

28.03.2023

Drucksache 015/23/1

Ergebnisse des Prüfauftrages zur weiteren Standortperspektive der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule Bergkamen

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Kreistag	28.03.2023	Entscheidung	öffentlich

Organisationseinheit	Schulen und Bildung
Berichterstattung	Nils-Holger Gutzeit

Budget	40	Schulen und Bildung
Produktgruppe	40.02	Förderschulen
Produkt	40.02.03	Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule Bergkamen

Haushaltsjahr	2023	Ertrag/Einzahlung [€]
		Aufwand/Auszahlung [€]

Beschlussvorschlag

Der Landrat wird beauftragt,

- 1) das Vorhaben zur Errichtung einer dritten Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ auf einem südlich eines Sportplatzes gelegenen Grundstück an der Straße „Auf der Leibzucht“ in Lünen mit dem Neubau eines Schulgebäudes, einer Sporthalle und einem Schwimmbad zügig weiterzuverfolgen und
- 2) die Sanierung und Ertüchtigung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule am Standort in Bergkamen-Heil durch Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, die auch die Alternative eines gänzlichen Neubaus ggfs. an einem anderen Standort enthalten soll, weiterzuentwickeln.

Sachbericht

In seiner Sitzung am 08.10.2019 hat der Kreistag des Kreises Unna den Landrat einstimmig beauftragt, ein Gesamtkonzept für die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ zu entwickeln (s. DS 163/19).

Basierend auf dem Gutachten zur „Schülerzahlenprognose und Raumplanung für die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung im Kreis Unna“ von Anfang des Jahres 2020 hat der Kreistag in seiner Sitzung am 23.06.2020 dann den Grundsatzbeschluss für die Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung gefasst (DS 044/20) und den Landrat beauftragt

1. das für den Standort der Karl-Brauckmann-Schule in der Drucksache 152/19 beschriebene Bauvorhaben zur energetischen Sanierung sowie baulichen Ertüchtigung und Erweiterung mit einem Gesamtkostenvolumen von 10,5 Mio.€ umzusetzen.
2. für die Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule einen Beschluss zur Ausgründung einer zusätzlichen Schule für den Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung in Abstimmung mit der Schulaufsicht vorzubereiten und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. für einen neu zu entwickelnden dritten Schulstandort (als Teilstandort der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule bzw. als zusätzliche Schule) in Abstimmung mit der Schulaufsicht ein Realisierungskonzept vorzulegen sowie geeignete Grundstücke für die Realisierung vorzuschlagen.
4. für den Standort der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule ein Sanierungs-, Rück- und Umbaukonzept vorzulegen.

Darüber hinaus ist der Landrat beauftragt worden, bei der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses darauf hinzuwirken, dass alle drei zukünftigen Schulstandorte als jeweils eigenständige Schule geführt werden.

Bedingt durch die Ausgangssituation kam für die Errichtung eines zusätzlichen Schulstandortes zunächst nur die Teilung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule in Betracht. Unter Berücksichtigung der Wohnorte der von der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule aufzunehmenden Schülerinnen und Schüler sind u.a. unter dem Gesichtspunkt der Fahrzeiten potentielle neue Schulstandorte für die zukünftige dritte Schule ermittelt worden. Die Kommunen Bergkamen, Kamen, Lünen, Selm und Werne sind daraufhin hinsichtlich eines neuen dritten Schulstandortes kontaktiert worden mit der Bitte, dem Kreis Unna bis zum 31.12.2020 in den Kommunen vorhandene geeignete Flächen für die Errichtung des Schulstandortes zu benennen.

Potentielle Flächen wurden daraufhin von den Städten Bergkamen, Lünen und Werne benannt.

Aufgrund verschiedener Anträge der politischen Fraktionen zur Standortsuche aus Januar und Februar 2021 wurde das Standortauswahlverfahren bis zur Entscheidung des Kreistages im Februar über die vorliegenden Anträge zunächst unterbrochen.

In seiner Sitzung am 25.02.2021 hat der Kreistag des Kreises Unna auf Antrag der SPD-Fraktion vom 30.01.2021 hin (s. DS 035/21) schließlich mit einfacher Mehrheit beschlossen, die Suche nach einem weiteren Standort für den Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ auf das Gebiet der Stadt Lünen zu konzentrieren.

Die aus anderen Kommunen eingegangenen Flächenvorschläge wurden damit obsolet.

