

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

**Anpassung und Erweiterung der vom Kreistag am 12. Dezember 2016 erteilten Projektgenehmigung zur Sanierung und Modernisierung der „Willy-Brandt-Schule,, in Gießen**

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag möge beschließen:

1. Der Kreistag nimmt die Erhöhung des Gesamtausgabebedarfes gegenüber der am 12. Dezember 2016 (Vorlage 0188/2016) beschlossenen Projektgenehmigung von 8,4 Mio. Euro um 5,4 Mio. Euro auf 13,8 Mio. Euro zur Kenntnis und beauftragt den Kreisausschuss, die Mehrkosten bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms und der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.
2. Darüber hinaus stimmt der Kreistag – vorbehaltlich der Finanzierung – der Erweiterung der am 12. Dezember 2016 beschlossenen Projektgenehmigung um folgende Maßnahmen zu:
  - a) Austausch aller Fenster einschließlich Fassadenarbeiten ohne Dämmung: 3.300.000 Euro
  - b) Dachsanierung der Dächer über den Obergeschossen: 520.000 Euro

Der Kreistag beauftragt den Kreisausschuss, auch diese Mehrkosten bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms und der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

---

Begründung:

Gemäß der am 12. Dezember 2016 erteilten Projektgenehmigung soll die Willy-Brandt-Schule ein offenes Raumkonzept erhalten und brandschutztechnisch saniert werden. Zudem sollen die Lehrküchen saniert, ein Gewächshaus und Lackierkabinen im Außenbereich bereitgestellt werden. Der aufgelaufene Sanierungsstau soll aus Mitteln der Bauunterhaltung sukzessive aufgelöst werden.

Daraufhin wurden die bislang auf eine energetische Sanierung ausgerichteten Planungsleistungen im Sinne des Kreistagsbeschlusses geändert. Die Verträge mit dem Architekten und den Fachplanern wurden angepasst oder neu vergeben.

Weiterhin wurden im Laufe des Jahres 2017 Besichtigungen von Schulen mit unterschiedlichen „offenen Konzepten“ mit dem Kollegium der Willy-Brandt-Schule durchgeführt. Es schlossen sich mehrere Workshops mit dem Fachbüro „Lernlandschaften“ und Teilen des Kollegiums der Willy-Brandt-Schule an, um die genaue Ausgestaltung des gewünschten „offenen Konzepts“ zu erarbeiten. Das daraus entstandene Raumbuch wurde im Herbst des Jahres 2017 fertig gestellt.

Danach begann die eigentliche Neuplanungsphase der Fachplanungsbüros. Da die Lehrküchen schon sehr lange saniert werden sollen und der hygienische Zustand nicht mehr tolerabel war, wurde die Sanierung der Lehrküchen vorgezogen und im Jahr 2018 begonnen. Die Küchen sollen im Frühjahr diesen Jahres fertig gestellt sein.

Mittlerweile liegen die Ergebnisse der neu definierten Planungsleistungen vor. Hinzu kommen die Erkenntnisse, die sich durch die Küchensanierung und weitere Bauteilöffnungen ergeben haben, sowie eine Angebotseinziehung über die Lackierkabinen. Ebenfalls mit einbezogen in diese Vorlage ist ein Gutachten über den Zustand der Dächer, das 2017 erstellt wurde und eine im Jahr 2018 durchgeführte bauphysikalische Untersuchung zum Zustand der Fassade (Fenster, Fassade und Jalousien).

Diese Ergebnisse und Gutachten führten zu einer Neuermittlung der Kosten für die Baumaßnahme. Die Bau- und Planungskosten werden sich gegenüber der im Jahr 2016 vorgelegten Kostenschätzung von 8,4 Mio. € um rund 4,9 Mio. Euro erhöhen. 0,5 Mio. € „verlorene Planungskosten“ erhöhen den Gesamtausgabebedarf ebenfalls.

Weiterhin wurde ersichtlich, dass der Auszug eines „Clusters“ von 8 Klassen nicht ausreicht, um die Baumaßnahmen in einzelne Bauabschnitte aufzuteilen. Vielmehr ist es erforderlich zu Beginn einen sehr großen Bauabschnitt durchzuführen, der den Auszug von ca. 12 weiteren Klassen erfordert. Ein erster Bauzeitenplan wurde ebenfalls erstellt.

#### **A. Ursachen der Kostensteigerungen**

Die Kostensteigerungen sind in erster Linie auf den von den Fachplanern festgestellten schlechten Zustand der technischen Anlagen und die stark gestiegenen Kosten in der Baubranche zurückzuführen.

