

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Sport beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die Planung für einen Neubau des sogenannten „Kocks-Pavillons“ als Teil des Helmholtz-Gymnasiums vorzunehmen und die sog. § 14 Unterlagen vorzubereiten.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Dezembersitzung 2015 des Ausschusses für Schule und Sport hat das Amt 51 mit der SV 51/090 den aktuellen Stand zur Schulentwicklung in Hilden zur Kenntnis gebracht.

Deutlich wurde schon seinerzeit, dass die bauliche Substanz des sogenannten Kocks-Gebäudes, welches als Oberstufenzentrum für das Helmholtz-Gymnasium dient, in einem sanierungswürdigen Zustand ist. Als letzte Frist für eine Zukunftsentscheidung wurde seitens des Gebäudemanagements der Sommer 2017 benannt. In den folgenden Jahren stehen unumgänglich Sanierungen der Fenster und des Daches an. Es ist von daher zu prüfen, ob eine Sanierung des Gebäudes überhaupt wirtschaftlich zielführend ist. Die Beschwerden von Schülerinnen und Schülern, Elternschaft und Lehrerkollegium haben sich in den vergangenen beiden Jahren noch einmal erheblich intensiviert und können von der Verwaltung in den meisten Fällen auch nachvollzogen werden.

In Bezug auf die weiterführenden Schulen beschränkt sich die Zahl der in städtischer Trägerschaft stehenden Schulen der Sekundarstufen I & II auf zwei Schulen: die Marie-Colinet-Sekundarschule und das Helmholtz-Gymnasium, die beiden Schulen auf dem Campus Holterhöfchen. Am Campus Holterhöfchen wurden bzw. werden die Schulgebäude bereits überwiegend auf den modernsten Stand gebracht. Das Hauptgebäude des Helmholtz-Gymnasiums ist bereits hergestellt und die Neubauten für die Musikräume und die Mensa befinden sich in der Nutzung.

In der Marie-Colinet-Sekundarschule ist die Modernisierung ebenfalls bereits fortgeschritten. Auch hier sind Mensa und Nebengebäude (Am Holterhöfchen 20) fertig. Im Hauptgebäude (Am Holterhöfchen 26) stehen noch Maßnahmen in der Realisierung. Wie bereits in der oben bezeichneten SV festgestellt, hat die Verwaltung noch über den Umgang mit dem Kocksgebäude zu entscheiden.

Aus der Sicht des Planstandes Dezember 15 gab es zwei Faktoren, die zu beobachten waren, um zum weiteren Umgang mit dem Kocksgebäude eine sinnvolle und nachhaltige Lösung vorschlagen zu können.

1. Entwicklung der Schülerzahlen am Standort
2. Entwicklung der Einschätzung des Gebäudezustandes

Zu 1).

Nach dem letzten Gutachten des Institutes Lexis und Dr. Garbe ist für das Helmholtz-Gymnasium eine 4 Zügigkeit zu erwarten. Auch für die Marie-Colinet-Sekundarschule gilt - zumindest mittelfristig - diese Einschätzung. Durch die neuen Erkenntnisse der Schulentwicklungsplanung an Grundschulen und die steigenden Schülerzahlen ist insgesamt von einer 8-zügigen Entwicklung der beiden Schulen des Campus Holterhöfchen auszugehen

Dieses Szenario zeigte schon 2015 auf, dass das Helmholtz-Gymnasium der Marie-Colinet-Sekundarschule zwei Klassenräume aus dem eigenen Bestand zur Verfügung stellen müsste. Dazu gab es zwischen den damaligen Schulleitungen eine protokollierte Vereinbarung. Sinnvoll wäre eine gemeinsame Nutzung des Kockspavillons. Neben der Entwicklung der Schülerzahlen findet die Jugendförderung noch Einzug in das Thema. Deren Angebote können nicht ohne Ressourcen in den Gebäuden realisiert werden.

Zu Jahresbeginn 2017 hat das Amt 51 das Thema erneut mit den handelnden Personen vor Ort folgendes Ergebnis abgestimmt:

- a) Die Bedarfe der Schulen im Kocksgebäude liegen bei 11 Klassenräumen (10 Helmholtz-Gymnasium, 1 Marie-Colinet-Sekundarschule). Eine konkrete Aufteilung und Gestaltung der Räume würde vor der baulichen Realisierung verabredet.

Die Jugendförderung benötigt einen Raum, um die Konzeptansätze des Bildungscampus Holterhöfchen umsetzen zu können. Folglich werden insgesamt 12 Räume benötigt. Diese Regelung wurde mit beiden Schulleitungen erarbeitet, indem die Ressourcen der Hauptgebäude überprüft und planerisch einer intensiven Nutzung zugeführt wurden.

- b) Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten, insbesondere bezüglich der Beschulung der Kinder des Helmholtz-Gymnasiums, bleibt eine offene Variante. Die aktuelle Regelung in den Gymnasien in NRW sieht die Beschulung bis zum Abitur in acht Jahren vor, d. sog. G 8. Ein umstrittenes System, das insbesondere nach der Betrachtung der Wahlergebnisse zum Landtag in Nordrhein-Westfalen wieder in den Focus der Diskussion gerät. Sollte eine Wiedereinführung von G 9 anstehen, würde die unter a) genannte Planung überdacht werden müssen.