Am 05.10.2021 hat der Kreistag auf Basis der DS 151/21 mehrheitlich beschlossen, dass die projektierte dritte Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ auf einem südlich eines Sportplatzes gelegenen Grundstücks an der Straße „Auf der Leibzucht“ in Lünen errichtet werden soll. Der Landrat wurde beauftragt, mit der Stadt Lünen als Eigentümerin des Grundstücks sowie als zuständiger Planungsbehörde konkrete Gespräche zu einer möglichst zeitnahen Realisierung des Projekts zu führen.

Als Vorbereitung für die architektonische Planung des Neubaus ist daraufhin die Durchführung einer koordinierten „Phase 0“ eingeleitet worden. Dabei wird in einem ersten Planungsschritt unter Begleitung und

Führung eines spezialisierten Planungsbüros ein detailliertes Anforderungsprofil bestehend aus pädagogischem Konzept und anschaulichem Raumprogramm erarbeitet. Die Anforderungen und Wünsche der Beteiligten auf Nutzer- (Kollegium, Schüler*innen, Eltern) und Bauherrenseite (FB 40, FB 60) werden zu gemeinsamen Zielen weiterentwickelt. Als Ergebnis dieser „Phase 0“ entsteht ein Raumprogramm, das weit über die reinen Angaben von Raumgrößen hinausgeht; vielmehr beschreibt es funktional alle erforderlichen und gewünschten Zusammenhänge unter Berücksichtigung des erarbeiteten pädagogischen Konzeptes.

Zudem ist das Schwimmbad der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule derzeit nicht nutzbar. Der Beckenrand weist Undichtigkeiten auf. Durch die Beschädigung ist Wasser in konstruktive Teile eingedrungen. Insbesondere durch den Chlorideintritt in den Beton des Schwimmbeckens waren weitreichende Folgeschäden zu befürchten. Zur Ermittlung des Schadensbildes ist ein Gutachterauftrag vergeben worden. Zuletzt wurde das Sanierungskonzept für das Schwimmbad der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule (Grundlagen: Gutachtens Filteranlage, Chemisches Gutachten zum Betonbecken, Schadstoffgutachten, Gutachten zur Schwimmbadtechnik, statische Beurteilung Dachkonstruktion) in 2021 aktualisiert.

Für die Erneuerung des reinen Schwimmbeckens mit Hallenbau ohne die angrenzenden Nebenräume betragen die geschätzten Baukosten (Stand 2021) ca. 3,5 Mio. € (ca. 4,21 Mio. € unter Berücksichtigung der aktuellen Kostensteigerungen). Eine Betonsanierung des Beckens wäre möglich. Der Abbruch des kompletten Betonbeckenkörpers wird jedoch aufgrund nicht mehr zulässiger Bauweise (keine Ausbildung von Raststufen) empfohlen und ist in den Kosten einkalkuliert.

Das Schwimmbad wäre dann technisch für eine tägliche 24-Stunden-Nutzung ausgelegt.

Die Kosten eines gleichgroßen Neubaus mit identischen Abmessungen der Schwimmhalle (zuzüglich) der dann erforderlichen Nebenräume (Sanitär, Umkleiden etc.) liegen (Stand 2021) bei 5,8 Mio. € (ca. 7,00 Mio. € unter Berücksichtigung der aktuellen Kostensteigerungen).

Parallel zu der Erarbeitung der Phase 0 hat der Kreistag des Kreistages Unna in seiner Sitzung am 14.12.2021 den Landrat beauftragt zu prüfen (s. DS 259/21),

1. ob der Standort des ehemaligen RAG-Berufskollegs in Bergkamen für den Betrieb der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule nutzbar gemacht werden kann;
2. wie die Wirtschaftlichkeit dieser Nutzbarmachung und des Betriebs dieses Standortes im Vergleich zu der bisher geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahme in Bergkamen-Heil zu beurteilen ist und
3. ob ein solches Vorhaben zeitlich parallel mit dem Neubau der neuen Förderschule in Lünen-Süd vorangetrieben werden kann.

Für die Beauftragung von externen Gutachtern wurde ein Ansatz von 50.000 € im Haushalt zur Verfügung gestellt. Bis zu einer Entscheidung über eine mögliche Modifizierung der Investitionsplanung wurden die Haushaltsmittel für die Sanierung des Schwimmbades am Schulstandort Bergkamen-Heil mit einem Sperrvermerk belegt.

