

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4540-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.02.2024	Schulausschuss	V			
05.03.2024	Betriebsausschuss SBO	K			
11.03.2024	Haupt- und Finanzausschuss	V			
18.03.2024	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erweiterung der Gesamtschule Weierheide zur Erhöhung der Zügigkeit

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt zur Umsetzung einer Zügigkeitserhöhung der Gesamtschule Weierheide die Errichtung von Erweiterungsbauten und Umbauten im Bestand an den Standorten Egelsfurthstraße, Fichtestraße und dem ehemaligen Tabgha-Gelände mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von voraussichtlich 70.682.000 EUR (brutto).

Im Haushalt 2024 sind unter der Finanzstelle 330003010600002 (Gesamtschule Weierheide), Finanzposition 7851.00 (Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen) Planungskosten in Höhe von 1.600.000 EUR abgebildet.

Da zum Zeitpunkt der Anmeldung der Haushaltsjahre 2024 ff. noch keine Kostenberechnung und kein Ratsbeschluss vorlag, wurden vorerst nur die möglichen Planungskosten für 2024 veranschlagt. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt ist die Baugenehmigung zu beantragen und die Ausführung gemäß Leistungsphase 5 der HOAI in 2024 zu planen. Der Haushaltsansatz für 2024 ist hierfür voraussichtlich auskömmlich.

Die aktuellen Gesamtkosten gemäß Kostenberechnung in Höhe von rd. 70.682.000 EUR (brutto) werden im Rahmen des Haushaltsanmeldeverfahrens 2025 ff. auf die Haushaltsjahre 2025 bis 2030 verteilt.

Bereichsleiter/in Bereich SBO	Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
A. Tannert Datum 14.02.2024	M. Jehn Datum 15.02.2024	A. Tsalastras Datum 16.02.2024	D. Schranz Datum 19.02.2024
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4540-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache-Nr. B/17/0590-01, Sitzung des Rates der Stadt am 03.05.2021

Anlassbezogene Schulentwicklungsplanung zur Sekundarstufe I in Oberhausen 2021

Drucksache-Nr. B/17/2655-01, Sitzung des Rates der Stadt am 14.11.2022

Ankauf eines bebauten Grundstücks an der Fichtestraße sowie üpl-Mittelbereitstellung im PB01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige / Auswirkungen auf das Klima

ja ☒ (siehe Anlage Klimacheck)

nein ☐ Begründung:

Begründung

Im Rahmen der anlassbezogenen Schulentwicklungsplanung zur Sekundarstufe I hat die Fachverwaltung herausgearbeitet, dass neben der Gründung einer neuen Gesamtschule eine zweite schulorganisatorische Maßnahme notwendig ist, um die erhöhte Anzahl an Schülerinnen und Schülern der kommenden Jahre bewältigen zu können. Die aus zwei Schulstandorten bestehende Gesamtschule Weierheide soll um 2 Züge auf eine 6-Zügigkeit erweitert werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Schulbauleitlinie für Oberhausen wurden in einem ersten Schritt Varianten erarbeitet, wie eine Aufteilung auf die beiden Standorte erfolgen könnte. Anhand dessen sind Machbarkeitsprüfungen vorgenommen worden, inwieweit auf den derzeitigen Schulgrundstücken die angestrebte Zügigkeitserweiterung ermöglicht werden kann. Hierbei wurde festgestellt, dass eine zusätzliche Fläche unabdingbar ist. Im Zuge dessen ist der Ankauf der Tabgha-Kirche und der angegliederten Gebäude an der Fichtestraße gegenüber der Dependence erfolgt.

Durch die Zügigkeitserweiterung müssen neben Klassen- und Fachräumen auch die Verwaltungsbereiche und die Essensversorgung der Kinder erweitert werden. Im Prüfungsverlauf sind bereits notwendige Abweichungsbedarfe von der Schulbauleitlinie für eine Gesamtschule deutlich geworden. Eine Gesamtschule kann beim Raumbedarf nicht mit einer Realschule oder einem Gymnasium verglichen werden, da eine Aufteilung der Schüler*innen entsprechend ihrer Qualifikationen zur Förderung als auch zur Vertiefung von Unterrichtsfächern erfolgt und damit einen erheblich höheren Flächenbedarf aufweist.