Dazu wurde mit Amt 26 eine bauliche Variable verabredet, die unten aufgeführt ist.

Zu 2.

Die Alternativen zum Umgang mit dem Gebäude sind grundsätzlich mannigfaltig. Drei Ideen stehen zur Entscheidung an:

1. Schlichte bauliche Erhaltung des Gebäudes:

Diese beinhaltet nur die Sanierung des Daches (undicht) und den Austausch der Fensteranlagen (verschiedene Fenster lassen sich nicht mehr öffnen) incl. Sonnenschutz. Hierfür sind je nach Marktlage zum Zeitpunkt der Ausschreibungen mit Kosten in Höhe von **1.500.000 bis 1.700.000€** zu veranschlagen. Dieser Kostenrahmen beinhaltet keine energieeinsparenden Maßnahmen, wie sie vom Gesetzgeber gefordert werden, da die vorgegebenen Kennwerte ohne Sanierung der Fassaden (Aufbringen von Wärmedämmsystemen) nicht erreicht werden können. Der Einbau von Materialien mit den in der EnEV 2016 vorgegebenen Kennwerten würde aufgrund der Wärme-Kältebrückenproblematik zu den nicht gedämmten Bauteilen unweigerlich zu Feuchte- und Schimmelproblemen führen. Eine solche Sanierung ist nach den gesetzlichen Vorgaben nicht zugelassen und wird bei Verstößen mit 50.000 € Strafe geahndet.

2. Sanierung des Gebäudes in energetischer und optischer Hinsicht

In dieser Variante werden zusätzlich zur Dach- und Fenstersanierung folgende Maßnahmen ausgeführt:

- Äußere Perimeterdämmung im Bereich der Fundamente und Bodenplatte
- Erneuerung der Akustikdecken incl. Beleuchtung
- Innenanstrich
- Erneuerung des Oberbodens
- Teilsanierung der haustechnischen Anlagen

Die Kosten hierfür liegen zwischen **2.500.000 € und 3.000.000 €**. Die Kosten sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genauer zu beziffern, es wurden Kennwerte des Baukosteninformationszentrums zu Grunde gelegt, da in diesem Stadium der Kostenschätzung mit Annahmen zum Zustand des Gebäudes aufgrund von Alter (1983 nach vorheriger 15jähriger

Nutzungszeit an einem anderen Standort im Holterhöfchen aufgebaut) und Abnutzung gearbeitet wird. Detaillierte Erkenntnisse zum Bauzustand liegen erst vor, nachdem Fachingenieure Bestandsaufnahmen durchgeführt haben. Die Bestandsaufnahmen und deren Auswertungen verursachen Kosten im oberen fünfstelligen Bereich und wurden daher im Vorfeld noch nicht ausgeführt. Auch kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, ob das Gebäude nach Sanierung den Anforderungen der EnEV entsprechen wird. Die Statik der Stahlskelettbauweise entspricht den Lastannahmen des Baujahrs und kann daher wahrscheinlich die höheren Lasten aus schwereren, weil dickeren Fassaden- und Dachaufbauten, die der heutigen Energieeinsparverordnung Genüge tragen würden, nicht aufnehmen. Auch lassen sich aus statischen Gründen und der vorhandenen Tragkonstruktionen die Klassenräume in ihrer Größe kaum verändern und können somit auch nicht an die schulischen Bedürfnisse angepasst werden. (Schaffung von Differenzierungsräumen, flexible Raumnutzung etc.).

Eine solche Sanierung wird auch kaum positive Auswirkungen auf das Raumklima haben, da schon in der Vergangenheit Teile der Fugen abgeklebt wurden, weil die Ausdünstungen der in die Jahre gekommenen Baustoffe in den Wand- und Deckenaufbauten zwar nicht als schädlich, aber durchaus als belästigend und störend anzusehen waren. Die Schule hat bereits mehrfach vorgetragen, dass die Luft in den Räumen äußerst unangenehm ist und die Lüftungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind. Lehrkräfte und Schülerinnen und Schüler fühlen sich hier unwohl. Bei Ortbesichtigungen durch die Verwaltung konnte der Eindruck bestätigt werden. Ein Ausbau aller alten Dämmstoffe und tragender Holzleimbinder ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu realisieren. Insofern kann die Geruchsbelastung nicht eingedämmt werden.

Geschätzte Ausführungszeiten für die Sanierung: Planungszeit 6 Monate und mind. 24 monatige Bauzeit mit Unterbrechungen, da größtenteils nur in den Ferien gearbeitet werden kann.

