



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

30.06.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Senarclens de Grancy

Telefon: 492-2541

Grancy@stadt-muenster.de

Betrifft

Errichtung eines Erweiterungsneubaus für Mensa und naturwissenschaftliche Fachräume sowie 6 Fertigbauklassen als temporäre Klassenräume für die dritte städtische Gesamtschule Münster-West in Roxel (1. und 3. Teilprojekt)  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der 1. Bauabschnitt „Erweiterungsneubau“ für die neue Mensa und die naturwissenschaftlichen Fachräume der vierzügigen Gesamtschule Münster-West am Schulzentrum Roxel (Übersichtsplan: Anlage 3 der Hauptvorlage) wird nach Plänen des Generalplanerbüros „Fritzen + Müller-Giebeler Architekten“ (Anlage 1 der Hauptvorlage) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund ~~21.639.000~~ **20.656.000** Euro auf Basis der Kostenberechnung mit Stand 25.06.2025 nach DIN 276 (Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage) **unter Berücksichtigung einer Reduktion der Baukosten um 5 % umgesetzt. Die darüberhinausgehenden Reduzierungen gemäß der Vorlage (V/0450/2025) werden im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung berücksichtigt.**

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt „Erweiterungsbau“ ist für das Frühjahr 2026 und die Fertigstellung für das 3. Quartal 2027 vorgesehen.

2. Der Rat der Stadt Münster fasst den Beschluss zur Planung, Errichtung und Bau von 6 Fertigbauklassen ab dem Schuljahr 2026/2027 zur übergangsweisen Deckung der Raumbedarfe für die aufwachsende Gesamtschule Münster-West bis zur Fertigstellung der Bestandssanierung (Anlage 2 der Hauptvorlage). Die Kosten betragen ~~4.747.000~~ **1.639.000** Euro und sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gesamtprojekt „Dritte Gesamtschule Münster-West“ voraussichtlich in sieben Teilprojekte (Übersichtsplan: Anlage 3 der Hauptvorlage) aufgeteilt wird.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Beschlüsse für die Erfüllung des beschlossenen Raumprogramms der Gesamtschule Münster-West wirtschaftlich unter Berücksichtigung von Reduktionsvarianten gemäß V/0599/2024 zusammenzufassen und zur Entscheidung vorzulegen.
4. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass vor dem im 1. Quartal 2026 geplanten Bauentschluss zum 2. Teilprojekt „Umbau und Sanierung des Bestandes aus den 1970er Jahren“ (Übersichtsplan: Anlage 3 der Hauptvorlage) vorbereitende Arbeiten für eine Schadstoffsanierung und den Rückbau erforderlich sind. Die Arbeiten mit einem geschätzten Auftragsvolumen von rund ~~320.500~~ **305.800** Euro brutto sind im Gesamtinvestitionsvolumen berücksichtigt.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Flächenerweiterung an der Gesamtschule Münster-West ab dem Haushaltsjahr 2026 ein Mehrbedarf von 0,07 VZÄ und ab dem Haushaltsjahr 2027 ein Mehrbedarf von weiteren 0,26 VZÄ für Personalstunden für Hausmeisterdienste anfällt. Weiterhin ergibt sich aufgrund der höheren Schülerzahlen ein Mehrbedarf in Höhe von 0,30 VZÄ für das Schulsekretariat.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die o. g. Sachentscheidungen sind wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	6040	Dritte städtische Gesamtschule		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt	897.760
			2025	2.500.000
			2026	5.000.000
			2027	13.241.240
Gesamtauszahlungen 1. und 3. Teilprojekt				21.639.000

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Bedarf €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	6040	3. städtische Gesamtschule		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt	897.757
			2025	2.500.000
			2026	5.000.000
			2027	10.000.000
			2028	2.060.000
			2029	198.243
<b>Saldo Maßnahme</b>				<b>20.656.000</b>

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen ab dem Haushaltsjahr 2026 sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 6040 „Dritte städtische Gesamtschule“ nicht veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026/2027 wird der Haushaltsansatz für die o. g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten angepasst. Der Mehrbedarf ab 2026 in Höhe von 18.241.240 € **17.258.240 Euro** wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport kompensiert.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2027 ff	397.040	Folge- aufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2027 ff.	393.470	Folge- aufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2027 ff.	-38.562	Folge- aufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2027 ff.	324.590	Folge- aufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>1.153.662</b>	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2029 ff	385.980	Folge- aufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2029 ff.	378.370	Folge- aufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2029 ff.	38.562	Folge- aufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2029 ff.	309.840	Folge- aufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>1.112.752</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 2 dieser Ergänzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