Eine Schule mit einer Dependence benötigt zudem Räume mehrfach, da diese an beiden Standorten vorgehalten werden müssen (beispielsweise Verwaltungs- und Fachräume).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4540-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Maßnahmen an der Fichtestraße

In Abstimmung mit der Schulleitung wurde letztlich die schulorganisatorische Aufteilung der Standorte und der jeweils benötigte Raumbedarf festgelegt. Die Dependance an der Fichtestraße soll die Jahrgangsstufen 5 und 6 aufnehmen. Auf dem Tabgha-Gelände sollen die Jahrgangsstufen 7 & 8 beschult und die Stufen 9 bis 13 sollen letztlich am Hauptstandort unterrichtet werden. Unter Beachtung dieser Aufteilung erfolgte die Erarbeitung eines Raumbuches. Hierauf basierend wurden Entwürfe erstellt, abgestimmt und angepasst.

Dependance Fichtestraße

Damit die Jahrgangsstufen 5 und 6 bei einer 6-Zügigkeit beschult werden können, finden in den Bestandsschulgebäuden überwiegend Nutzungsänderungen statt. Gravierende Änderungen sollen im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes vorgenommen werden, da die Fläche der Verwaltungsräume zu einem Kiosk, einem Musik-, Besprechungs- und Mehrzweckraum umgestaltet werden.

Das bisherige Wohngebäude, welches die Mensa und eine noch vermietete Wohnung beinhaltet, soll zusammen mit der separaten WC-Anlage, welche im Baufeld stehen würde, abgebrochen werden. Hier soll ein 2-geschossiges, unterkellertes Gebäude in Straßenrandbebauung errichtet werden, um die fehlenden Räume zu schaffen. Darin werden die ausgebauten Verwaltung, Fach- und Ganztagsräume geschaffen.

Gelände Tabgha

Sämtliche auf dem Gelände befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Pfarrhaus, Kindergarten) sollen mit Ausnahme der Kirche abgerissen werden. Die Kirche soll zukünftig eine Mensa und eine Aula enthalten, die auch von den Jahrgangsstufen 5 und 6 genutzt werden. Umschlossen wird die Kirche im Planungsentwurf mit drei weiteren Gebäuden, die die notwendigen Unterrichts- und Verwaltungsräume vorhalten. Um auch an regnerischen Tagen Pausenflächen vorzuhalten, ist eine Pausenhalle eingeplant, die zudem die Schulhoffläche und Aufenthaltsfläche erweitert.

Die eingeplanten Parkplatzflächen dienen auch dem Pendelverkehr des Lehrpersonals zwischen den Standorten Egelsfurth- und Fichtestraße.

Weitere Themen für die Schulleitung sind die Schaffung und Nutzung einer in der Nähe befindlichen Sporthalle (Gudrunstraße) als auch die Verkehrsberuhigung der Fichtestraße, um so ein sicheres Überqueren der Schüler*innen zur Mensa und der Aula zu ermöglichen.

Alle Neubauten werden mit Gründächern, einer PV-Anlage und Wärmepumpen ausgestattet, um energetisch effizienter und nachhaltiger als die bisherige Bebauung zu sein.

Maßnahmen an der Egelsfurthstraße

Um einen modernen, den pädagogischen als auch energetischen Vorgaben entsprechenden Schulstandort zu erhalten, sind der Altbau B und die Turnhalle abzureißen. Das Dach der Turnhalle ist sanierungsbedürftig und wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen nur provisorisch abgedichtet. Um den Raumbedarf bei der Zügigkeitserhöhung zu decken, wird die Fläche jedoch benötigt. Aus statischen Gründen ist eine Aufstockung der vorhandenen Turnhalle nicht möglich. Der neben der Turnhalle stehende Altbau entspricht nicht den energetischen Anforderungen, die Aufteilung der Räume ist schlecht (zu kleine Klassen, verwinkelte Büros) und das gesamte Dachgeschoss mit einer ehemaligen nicht mehr vermietbaren Wohnung kann aus brandschutztechnischen Gründen nicht genutzt werden. Das Gebäude verfügt somit über eine Vielzahl von Flächen, die im aktuellen Zustand nicht schulisch nutzbar sind.

Ein ebensolcher Abriss dieser Gebäude ermöglicht die Schaffung eines großen Schulgebäudes mit ausreichend Klassen und einer Turnhalle. Durch die eingeplante PV-Anlage sind erhebliche energetische Einsparungen am Standort möglich.