3. Neubau

Nachdem wie unter 2 schon dargestellt, die Nutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren für dieses Gebäude längst abgelaufen ist, erscheint eine Neubaulösung bei genauer Betrachtung als die wirtschaftlichste Lösung. Auch im Hinblick auf die Bauzeiten gibt es zwischen der umfassenden Sanierung und dem Neubau keinen relevanten Unterschied. Die unter 2 aufgeführte Sanierung ist genauso wie der Neubau mit rund 6 Monaten Planungszeit und 2 Jahren Bauzeit zu veranschlagen. Die geschätzten Baukosten in Höhe von **3.726.000€** für einen Neubau nach den Raumanforderungen des Amtes 51 beinhalten die Option, das Gebäude im Bedarfsfall später um bis zu 6 Klassen zu erweitern. Im Falle der Erweiterung um 6 Klassen sind zusätzliche Kosten von **1.500.000 €** zu veranschlagen, also je Raum rd. **250.000 €**.

Der Neubau ist in diesem Kostenrahmen als „Passivhaus“ konzipiert und entspricht somit den Forderungen der aktuellen EnEV in allen Bereichen. So wird Lernen an unserer Schule unter angemessenen und modernen Bedingungen ermöglicht sowie insbesondere unter Umweltaspekten das Thema Nachhaltigkeit im Umgang mit Ressourcen in den Vordergrund gestellt.

Wenn der Neubau an einer anderen Stelle auf dem Gelände Holterhöfchen erfolgt und das Kocksgebäude noch bis zu dessen Fertigstellung genutzt wird, können die monatlichen Kosten für die Bereitstellung von Übergangsklassen in Höhe von 2.000 € je Klasse eingespart werden, die ansonsten noch zusätzlich zu den Baukosten anfallen würden.

Bei Bereitstellung von 10 Klassen und einer Bauzeit von 24 Monaten wären dies Kosten in Höhe von 480.000,- €.

Der Buchwert des Gebäudes zum 30.6.2017 beträgt 525.526,27 €. Aktuell erfolgt je Quartal eine planmäßige Absetzung für Abnutzung (AfA) von 11.424,- €. Die Abschreibungsfrist endet

am 31.12.2028. Die Verwaltung favorisiert auch nach Rücksprache mit den Beteiligten vor Ort den Neubau auf Grundlage der dritten Variante. Hierbei hat man sich von folgenden Aspekten leiten lassen:

- Nach der Besichtigung des Gebäudes scheidet Variante 1 aus, da der Zustand der Klassenräume nicht ansatzweise mehr den Anforderungen an schulische Bedürfnisse entspricht.
- Eine Sanierung wie unter 2 begrenzt den Aufwand für die Unterhaltung nur für einen gewissen Zeitraum, da die Grundsubstanz des Gebäudes incl. technischer Anlagen nicht in Gänze überarbeitet werden kann. Insofern könnte sich das Objekt vor dem Hintergrund des Alters und der bereits fortgeschrittenen Abschreibung zu dem berühmten „Fass ohne Boden“ entwickeln.
- Als Ergebnis der Verabredung zwischen den Ämtern 51 und 26 (s. 1 b) zur variablen Gestaltung der Raumanzahl bzw. Gebäudekubatur bietet sich ein Neubau mit Anbau- oder Aufstockungsoption an. So können bei Bedarf zusätzliche Räume an –oder aufgebaut werden. Eine Variante, die durch die politisch beeinflusste Gestaltung der Schullandschaft in NRW nicht zu vernachlässigen ist. G 9 ist eine durchaus zu erwartende Variante.
- So kann eine zuverlässige Ressourcengröße für den aktuellen Bedarfsstand errichtet werden, ohne Festschreibung eines Status, der bei veränderten Rahmenbedingungen nicht zu beeinflussen wäre.
- Die Verwaltung favorisiert eine Bauplanung für 2017 in Verbindung mit dem Baubeginn 2018, damit die in zwei Jahren 4-zügig ausgebaute MCS die Räume des Neubaus beziehen kann und die Oberstufenschüler des HGH nicht mehr länger die Zustände des maroden Kockspavillions „ertragen“ müssen. Je länger das Gebäude genutzt wird, desto wahrscheinlicher wird es, mögliche akute Mängel – insbes. z. B. am Dach - doch noch beheben zu müssen.

Zusammenfassung

Schlichte Sanierung	1.500.000 – 1.700.000 €	Nach gesetzlichen Vorgaben nicht zulässig
Aufwändige Sanierung	2.500.000 – 3.000.000 €	Wenig nachhaltige Effekte
Neubau	3.726.000 €	Option der Nachrüstung bei G9- Entscheidung ca. 250.000 € pro Klasse

Bei einer Neubaulösung ist von zusätzlichen Kosten für die Ausstattung des Gebäudes auszugehen. Selbstverständlich würden Teile der vorhandenen Ausstattung – soweit möglich – in das neue Gebäude übernommen

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, einen Neubau an anderer Stelle innerhalb des Campus zu realisieren, damit die weiterführenden Schulen in Hilden die Kinder und Jugendlichen in einem modernen und somit angemessenen Umfeld beschulen können.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303		Investitionen	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	I261600105		HGH Kocksgebäude	
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2017	0113030010/I261600105	096002	Planungskosten	75.000

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird auf die Begründungen zur SV verwiesen.

Gesehen Klausgrete