**Für die Ratssitzung am 02.07.2025 hatte die Verwaltung zeitgleich Baubeschlüsse für mehrere Maßnahmen in Vorbereitung. Mitte Mai zeigte sich, dass durch die enorme Kumulation von Beschlussvorlagen die Maßnahmen insgesamt eine Summe erreichten, die innerhalb des Budgets des Dezernats für Bildung, Jugend, Familie und Sport nicht zu decken war. Bekanntlich hat die Verwaltung dann entschieden, u. a. die Baubeschlussvorlage für das Schulzentrum Kinderhaus (Vorlage V/0234/2025) zurückzustellen.**

**Der zur Ratssitzung am 02.07.2025 von den Ratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen/GAL, SPD, FDP, Internationale Fraktion/Die Partei/ödp und der Ratsgruppe Volt vorgelegte Antrag zur sofortigen Beschlussfassung zeigt einen Weg zur Finanzierung des Schulzentrums Kinderhaus auf, der mit der vorgenannten Vorlage aufgegriffen wird.**

**Für alle Hochbauvorhaben, die am 02.07.2025 als Baubeschluss zur Beschlussfassung anstehen, legt die Verwaltung Ergänzungsvorlagen vor. Durch eine durchgängige Absenkung des Risikozuschlages auf 5 % der Gesamtsumme soll der Druck zur konsequenten Budgetkontrolle und zur Erzielung von Einsparungen im Prozess erhöht und gleichzeitig Spielräume für andere Maßnahmen geschaffen werden. Ebenfalls sollen durch eine genauere Mittelabflussplanung und eine realitätsnahe Veranschlagung der Baukostensteigerungen bis zur Mitte der Bauzeit der Umfang der gebundenen Mittel den realistischen Bedarfen angepasst, Mittelübertragungen reduziert und die Mittelverfügbarkeit erhöht werden.**

## Bisherige Beschlüsse

Der Rat hat am 14.06.2022 mit der Vorlage V/0104/2022 die Neuerrichtung einer 3. Städtischen Gesamtschule mit 4 Zügen in gebundener Ganztagsform am Standort des Schulzentrums in Roxel (Tilbecker Straße 24 - 26, 48161 Münster) nach Maßgabe einer anlassbezogenen Schulentwicklungsplanung beschlossen.

Zu 1.

## Ausgangssituation

Zum Schuljahr 2024/25 ist die Gesamtschule Münster-West mit 4 Eingangsklassen gestartet. Zuvor wurde insbesondere das Gebäude B (Übersichtsplan Anlage 3) für die Startorganisation der ersten drei Schuljahre 2024/25 bis 2026/27 baulich hergerichtet und umgebaut. Die Gesamtschule Münster-West wächst jährlich um weitere 108 Schülerinnen und Schüler auf.

Durch den Beschluss der Neuerrichtung der 3. Städtischen Gesamtschule am Schulzentrum Roxel, das bisher durch die Friedensreich-Hundertwasser-Schule (Sekundarschule) genutzt wurde, entsteht gem. Raumprogrammabschluss ein neuer und größerer Bedarf an Fachräumen, an Flächen für eine Mensa sowie für Kursräume für die Sek. II. Ebenfalls sind die Anforderungen an Fachräume für die Sek. II höher, sodass hier eine Erweiterung der Raumkapazitäten zwingend erforderlich ist.

## Innere Erschließung

Der Erweiterungsneubau wird mit dem Bestandsgebäude (Gebäude C), das 2009 als „Erweiterung der Droste-Hauptschule Roxel“ fertiggestellt wurde, baulich verbunden. Eine verglaste Gebäudefuge als Erschließungskern verbindet den neuen und alten Erweiterungsbau. Der Hauptzugang zum Erdgeschoss des Neubaus erfolgt über die vorhandene Haupteinschließung des Bestandsgebäudes (Gebäude C). Das Treppenhaus mit einem barrierefreien Aufzug in der Gebäudefuge verbindet die Mensa im Untergeschoss mit den naturwissenschaftlichen Räumen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Aufgrund der Hanglage wird die Mensa im Untergeschoss einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang von der unteren Schulhoffläche aus erhalten.