Im Rahmen der jetzt sehr genau durchgeführten Planungs- und Kostenermittlung durch die Fachplaner, wobei auch vermehrt Bauteilöffnungen durchgeführt wurden, kam man zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Bereich der Heizung und der Lüftungsanlagen die ursprünglich vorgesehenen Teilsanierungs- und Reparaturarbeiten nicht ausreichen. Das betrifft ebenso die Gebäudeentwässerung.

Da mit den Baumaßnahmen, mit Ausnahme der Lehrküchen (Baubeginn 2018) und den Dächern über dem EG (Baubeginn 2019), erst ab 2020 begonnen wird, werden sich die Kosten gegenüber der Schätzung aus dem Jahr 2016 aufgrund der allgemeinen Baukostensteigerung erheblich erhöhen.

Die jetzt ermittelten Kosten beziehen sich auf die von den Planern aufgestellten vertieften Kostenschätzungen und sind wesentlich genauer als bei einfachen Kostenschätzungen. In vertieften Kostenschätzungen wird bereits mit Massenangaben und einzelnen Gewerken gearbeitet, die somit ein genaueres Ergebnis liefern, als einfache Kostenschätzungen, die normalerweise in Leistungsphase 2 abgegeben werden.

**Die Kostensteigerungen im Einzelnen:**

1. Im Bereich „Herrichten der Lackierkabinen“ werden zusätzliche Kosten entstehen.  
Rodungsarbeiten für die Lackierkabinen wurden nicht berücksichtigt, da der Standort bei der Planung in 2016 noch nicht feststand. Zudem sind allgemeine Kostensteigerungen im Bereich Elektroarbeiten (Versorgung der Lackierkabine etc.) entstanden. Zusätzliche Kosten: 5.400 Euro
2. Im Bereich Schadstoffsanierung entstehen Preissteigerungen.  
Zusätzliche Kosten ca. 25.500 Euro
3. In der Planung von 2016 war eine komplett neue energetisch sanierte Fassade vorgesehen. Da beschlossen wurde, die alte Fassade beizubehalten, müssen jetzt einzelne Fassadenelemente ausgetauscht werden, um die Fluchttüren zu den neuen Fluchttreppen zur Sicherstellung der Fluchtwege einbauen zu können.  
Zusätzliche Kosten 105.000 Euro.
4. In der Planung 2016 war vorgesehen, den vorhandenen Estrich zu erhalten. Es ist heute davon auszugehen, dass in allen Stockwerken der gesamte Estrich ausgetauscht werden muss. Mit dem Beginn der Arbeiten in den Lehrküchen 2018 wurde festgestellt, dass dort der gesamte Estrich gerissen und gebrochen war. Sollte der Estrich auch in allen anderen Bereichen einen solchen Zustand aufweisen, muss ein kompletter Austausch erfolgen. Zusätzliche Kosten ca. 195.000 €.
5. Da nun auch ein weiteres Obergeschoss ein offenes Konzept erhält, was im Jahr 2016 seitens der Schule noch nicht gewünscht war, werden Mehrmengen bei den akustischen Maßnahmen für die abgehängten Decken und akustischen Elemente zu höheren Kosten führen. Zusätzliche Kosten ca. 125.000 €
6. Da die vorhandene Dachkonstruktion der Schule nicht wie angenommen vollflächig für die Belastung bei einem Brandfall ausgelegt ist, muss eine Konstruktion aus Stahlstegen, die über die Dachfläche zu den Treppen führen und die hohen Lasten in einem Brandfall abtragen, montiert werden.  
Zusätzliche Kosten ca. 155.000 Euro.
7. Auch die Kosten für Abbrucharbeiten erhöhen sich. Hierin enthalten sind der Abbruch für die neuen Fassadenelemente, der Abbruch des Estrichs und der Abbruch der bestehenden WC-Anlagen. Zusätzliche Kosten ca. 124.000 Euro.
8. Im Zuge der Sanierung der Lehrküchen musste der Austausch der Fassade, in diesem Bereich vorgenommen werden. Zusätzliche Kosten ca. 50.000 €.
9. Im Bereich des Starkstroms entstehen Mehrkosten, die auf die Preissteigerungen der Jahre 2016-2020 zurück zu führen sind.  
Zusätzliche Kosten ca. 190.000 €.
10. Die Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen müssen komplett erneuert und damit modernisiert werden. Diese beinhalten die Erneuerung / Austausch u.a. der Telefonanlage, Behindertenrufanlage, Sprechanlagen, Brandmeldeanlagen und Übertragungsnetze (EDV-Netz). Zusätzliche Kosten ca. 110.000 €.