Seit Februar 2022 haben dann mehrere Gespräche zwischen den Vertretern der FAKT-AG, der Verwaltung und der Schulleitung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule stattgefunden, um das vorläufige Raumprogramm und pädagogische Anforderungen festzulegen. Um dahingehend qualifizierte Aussagen treffen zu können, welche Raumgröße tatsächlich benötigt wird, wurde - wie zuvor ausgeführt - die sogenannte Phase „Null“ beauftragt. Weiterhin haben Begehungstermine an der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule und in dem Gebäude des ehemaligen RAG-Berufskollegs stattgefunden.

Im Juni 2022 wurden in einem weiteren Termin mit allen Beteiligten erste Planungen der FAKT-AG zu einer möglichen Teilnutzung des ehemaligen RAG-Berufskollegs durch die Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule mit einer Schülerzahl von dann ca. 160 vorgestellt.

Aufgrund diverser Hinweise zu der Verortung von verschiedenen Fachräumen, der Übungswohnung sowie der Lehrküche wurde zum damaligen Zeitpunkt vereinbart, dass diese Änderungshinweise von der FAKT-AG eingearbeitet und entsprechend überarbeitete Pläne einschließlich einer Kostenschätzung bis Herbst 2022 der Verwaltung vorgelegt werden.

Das Gebäude des ehemaligen RAG-Berufskollegs ist nach Einschätzung der Schulleitung u.a. auch aufgrund der angrenzenden Infrastruktur für den Betrieb einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ bestens geeignet, gebäudebezogen aber für den Betrieb nur einer Förderschule mit ca. 165 Schüler*innen zu groß. Aufgrund der Schülerklientel scheidet eine Untermietung von freien Räumlichkeiten an externe Dritte aus.

Dieser Umstand und die kontinuierlich steigende Schülerzahl hat zu der Überlegung geführt, den Standort des ehemaligen RAG-Berufskollegs für zwei Förderschulen mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ - und somit den gesamten Gebäudekomplex - zu nutzen.

Diese Variante ist unter Berücksichtigung der Zeitschiene zur Errichtung des dritten Standortes einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ in Lünen (Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2028) sowie der vorhandenen Gebäude-, Raum- und Unterrichtsproblematik an der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule in Bergkamen-Heil zunächst in Gesprächen zwischen der Verwaltung, der Schulleitung und der Schulaufsicht diskutiert worden.

Nach Gesprächen mit der unteren und oberen Schulaufsicht ist aus schulrechtlicher Sicht eine Errichtung von zwei Förderschulen mit dem gleichen Förderschwerpunkt und unterschiedlichen Einzugsgebieten am gleichen Standort grundsätzlich möglich.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung mit der RAG Montan Immobilien GmbH Essen als Gebäudeeigentümerin des ehemaligen RAG-Berufskollegs (FAKT-AG) ein Sondierungsgespräch geführt. Wie bekannt, befinden sich Teile der FAKT-AG in Insolvenz. Dies betrifft nach Aussage der dortigen Geschäftsführung jedoch nicht alle Unternehmensteile. Die Liegenschaft des ehemaligen RAG-Berufskollegs steht nach wie vor zum Verkauf, wobei es nach dortiger Aussage bereits mehrere Kaufinteressenten gibt.

Baufachlich stellt sich die Situation unter Kostengesichtspunkten wie folgt dar:

Ein Neubau einer Förderschule am Standort „Auf der Leibzucht“ einhergehend mit der Sanierung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule erfordert die folgenden baulichen Maßnahmen:

- Rückbau der abgängigen Gebäudeteile der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule
- energetische Sanierung und Modernisierung der übrigen Gebäudeteile, des Schwimmbades und der Sporthalle (derzeit ist von keiner nennenswerten Schadstoffsanierung auszugehen)
- ggf. Erweiterung um zusätzlich erforderliche Flächen zur Umsetzung des pädagogischen Konzeptes
- Bauleitplanung am Standort „Auf der Leibzucht“
- Bodensanierung in Teilbereichen des Grundstücks
- Neubau von Schule, Sporthalle und Schwimmbad am Standort „Auf der Leibzucht“

Eine erste Schätzung des Grobkostenrahmens für diese Maßnahmen beläuft sich auf ca. 48,5 Mio.€ (ca. 29,8 Mio. € Neubau Lünen; 18,7 Mio. € Sanierung Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule).