### Nutzung

Bereits in der Vorplanung in Form einer Eigenplanung durch das Amt für Immobilienmanagement, die in enger Abstimmung mit dem Amt für Schule und Weiterbildung und der Gesamtschule Münster-West erfolgte, hat sich ergeben, dass die sinnvollste funktionale Zuordnung für den Erweiterungsneubau die Nutzungsbereiche „Mensa“ und „naturwissenschaftliche Fachräume“ sind. Hintergrund ist, dass die Fachräume im Bestandsbau der 70er-Jahre sanierungsbedürftig sind und nicht mehr den aktuellen Vorgaben entsprechen. Eine Sanierung der Bestandsräume wäre mit einem unverhältnismäßig höheren Aufwand verbunden, während gleichzeitig durch die zusätzlichen naturwissenschaftlichen Raumbedarfe eine Bündelung der naturwissenschaftlichen Fachräume in der Schule nicht ohne weiteres möglich gewesen wäre. Gleichzeitig müssen für die aufwachsende Gesamtschule Münster-West zum Bedarfszeitpunkt (zum Schuljahr 2027/28) zwingend ausreichend naturwissenschaftliche Fachräume zur Verfügung stehen.

Eine Erweiterung der Bestandsmensa wurde geprüft. Sie wurde aber aus baukonstruktiven, logistischen, ablauforganisatorischen und kostentechnischen Gründen wieder verworfen.

### Material und Konstruktion

Das durch die vorhandene Hanglage teilweise im Erdreich gelegene Sockelgeschoss wird als massive wasserundurchlässige Betonkonstruktion erstellt und enthält die neue Mensa mit Küche und Technikflächen für das gesamte Gebäude. Die Erschließungskerne für die beiden Obergeschosse bestehen ebenfalls aus einer massiven Betonkonstruktion. Die Obergeschosse werden aus einer vorzuerfertigenden Holzkonstruktion mit Brettstapeldecken erstellt. Dort sind die naturwissenschaftlichen Fachräume und deren Nebenräume angeordnet. Die Aufteilung in zwei unterschiedliche Konstruktionsweisen ermöglicht es, die Vorfertigung der Holzbauelemente parallel zur Erstellung des Sockelgeschosses zu betreiben, sodass hier für die Erstellung des Rohbaus Bauzeit eingespart werden kann und die Einschränkungen für den laufenden Schulbetrieb verringert werden.

### Fassade

In der Fassadengestaltung herrschen im Wesentlichen zwei Materialien vor: eine Klinker-Verblendung des Sockelgeschosses und der Treppenhauskerne, analog zum Verblendmaterial der Erweiterungsgebäude aus den Jahren 2005 – 2009, und eine Holzfassade aus vorvergraut lasierten Profilhölzern der beiden Obergeschosse, die als Holzelementbau erstellt werden.

Über das Fassadenmaterial sollen der Erweiterungsneubau und die sanierten Bestandsgebäude zu einer gestalterischen Einheit verbunden werden. Aufgrund unterschiedlicher Bearbeitungsstände in den Leistungsphasen der Teilprojekte ist die Fassadengestaltung noch nicht final abgestimmt und wird im Zuge der weiteren Planung zwischen den Teilprojekten harmonisiert.

### Baugrundgutachten

Ein geotechnisches Gutachten liegt vor. Hierin wurden ein felsiger Boden und ein hoher Grundwasserspiegel festgestellt. Hieraus ergab sich auch die Anforderung, das Sockelgeschoss zum Schutz gegen eindringendes Wasser aus wasserundurchlässigem Beton als sogenannte Weiße-Wanne auszuführen.

### Umgang mit Regenwasser

Die Flachdachflächen des Erweiterungsneubaus werden gemäß Ratsbeschluss als Gründach ausgebildet und tragen damit zu einer verzögerten Einleitung von Regenwasser bei. Da das Regenwasser des ganzen Schulgrundstücks, einschließlich Sportplätzen, in den nördlich gelegenen Bach entwässert wird und hierfür bislang eine Einleiterlaubnis fehlt, wird parallel in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine Lösung für das Gesamtgrundstück gesucht und erarbeitet, die voraussichtlich weitere Regenrückhaltemaßnahmen beinhalten wird. Für die erforderliche bauliche Umsetzung wird es einen gesonderten Baubeschluss zum Teilprojekt 7 geben.

