

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0461/V

Eitorf, den 18.05.2022

Amt 60.3 - Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeiter/-in: Carolin Schmidt

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen und Sportstätten                      01.06.2022

**Tagesordnungspunkt:**

Sekundarschule Eitorf (Schule an der Sieg)  
Sachstand An- und Umbau und geänderte Vorgehensweise zum Interims-Lehrerzimmer

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Sportstätten nimmt die Sachstandsmitteilung einschließlich der geänderten Vorgehensweise zum Anbau Lehrerzimmer zustimmend zur Kenntnis.

**Begründung:**

**1 An- und Umbau der Sekundarschule**

Für diese komplexe Maßnahme mit einem Gesamtumfang von voraussichtlich mindestens ca. 10 Mio. € ist eine Projektsteuerung – wie auch damals im ABV am 27.02.2018 beschlossen - nicht nur zweckmäßig, sondern erforderlich. Allein schon deren Beauftragung erfordert ein förmliches Vergabeverfahren. Zwischenzeitlich wurde der Auftrag zur Erstellung einer Ausschreibung für die Beschaffung von Projektsteuerleistungen über die KoPart eG an die Kommunal Agentur NRW GmbH vergeben. Die Kommunalagentur erarbeitet gerade den Leistungskatalog. Die Beschaffung der Projektsteuerleistungen soll im Wege eines EU-weit veröffentlichten Verhandlungsverfahrens mit vorherigem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Die Kosten für die Begleitung der Kommunalagentur für dieses Verfahren betragen 24.700,00 € netto. Die weiteren Planungsleistungen werden vergeben, wenn der Projektsteuerer beauftragt ist. Sie sind gemäß der überschlägigen Ermittlung der Kommunal Agentur NRW GmbH nach der Oberschwellenvergabeordnung EU-weit

förmlich auszuschreiben.

Der aus dem Schulentwicklungsplan und den Anforderungen der Schule erarbeitete Raumbedarf liegt vor; siehe die Anlagen zu den Beschlussfassungen 15.02.2018 Schulausschuss, 27.02.2018 ABV und 12.03.2018 Rat. Der Raumbedarf soll unter Begleitung des Projektsteuerers neu ermittelt, also aktualisiert werden. Er ist eine wesentliche Grundlage für die eigentlichen Planungsleistungen.

Mit Stand Februar 2022 ist unter Beratung durch die Agentur folgender zeitlicher Ablauf geplant, wobei sich nach der Einbindung des Projektsteuerers Anpassungen ergeben werden:

#### **Bis**

01.03.22	Start des Vergabeverfahrens für die Projektsteuerung (PS); in Arbeit
01.09.22	Auftragserteilung an PS
01.06.23	Bauherrenberatung, Planerkonzept, Festlegung der erf. Flächen-, Objekt und Fachplanungen, UVP, Hochwasserschutz..
01.04.23	Vorbereitung des VgV-Verfahrens für die weiteren HOAI-Planungsleistungen
01.10.23 –	
01.12.23	Auftrag Planung / Stufenauftrag LPH 1- 4 und nach der Genehmigung LPH 5- 9 und bes. Leistungen
01.08.24	Vorlage Ergebnis LPH 4 (Genehmigungsplanung; Einreichen Bauantrag)
01.12.24	Baugenehmigung
01.06.25	Vorlage der Planungsleistungen bis zur LPH 7 und vermutlichen Vergaben gemäß VgV
01.10.25	Vergabe der maßgeblichen Bauleistungen, dann auch LPH 8 + 9
01.04.28	Projektfertigstellung

