbarkeitsstudien in 2023 war ein Hauptziel der Planungen die Schaffung des erforderlichen Raumbedarfes zur Umsetzung des OGS-Rechtsanspruches ab dem Schuljahr 2026/2027. Grundlage hierfür ist das in enger Zusammenarbeit zwischen Schule und dem Büro schulhorizonte, in Person: Herr Patt, entwickelte Raumkonzept, das flächendeckend für alle Grundschulen der Stadt maßgeblich sein soll für die räumlichen und pädagogischen Erfordernisse an den jeweiligen Standorten. Insoweit sei auf die Beratungen und Beschlussfassungen in den Sitzungen des Schulausschusses in den letzten Jahren verwiesen. Davon ausgehend beschränkt sich die Schulverwaltung zunächst auf folgenden Hinweis: Die bisher verfolgte Planung setzt das entwickelte OGS-Raumkonzept konsequent um und schafft relativ punktgenau und ohne „Kür“ die für einen modernen und inklusiven Unterrichts- und OGS-Betrieb fehlenden Flächen (rd. 311 qm). (Fast) jede Einsparung an den eingangs aufgeführten Gesamtkosten führt zu durchaus empfindlichen Einbußen im Bereich Unterricht, Förderung oder Betreuung – an der größten Grundschule der Stadt, die mit am längsten auf eine Regelsanierung warten musste.

Ergänzende Erläuterungen des Fachbereichs Gebäudemanagement:

Die Kosten für die Umbaumaßnahme an der GGS Kaldauen wird in Teilen mit Fördermitteln des Landes refinanziert (ca. 1,7 Mio. €). Mit Blick auf den Bewilligungszeitraum (Abnahme der Fertigstellung bis spätestens 31.12.2027) ist es dringend erforderlich, spätestens in der Ratssitzung am 7. Juli 2025 eine Variantenentscheidung getroffen zu haben.

II. Sachstand; weiteres Vorgehen

Unabhängig von der Variantenentscheidung ist beabsichtigt, in den Sommerferien bereits die Abbrucharbeiten durchzuführen, um diese lärm- und schmutzintensiven Arbeiten weitgehend außerhalb des Schulbetriebes durchführen zu können. Bereits in den nächsten Wochen werden vorbereitende Arbeiten hierfür (z. B. Ziehen von Versorgungsgräben, Verlegen von Anschlüssen) durchgeführt. Da diese Arbeiten für jede der erarbeiteten Varianten notwendig sind, würde hierdurch einem Zeitverzug im Projekt entgegengewirkt.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel C: Die attraktive und bildungsfreundliche Kulturstadt

Strategisches Ziel 9: Siegburg bietet die Voraussetzungen für ein lebenslanges Lernen

Dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Beratung und Entscheidung.

Siegburg, 10.6.2025