### Ökologie, Energie

Das Bauvorhaben erfüllt die Nachhaltigkeitsziele und Klimaschutzziele der Stadt Münster (Anlage 4). Die beiden Flachdächer (NW-Trakt und Speiseraum) werden extensiv zur CO<sub>2</sub>-Speicherung begrünt. Zur Sicherstellung der Raumluftqualitäten sind dezentrale Lüftungsgeräte für die naturwissenschaftlichen Fachräume vorgesehen; Flure und Nebenräume werden durch kleine zentrale Anlagen belüftet. Küche und Mensa erhalten eine Lüftungsanlage mit Standort im Technikbereich des Sockelgeschosses und einer Luftführung über das Dach. Das Dach wird maximal mit einer PV-Anlage mit 82,6 kWp zur Eigenstromerzeugung belegt, wovon 81 kWp für das Null-Emissions-Haus-Ziel des Neubaus erforderlich sind. Der Heizwärmebedarf wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, der Warmwasserbedarf über das bestehende Blockheizkraftwerk gedeckt. Maßnahmen wie der Einbau von Sonnenschutzverglasung und Raffstorenanlagen sorgen für den sommerlichen Wärmeschutz.

### Vegetation

Für die Errichtung des Erweiterungsneubaus müssen fünf Bäume gefällt werden (3 Platanen mit Stammumfängen zwischen 1,80 m und 3,21 m, eine Sand-Birke mit Stammumfang von 1,35 m sowie eine Kastanie mit einem Stammumfang von 0,80 m).

Für die geplanten Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen notwendig. Die Ersatzpflanzungen sind – sofern planerisch umsetzbar – auf dem Grundstück der Gesamtschule Münster-West im Rahmen der Neugestaltung der Freiflächen umzusetzen.

Ein Baumschutzkonzept für die Errichtung des Neubaus wird aktuell erarbeitet.

### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Alle Bereiche des Neubaus sind barrierefrei zugänglich und die Geschosse durch einen barrierefreien Aufzug erschlossen. In der Mensa im Untergeschoss befindet sich ein barrierefreies WC.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt.

Der Vorentwurf wurde am 04.12.2024 dem „Runden Tisch barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die entsprechenden Hinweise aus diesem Termin werden bei der Realisierung umgesetzt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 5).

### Zusammengefasste Vergabeeinheiten

Die konstruktive Konzeption des Erweiterungsneubaus ermöglicht eine Zusammenfassung der Vergabe der Bauleistungen in Vergabeblocken, wie z.B. Erdbau / Tiefbau / Rohbau und Holzbau / Dach / Fassade / Fenster / Innenausbau sowie die Gewerke der Haustechnik zur Vergabe an einen Bieter. Diese Möglichkeit soll genutzt werden, um den Koordinations- und Abstimmungsbedarf zu reduzieren und damit einen zügigen effizienten Baufortschritt zur Erreichung des Fertigstellungsziels im 3. Quartal 2027 zu ermöglichen.

### Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen zu diesem Baubeschluss beläuft sich auf ~~21.639.000~~ **20.656.000** Euro, davon ~~19.601.500~~ **18.710.500** Euro für den Erweiterungsneubau, ~~1.717.000~~ **1.639.100** Euro für die Fertigbauklassen und ~~320.500~~ **305.800** Euro für die vorzuziehenden Baumaßnahmen „Schadstoffsanierung und Rückbau Innenbauteile“ für das Teilprojekt „Umbau im Bestand“.

Im Haushaltsplan 2025 sind für die Investitionsmaßnahmen „6040 Dritte städtische Gesamtschule“ für das Jahr 2025 als Haushaltsansatz 2.500.000 Euro veranschlagt. Für die Folgejahre gibt es bislang keinen bezifferten Ansatz. Dies folgt der Vorgabe, dass konkretisierte Ansätze erst auf der Grundlage des Baubeschlusses formuliert werden. Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel und Ermächtigungen sind in den Haushaltsplanentwurf 2026/2027 aufzunehmen. Der Mehrbedarf ab 2026 in Höhe von ~~18.241.240~~ **17.258.240** Euro wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport kompensiert.

### Einsparungen:

Die in der Machbarkeitsstudie erarbeitete Planung orientierte sich bereits an den minimalen Flächenbedarfen der Gesamtschule Münster-West. Einsparpotentiale wurden bereits dort in der Vorplanung berücksichtigt.

Die Bereitstellung der Wärmeversorgung aus dem vorhandenen Blockheizkraftwerk und ergänzender Wärmepumpe durch die Stadtwerke und die Lieferung des Wärmebedarfs im Contracting reduziert die Investitionskosten hier um ca. 185.000 Euro brutto.

Weitere Einsparungen könnten unter Einhaltung der Vorgaben der Gebäudeleitlinien 2020 ausschließlich durch Flächenreduzierungen im Raumprogramm erzielt werden, was jedoch eine vollständige Neuplanung erfordern würde, die mit einem erheblichen Zeitverlust einhergehen würde und sich faktisch aufgrund der zu deckenden Raumbedarfe für die aufwachsende Gesamtschule Münster-West ausschließen lässt.

Unabhängig von den zuvor genannten Punkten werden alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung gemäß V/0599/2024 im weiteren Verlauf des Gesamtprojektes systematisch geprüft und umgesetzt, sodass die aktuelle Überschreitung des BKI-Kostenkennwertes im weiteren Projektverlauf ausgeglichen werden kann.

### Zeitplan

Der Baubeginn des Erweiterungsneubaus ist im 1. Quartal 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt nach derzeitiger Planung im 3. Quartal 2027.

Vor dem Baustart im 1. Quartal 2026 sollen notwendige vorbereitende Arbeiten schon ab dem 4. Quartal 2025 durchgeführt werden.

Dazu zählen u.a. die Unterfangung des Bestandsgebäudes, der Abbruch der Verblendung an der Stelle, wo der Anschluss des Erweiterungsneubaus erfolgt sowie notwendige Baumfällungen.

Zu 2.

### Errichtung von Fertigbauklassen

Ab dem Sommer 2026 zum Schuljahr 2026/27 steigt der Raumbedarf aufgrund der hinzukommenden Jahrgänge und der anwachsenden Schülerzahl im Umfang von 6 Unterrichtsräumen zzgl. Verkehrsflächen. Dieser Raumbedarf ergibt sich insbesondere daraus, dass ab dem Start der Baumaßnahmen zur Sanierung des Bestandsgebäudes aus den 1970er Jahren dieser komplette Baukörper nicht für eine schulische Nutzung zur Verfügung stehen wird. Bis zur Fertigstellung des Umbaus und der Sanierung des Bestandes aus den 1970er Jahren, voraussichtlich im 1. Quartal 2028, werden daher nach Erhebung des Amtes für Schule und Weiterbildung in Abstimmung mit der Gesamtschule Münster-West 6 zusätzliche Klassenräume benötigt.

Der zukünftige Standort befindet sich in Abstimmung. Eine mögliche Verortung ist im Lageplan (Anlage 2) dargestellt. Im aktuell laufenden Planungsprozess für den Bestandsumbau wird der tatsächliche zeitliche Bedarf an Ausweichflächen konkretisiert und anschließend die für den konkreten Bedarf wirtschaftlichste Lösung hinsichtlich Miete oder Kauf umgesetzt.

Zu 3.

#### Mehrere Teilprojekte

Die Gesamtmaßnahme wird in mehrere Teilprojekte unterteilt, um eine zielgerichtete und effiziente Umsetzung zu gewährleisten. Jedes Teilprojekt weist unterschiedliche Bereitstellungsanforderungen auf, die sich aus den spezifischen Zielen und Anforderungen ergeben. Darüber hinaus variieren die Zeitabläufe der einzelnen Teilprojekte, sodass eine flexible Planung und Anpassung an die jeweiligen Gegebenheiten ermöglicht wird. Diese strukturierte Herangehensweise trägt dazu bei, die Ressourcen optimal zu nutzen und die Gesamtmaßnahme erfolgreich zu realisieren. Zur Deckung der Raumbedarfe der Gesamtschule Münster-West ist es erforderlich, alle Teilprojekte jeweils als Baustein eines Gesamtkonzeptes zu sehen, da ausschließlich die Realisierung aller Teilprojekte den Raumbedarf der Gesamtschule Münster-West decken wird.

Teilprojekt 1: Erweiterungsneubau Mensa und NW-Räume (Inhalt dieses Beschlusses)

Teilprojekt 2: Umbau und Sanierung Bestand (Baujahr 1970 – 1979) (Gebäude A)

Teilprojekt 3: Errichtung Provisorium Fertigbauklassen (Inhalt dieses Beschlusses)

Teilprojekt 4: Umbau „alte Mensa“ zu Lehrküchen (Gebäude D)

Teilprojekt 5: Erneuerung und Umgestaltung der Außenanlagen

Teilprojekt 6: Umbau Teilbereiche der ehem. Augustin-Wibbelt-Schule für die Gesamtschule

Teilprojekt 7: Teilumbau und Neuorganisation der Gesamtentwässerung der Liegenschaft

Zu 4.

#### Vorbereitende Arbeiten „Schadstoff-Sanierung“ und „Rückbau Innenbauteile“

Um im 1. Quartal 2026 mit der „Schadstoffsanierung und Rückbau“ im Bestandsgebäude starten zu können, muss die Vergabe spätestens im 4. Quartal 2025 erfolgen. Der Baubeschluss für den „Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude“, dem die Maßnahmen zugeordnet sind, soll in der ersten Ratssitzung nach der konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Kommunalwahl gefasst werden, voraussichtlich im Februar 2026. Für den geplanten Bauablauf würde eine nach diesem Beschluss durchgeführte Ausschreibung und Vergabe dieser Leistungen Verzögerungen bedeuten. Daher müssen diese vorgezogen werden, um den Terminplan einhalten zu können.

Zu 5.

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Bruttogrundflächen der Gebäude. Aufgrund der Flächenausweitung des Erweiterungsneubaus ergibt sich nach den Berechnungen des Amtes für Schule und Weiterbildung ein Mehrbedarf von 0,07 VZÄ im Haushaltsjahr 2026 und weiteren 0,26 VZÄ ab dem Haushaltsjahr 2027 für Personalstunden.

Die Personalbemessung für die Schulsekretariate erfolgt anhand der Schüler\*innenzahlen. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von 0,30 VZÄ für das Schulsekretariat ab dem Haushaltsjahr 2026.

Für die Begleitung von Abend- und Wochenendveranstaltungen von Drittnutzern in der Gesamtschule West wäre die Aufnahme von mindestens 0,75 VZÄ Hilfskraft im Abenddienst (E03) in den Stellenplan 2026 erforderlich gewesen.

Hierfür wurden aufgrund der aktuellen Haushaltssituation keine Kapazitäten berücksichtigt, sodass eine Öffnung für Drittveranstaltungen gar nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang möglich sein wird.

## Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für den Projektumfang des Beschlusses (1. und 3. Teilprojekt) entstehen Gesamtkosten in Höhe von ~~24.639.000~~ **20.656.000** Euro brutto. In diesen Investitionskosten sind für den Erweiterungsneubau Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 12.356.434 Euro und Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 1.210.000 Euro für die Fertigbauklassen enthalten (Kostenstand April 2025). Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von ~~4.191.575~~ **1.112.752** Euro pro Jahr entstehen (Anlage 7).

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 4. Quartal 2024 für Erweiterungen von Schulgebäuden herangezogen. Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt im Durchschnitt 3.466,74 Euro/m<sup>2</sup> BGF und der Kostenkennwert Oben 4.299,27 Euro/m<sup>2</sup> BGF. Der aktuelle Kostenkennwert für das geplante Gebäude bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) beträgt ca. 4.087 Euro/m<sup>2</sup> BGF. Die vergleichsweise hohen Investitionskosten pro Quadratmeter sind auf die aufwändigere Gründung und den hohen Anteil an Räumen mit besonderer technischer Ausstattung wie Mensa, Küche und NW-Fachräume zurückzuführen.

i.V.  
gez.

Arno Minas  
Stadtrat

### **Anlagen:**

Anlage 1 Kostenberechnung - E1  
Anlage 2 Folgelastenberechnung - E1