## **2 Anbau eines Lehrerzimmers**

### **2.1 Anlass, Beschlusslage und modifiziertes Vorgehen**

Das Platzangebot im bestehenden Lehrerzimmer der Sekundarschule ist sehr beengt. Deswegen und weil wie ersichtlich die Gesamtlösung geraume Zeit dauert, soll ein größeres Lehrerzimmer in der Gesamtlösung vorgesehen und für den Interimszeitraum ein zusätzliches Lehrerzimmer in diesem Bauteil erstellt werden. Zuerst wurde verfolgt, dazu eine vorübergehende Lösung als temporärer Anbau (Mietcontainer) an dem bestehenden Lehrerzimmer, begrenzt auf einen Zeitraum von fünf Jahren, zu schaffen. In der Niederschrift zur 38. Sitzung des Rates der Gemeinde Eitorf vom 20.04.2020 finden sich unter Top 2 „Beschlussfassung über den Doppelhaushalt 2020/2021 der Gemeinde“ folgende Anmerkungen:

*„Ergänzend verweist Herr Strack auf eine anstehende Maßnahme. An der Sekundarschule sollen Container aufgestellt werden, um das Lehrerzimmer zu vergrößern. Somit könnte ein großes Problem an der Schule kurzfristig gelöst werden. Mittel seien im Haushalt vorgesehen. Die Ausführung solle möglichst im Sommer erfolgen. Grundsätzlich sei ein Maßnahmebeschluss des Fachausschusses erforderlich. Dies würde bei den momentanen Gegebenheiten allerdings zu einer Verzögerung führen. Es wäre zielführend, wenn auf den Maßnahmebeschluss verzichtet werden könnte, sofern der Rat heute Zustimmung signalisieren würde.“ ...*

Demgemäß hat die Verwaltung zunächst die Containerlösung aufgegriffen und verfolgt.

Im Anschluss gab es eine alternative Lösung des Architektenbüros Casper mit einer dauerhaften (Massiv) Anbauvariante des Lehrerzimmers an gleicher Stelle. Zu dieser Variante gibt es eine zustimmende Empfehlung des ABS vom 03.02.2021 und einen zustimmenden Beschluss des Rates vom 08.03.2021.

**Nach** diesem Beschluss haben sich jedoch weitere Aspekte ergeben, die vor der baulichen Umsetzung noch betrachtet werden mussten.

Zwar ist richtig, dass das beschlossene Lehrerzimmer technisch für den Gesamtanbau unschädlich erscheint. Dies jedoch nur bei der strukturellen Planung der „Machbarkeitsstudie Casper“. Erste Gespräche mit der KoPart / Kommunal Agentur NRW GmbH zwecks Beratung zur Vergabe der Planung zur „großen Maßnahme“ zum Um- und Anbau der Sekundarschule in 2022 zeigen, dass ein VgV-Verfahren für die Planung erforderlich ist. In der Folge dessen ist zum einen nicht sicher, dass die Machbarkeitsstudie überhaupt zum Zuge kommt. Zum anderen würde ein vorgezogen „gesetzter“ Massivbau des Lehrerzimmers andere Planungsentwürfe einschränken, was die funktionale Belegung der dafür gedachten Flächen im Süden betrifft.

Ob dem so ist, stellt sich allerdings erst im Laufe des Planungswettbewerbes heraus. Die Verwaltung beabsichtigt daher, von einer vorgezogenen Lösung des Lehrerzimmers in dauerhafter Bauweise Abstand zu nehmen. Darüber hinaus sind vor Beginn eines Planungswettbewerbes noch weitere Punkte zu prüfen, die in der Machbarkeitsstudie noch nicht betrachtet worden sind. Auch dies spricht für die Änderung der Vorgehensweise in diesem Punkt.

In dem Sinne versteht sich der Beschlussvorschlag als Zustimmung zu der geänderten Vorgehensweise zum Interims-Lehrerzimmer und lässt in allem Übrigen den Grundsatzbeschluss aus Frühjahr 2018 unberührt. Aus Sicht der Verwaltung würde dies eine ausreichende Klärung für den weiteren Planungsgang bedeuten und – auch im Sinne einer zügigen Herangehensweise - eine formale Änderung durch eine Beschlussfassung in zwei Ausschüssen und Rat entbehrlich machen.