Finanzübersicht und weitere Vorgehensweise

Die Kostenberechnung ist aufgeteilt auf die einzelnen Standorte und gibt die Baukosten, die Planungsleistungen, die prognostizierte Indexsteigerung und einen Zuschlag aufgrund des Toleranzrahmens an:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4540-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

108

Kostenart	Tabgha-Gelände	Fichtestraße	Egelsfurthstraße
Baukosten	17.587.000 EUR	6.823.000 EUR	17.850.000 EUR
Indexsteigerung	1.758.700 EUR	1.432.830 EUR	3.748.500 EUR
Toleranzrahmen	3.869.140 EUR	1.364.600 EUR	3.570.000 EUR
Honorarkosten	5.276.000 EUR	2.047.000 EUR	5.355.000 EUR
Kosten (gerundet)	28.491.000 EUR	11.667.000 EUR	30.524.000 EUR
Gesamtkosten	70.682.000 EUR		

109

110 Die Baukosten an den drei Standorten beinhalten jeweils die Abbruchkosten der derzeitigen Bebauung.
111 Ebenso wurde die Bereitstellung eines temporären WC-Containers für den Standort Fichtestraße in
112 Höhe von 110.000 EUR eingerechnet. Eine kalkulierte Rückzahlung in Höhe von rund 80.000 EUR
113 aufgrund der Vernetzung des abzubrechenden Gebäudes an der Egelsfurthstraße über den DigitalPakt
114 ist ebenfalls berücksichtigt, da die Zweckbindungsfrist von 10 Jahren unterschritten wird.

115

116 Der Mehrbedarf aufgrund der erwarteten Indexsteigerung beruht auf der allgemeinen Kostensteigerung
117 innerhalb des Zeitraums der Kostenberechnungserstellung bis zum Baubeginn. Für den ersten
118 Bauabschnitt werden eineinhalb Jahre angesetzt. Als Präferenz wird die Indexsteigerung im Zeitraum
119 vom 2. Quartal 2022 bis zum 4. Quartal 2023 herangezogen. Der Zuschlag beträgt somit 10 % für den
120 Neu- und Umbau auf dem Tabgha-Gelände. Die Arbeiten auf den bisherigen Schulstandorten
121 hingegen werden erst nach Fertigstellung des Neubaus auf dem Tabgha-Gelände erfolgen, somit
122 voraussichtlich ab Juli 2027. Eine Indexsteigerung von 21 % wird hierfür angenommen.

123

124 Zusätzlich wird bei allen drei Maßnahmen ein Zuschlag aufgrund des sog. Toleranzrahmens
125 eingerechnet. Dieser beinhaltet die gerichtlich akzeptierte, durchschnittliche Abweichung zwischen
126 Kostenberechnung und Kostenfeststellung in Höhe von 20 % der Baukosten für die Bestandsstandorte
127 bzw. 22 % für das Tabgha-Gelände. Der Ansatz beim Tabgha-Gelände ist höher, da diese
128 Baumaßnahme neben den drei Neubauten auch den komplexeren Umbau der Kirche umfasst.

129

130 Unter Beachtung der anstehenden Baugenehmigungsphase, der Ausführungsplanung und der
131 europaweiten Ausschreibungen ist ein möglicher Baubeginn im Juli 2025 avisiert. Bei einer
132 voraussichtlichen Bauzeit von 2 Jahren ist eine Fertigstellung und Inbetriebnahme Mitte 2027
133 eingeplant. Im Rahmen dieser Zeitplanung ist von einem zügigen aber auch verhältnismäßig üblichen
134 Baufortschritt ausgegangen worden. Der Umbau der Kirche jedoch ist ein hochkomplexer Bauvorgang
135 an einem denkmalgeschützten Gebäude, daher können bauzeitliche Verzögerungen, auch wenn diese
136 aktuell nicht erkennbar sind, nicht ausgeschlossen werden.

137

138 Sobald die Neubauten auf dem Tabgha-Gelände in Betrieb genommen wurden, können die
139 Schülerinnen und Schüler mehrerer Jahrgangsstufen der Egelsfurthstraße verlagert werden. Der Um-
140 und Neubau der bestehenden Schulstandorte Fichtestraße und Egelsfurthstraße können entsprechend
141 der Zeitplanung voraussichtlich ab Mitte 2027 beginnen. Die Bauzeit für die Fichtestraße beträgt ca. 2
142 Jahre und für die Egelsfurthstraße ca. 2,5 Jahre. Eine voraussichtliche Inbetriebnahme ist somit Anfang
143 2030 vorgesehen.

144

145 Sowohl eine umfassende Außenraumgestaltung als auch die Ausstattung der Innenräume sind in den
146 Kosten nicht enthalten.

147

148 Der Ausbau muss wie oben dargestellt sukzessiv erfolgen, um den Unterricht auch während der
149 Bauphase zu ermöglichen. Eine genaue zeitliche Abfolge ist in der anstehenden Ausführungsplanung
150 festzusetzen. Ebenso kann nach einem entsprechenden Baufortschritt durch die Fachverwaltung
151 geprüft werden, ab welchem Schuljahr die Zügigkeitserweiterung festgesetzt werden kann.

152

153

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4540-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- 154 **Anlagen**
- 155 Grundrisspläne