Hinzu kommen am Standort Lünen bisher nicht bezifferte Kosten für die Erschließung des Grundstücks, die erforderliche Bauleitplanung und eine in Teilbereichen erforderliche Bodensanierung. An der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule sind die Abbruchkosten der abgängigen Gebäudeteile unberücksichtigt.

Dem gegenüber stehen die wesentlichen baulichen Maßnahmen zur Sanierung des ehemaligen RAG-Berufskollegs:

- Schadstoffsanierung des Bestandsgebäude (bauzeitlich ist insbesondere mit einer Asbest-, PCB- und KMF-Belastung zu rechnen)
- Bodensanierung (eine grundsätzliche Schadstoffbelastung ist bekannt und stellt ein erhöhtes Risiko dar, den Umfang könnte ein Gutachten zur Bodensanierung zeigen)

- energetische Sanierung und Umbau des Schulgebäudes und des Baukörpers der Mensa und der Sporthalle.
- Rückbau der Laborhalle zugunsten eines Schwimmbades
- Neubau eines Schwimmbades

Eine erste Schätzung des Grobkostenrahmens für die Sanierung des ehemaligen RAG-Berufskollegs auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen beläuft sich auf ca. 51,7 Mio.€ zzgl. nicht zu beziffernder Kosten für den Rückbau der Laborhalle und einer möglichen Schadstoffsanierung des Gebäudes und des Bodens.

Eine Begehung vor Ort durch die Verwaltung hat jedoch erkennen lassen, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dieser Grobkostenrahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auskömmlich ist.

Folgende Risiken und Unwägbarkeiten konnten identifiziert werden:

- Bauweise mit vielen Sonderdetails führen zu hohen Kosten bei einer Umplanung und Sanierung
- Erneuerung sämtlicher Dachflächen ist notwendig
- Umfangreiche energetische Sanierung nach Maßgabe des Klimaschutzkonzeptes, energetische Aufwertungen nur einzelner Bauteile (z.B. Fenster) würden zu bauphysikalischen Problemen an den angrenzenden Bauteilen führen
- zahlreiche Anpassungen im Rahmen der Schulbaurichtlinie
- ungenutzte Flächenanteile, die bei einem Neubau erst gar nicht entstehen, müssten in die Sanierung einfließen
- Hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten zu erwarten, da die Gebäudesubstanz auch nach einer Sanierung nicht mit einem Neubau zu vergleichen ist
- Neuaufstellung Brandschutzkonzept erforderlich, da kein Bestandsschutz
- vermutete, nicht einschätzbare Schadstoffbelastung des Geländes und des Gebäudes

Von einem Erwerb des gesamten Gebäudekomplexes ist daher unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und der damit verbundenen Risiken abzuraten.

Es wird daher vorgeschlagen, an den bisher gefassten Beschlüssen und verfolgten Strategien festzuhalten. Für den bestehenden Standort der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule erfordert dies die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der „Phase 0“ mit folgenden Zielen:

- Prüfung der Umsetzbarkeit des in der Phase 0 entwickelten pädagogischen Konzeptes am Standort unter Berücksichtigung abgängiger Gebäudeteile und erforderlicher Ersatzneubauten
- Prüfung des Grobkostenrahmens und Vertiefung zu einer Kostenschätzung
- Prüfung erforderlicher Interimsmaßnahmen
- Aufstellen einer Zeitschiene unter Berücksichtigung der vorgenannten Ergebnisse

Abhängig von den bis Ende 2023 zu erwartenden Ergebnissen des Sanierungs-, Rück- und Umbaukonzeptes kann Anfang 2024 der Baubeschluss für die Sanierung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule inkl. der Sanierung des Schwimmbades gefasst werden. Haushaltsmittel für die Weiterentwicklung der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule sind als investive Maßnahme im Haushalt 2023 vorgehalten.

Für den Neubau am Standort „Auf der Leibzucht“ läuft derzeit die Ausschreibung der Bauleitplanung. Die dem Anhang beigefügte Terminalschiene vom 02.12.2022 hat weiterhin Bestand.

Anlagen

- Zeitschiene zum Neubau einer Förderschule am Standort Lünen
- Sanierungskonzept für das Lehrschwimmbecken an der Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule