



Was soll der jetzige Beschluss bewirken?

Es wird nur festgelegt, ob ein Planungswettbewerb durchgeführt wird (wie Jakobischule) oder im Wege eines Teilnahmewettbewerbs ein Architekturbüro direkt ausgewählt wird (wie Schlosspark)

Auftragsgrundlage Beschluss 290/2016:

*1. Es wird beschlossen, dem nächsten Planungsschritt (Leistungsphase (Lph) 2 HOAI, Vorentwurfsplanung) nicht nur eine bauliche Sanierung, sondern eine **umfassende Modernisierung zu Grunde zu legen**, durch die die Schulen im Schulzentrum mit angemessenen Räumlichkeiten entsprechend den pädagogischen und funktionalen Anforderungen zukunftsfähiger Schulen unter Berücksichtigung von Erfordernissen des Ganztages und der Inklusion versorgt würden.*

2. Nach Fertigstellung der Vorentwurfsplanung wird die Entwurfsplanung (Lph 3) beauftragt. Auf der Grundlage der nach der Entwurfsplanung belastbaren Kostenberechnung und der dann konkreter möglichen Einschätzung der Finanzierbarkeit (u.a. Förderzugänge, konkrete Finanzlage der Stadt, voraussichtliche Zinsentwicklung) ist dann zu entscheiden, ob die Modernisierung im gesamten Gebäude oder nur in Teilbereichen, zeitlich zusammenhängend oder in zeitlich gestaffelten Einzelmaßnahmen umgesetzt wird oder ob in Teilen nur eine Sanierung erfolgen kann.



Bis wann können noch Korrekturen am Raumprogramm erfolgen?

Eine Vergabe der Planungsleistungen erfolgt frühestens im Frühjahr 2018, bis zu diesem Zeitpunkt sind Korrekturen möglich.

Stehen bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle Parameter fest (z.B. G 8 / G 9), ist mit Optionen zu planen.

Der Mehrbedarf G 9 beträgt 4 Unterrichtsräume, 2 Gruppenräume und Fläche f. Ganztage, d.h. unter 500 m², das sind nur ca. 4 % des gesamten Raumprogramms



Sanierung oder Neubau?

Stellt sich die Frage überhaupt?

- **Das Schulzentrum ist ein Baudenkmal (§ 2 DSchG)**
- **Die Stadt Coesfeld ist zur Erhaltung verpflichtet (§ 7 DSchG)**
- **Rechtlich tragfähige Gründe, hiervon abweichen zu können, gibt es nicht!**
- § 9 DSchG
- 1) Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer
- a) Baudenkmäler ... beseitigen, verändern, oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) ...
- c)
- (2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn
- a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen
- oder
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Ein Neubau ist alleine aus denkmalrechtlichen Gründen keine Alternative!



Sanierung oder Neubau?

Was spricht für einen Neubau an anderer Stelle?

- Etwas kürzere Bauzeit
- Weniger Beeinträchtigung des Schulbetriebes
- Völlig neue Schule (optimale Zuordnung der Funktionen)

Was spricht für eine Sanierung und gegen Neubau?

- Testentwurf: Anforderungen funktional lösbar
- Erheblich geringere Baukosten (liquide Mittel)
- Förderung (bei Neubau ausgeschlossen)
- Auswirkungen Ergebnisrechnung:
 - Höhere Abschreibungen bei Neubau
 - Abgang Eigenkapital bei Abbruch
- Städtebau
- Nachhaltigkeit

Flächenbedarf



Baukosten

Kosten eines Neubaus – Grundlage BKI, allgemeinbildende Schulen 2017

Kosten KG 300 + 400 2.550 €/m² NF, + 30% KG 200, 500, 600, 700

Schulzentrum nach Raumprogramm 11.300 m² NF

KG 300+400 28.815.000,00 €

Gesamtbaukosten 37.459.500,00 €

Indiziert auf Bauzeit + 9 % 40.959.837,95 €

rund 40.960.000,00 €



Baukosten indiziert auf Bauzeit, ohne Risikozuschläge

* Risiko: Kaufpreis ggfls. Bodenrichtwert; ** z.Zt. nur „Merkposten“ möglich

Modernisierung		Neubau	
Modernisierung	29.880.000 €	Gesamtbaukosten	40.960.000 €
Provisorien	1.220.000 €		
Grundstück	0 €	20.000 m ² x 50 €/m ² *	1.000.000 €
Entschädigung Umkleide			300.000 €
Ersatzmaßnahme			400.000 €
Ausstattung	1.920.000 €		1.920.000 €
Schulhöfe	550.000 €		enth.
Sporthallen Modernisierung	3.530.000 €		3.530.000 €
Sporthallen Erweiterung	740.000 €		740.000 €
Abbruch			1.200.000 €
Gesamt	37.840.000 €		50.050.000 €
Förderung **	(- 5.100.000 €)		0 €



Baukosten indiziert auf Bauzeit, mit Risikozuschlägen 20%

* Risiko: Kaufpreis ggfls. Bodenrichtwert; ** z.Zt. nur „Merkposten“ möglich

Modernisierung		Neubau	
Modernisierung	35.860.000 €	Gesamtbaukosten	49.152.000 €
Provisorien	1.480.000 €		
Grundstück	0 €	20.000 m ² x 50 €/m ² *	1.000.000 €
Entschädigung Umkleide			300.000 €
Ersatzmaßnahme			400.000 €
Ausstattung	2.300.000 €		2.300.000 €
Schulhöfe	660.000 €		enth.
Sporthallen Modernisierung	4.240.000 €		4.240.000 €
Sporthallen Erweiterung	890.000 €		890.000 €
Abbruch			1.200.000 €
Gesamt	45.430.000 €		59.482.000 €
Förderung **	(- 6.000.000 €)		0 €

Flächenbedarf

- Auswirkungen Ergebnisrechnung (nur SZ!):

Abschreibung Modernisierung	ca. 310.000 €/a
Abschreibungen bei Neubau	ca. 520.000 €/a
- Abgang Eigenkapital bei Abbruch ca. 3.220.000 €/a
- Städtebau
 - In „Hinterlage“
 - Kein Quartiersbezug Innenstadt
- Nachhaltigkeit
 - Vernichtung verwertbarer Bausubstanz

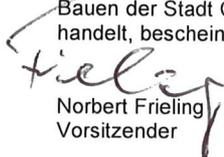
Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Stadt Coesfeld
Markt 8
48653 Coesfeld

E-Post: info@coesfeld.epost.de

<http://www.coesfeld.de>

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 6 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Coesfeld vom 04.07.2017 handelt, bescheinigen:


Norbert Frieling
Vorsitzender


Eike Schwing
Schriftführerin