## **2.2 Weitere Verfolgung der Containerlösung:**

Zur mobilen Bauweise des Interim-Lehrerzimmers liegt eine Baugenehmigung vor. Die wasserrechtliche Genehmigung ist Bestandteil der Baugenehmigung. Jedoch endete die wasserrechtliche Genehmigung zeitlich vor der Gültigkeit der Baugenehmigung. Die Verlängerung ersterer wurde beantragt und erst Anfang Mai 2022 von der Bezirksregierung erteilt. Sie reicht nun bis zum 02.03.2023. Im nächsten Schritt soll eine aktualisierte Kostenberechnung durch das Büro Casper ausgearbeitet werden. Basierend auf den bisher vorliegenden Schätzungen der Auftragswerte können die Gewerke, im Wesentlichen bestehend aus Bauleistungen (Fundamente u.ä.) und der Lieferung und mietweisen Bereitstellung der Container, nach den Kommunalen Vergabegrundsätzen NRW freihändig vergeben werden. Der voraussichtliche Gesamt-Auftragswert liegt also noch unter bzw. um 200.000 € netto.

Allerdings kann erst nach Überarbeitung der Kostenberechnung der im Sinne der Vergabevorschriften maßgebliche geschätzte Auftragswert ermittelt werden. Es können sich zum Vergabeverfahren also noch Änderungen ergeben. Das Vergabeverfahren würde dann in einem Vergabevorschlag an die Kommission münden. Der zeitliche Ablauf ist derzeit wie folgt geplant:

Bis ca. Ende August 2022 aktualisierte Kostenberechnung mit Klärung zur Art der Ausschreibung und Vorbereitung der Ausschreibung.

Anschließend (bis 2. Hälfte letztes Quartal 2022): Vergabeverfahren mit Vergabeentscheidung. Errichtung und Bezug abhängig von Lieferfristen.

## **3 Austausch von Klassencontainern**

Es liegt noch keine neue Baugenehmigung für die Klassencontainer am aktuellen Standort am Deich vor. Es gab bereits mehrfache Änderungen der Unterlagen aufgrund von Forderungen der Bezirksregierung Köln (wasserrechtliche Genehmigung). Es ist aufgrund der Ereignisse Mitte Juli 2021 mit gesteigerten Anforderungen zu rechnen, die sowohl zeitlich wie auch wirtschaftlich in eine Unvertretbarkeit hinein laufen.

Daher wurde eine alternative Unterbringung von Schulklassen der Sekundarschule im „Theater am Park“ in Planung genommen. Es gibt aus dem Jahr 2000 grundsätzlich eine genehmigte

Nutzungsänderung zur Nutzung bestimmter Räume als Schulklassen. Die Stellungnahme eines Brandschutzsachverständiger war erforderlich, liegt inzwischen vor und beschreibt vertretbare Maßnahmen wie z.B. Austausch eines Fensters als 2. Rettungsweg, Austausch einer Brandschutztür, Ertüchtigung von Bestandstüren, Einbau einer internen Brandmeldeüberwachung mit geringen technischen Anforderungen in Teilbereichen des Gebäudes. Im nächsten Schritt muss eine Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis erfolgen, da es sich bei zwei Punkten um Abweichungen handelt, die durch diesen zu genehmigen sind. Bei der Abstimmung mit dem Kreis muss zunächst geklärt werden, ob die schriftliche Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen ausreicht, oder ob ein Bauantragsverfahren erforderlich ist.

Zeitlicher Ablauf:

- bis Mitte Juni 2022 Genehmigung der Abweichungen durch den Kreis  
(Voraussetzung, dass kein langwieriges Bauantragsverfahren durchgeführt werden muss)
- bis Ende August 2022 Umsetzung  
(Voraussetzung, dass Bauteile und Materialien geliefert werden.  
Zurzeit beträgt z.B. die Lieferzeit für Brandschutztüren ca. 6-8 Wochen.)