11. Der Einbau einer Gebäudeautomation macht Sinn, weil die Heizungs- und Lüftungsanlage nun komplett ausgetauscht werden sollen. Es soll ein autarkes Automationssystem eingebaut werden. Zusätzliche Kosten ca. 48.000€.

12. Zusätzlich wird eine Gebäudeleittechnik benötigt, die die Möglichkeit der Überwachung und Protokollierung von Stör-, Betriebs- und Fehlermeldungen bietet. Alle wichtigen technischen Informationen werden digital an die PC´s des Bauamtes und zusätzlich auf die Handys der Hausmeister übermittelt. Zusätzliche Kosten ca. 75.000 €.

Die im Jahr 2016 vorliegenden Planungsergebnisse des Fachplaners waren die Grundlage für die Kostenangaben zu den Bereichen Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS). Mit der Neubeauftragung des Fachplaners HLS wurden 2018 eine komplette Bestandsaufnahme und Begutachtung nach erfolgter Bauteilöffnung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des Zustandes der Anlagen umfangreiche Arbeiten durchgeführt werden müssen. Falls ein Teil der Anlagen jetzt nicht saniert werden sollte, werden in naher Zukunft erneut hohe Kosten anfallen, weil Wände und Decken wieder geöffnet werden müssten. Weiterhin sind die Leitungskanäle teilweise so eng bemessen, dass die Leitungen nicht getrennt ausgetauscht werden können.

13. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen führen von den Dächern durch das gesamte Gebäude, sie sind nicht mehr dicht und müssen komplett ausgetauscht werden.

Die Erneuerung der Trinkwasserleitungen war in der Planung aus 2016 bereits teilweise enthalten. Da an mehreren Stellen Undichtigkeiten aufgetreten sind muss eine Komplettsanierung vorgenommen werden. Aufgrund der Veränderungen durch das offene Konzept (Wegfall von Waschbecken etc.) werden Leitungsstränge nicht mehr benötigt und müssen aus hygienischen Gründen entfernt werden.

Zusätzliche Kosten ca. 233.000 €.

14. Durch die Untersuchungen in 2018 wurde festgestellt, dass die vorhandene 38 Jahre alte Heizungsanlage abgängig ist. Die Heizkörper und Leitungen müssen auch auf Grund der Neuaufteilung des Grundrisses komplett erneuert werden. Ohne die Erneuerung ist eine gleichmäßige Beheizung nicht mehr sicherzustellen. Die Fernwärmeverteilerstation muss ebenfalls getauscht werden.

Zusätzliche Kosten ca. 570.000 €.

15. In der Planung 2016 war nur die Anpassung der vorhandenen Lüftungskanäle an das neue Raumsystem vorgesehen. Im Zuge der technischen Untersuchungen im Sommer 2018 wurde durch den neuen Fachplaner festgestellt, dass die vorhandenen Lüftungsanlagen mit Baujahr 1981- 1983 nicht belassen werden können. Die bis zu 38 Jahre alten Lüftungsgeräte sind energetisch sehr unwirtschaftlich und die vorhandenen Luftleistungen passen nicht zu den aktuellen Anforderungen der anstehenden Sanierung mit neuem Raumkonzept. Die Mehrkosten begründen sich aus einer kompletten Erneuerung der Lüftungsanlagen. Hierzu zählen Lüftungsgeräte inkl. Regelung, Erneuerung des kompletten Kanalnetzes, Auslässe und neue Brandschutzklappen. Zusätzliche Kosten ca. 774.000 €.

16. Die Kosten für die neuen Lehrküchen haben sich aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen, wie den Ausschreibungsergebnissen zu entnehmen ist, erhöht. Zusätzliche Kosten ca. 110.000 Euro

17. Die Kosten für die Ausstattung, fest eingebaute Möbel, worunter die Teeküchen für die Lehrerstützpunkte, die Schreinerarbeiten für die Raumteiler und Schranksysteme des offenen Konzeptes und die Ausstattung des naturwissenschaftlichen Bereichs fallen, haben sich erhöht. Das Konzept hierfür wurde erst im Jahr 2017 in Zusammenarbeit mit der Schule fertiggestellt. Die Ausstattungsplanung wurde entsprechend angepasst. Zusätzliche Kosten ca. 267.000 Euro.

18. Aktuelle Preisermittlungen für die Lackierkabine im Außenbereich zeigen ebenfalls Kostenerhöhungen auf. Zusätzliche Kosten ca. 155.000 Euro

19. Die Kosten für die Wiederherstellung der Außenanlagen wurden 2016 nicht berechnet. Zusätzliche Kosten ca. 100.000 €

20. Im Zuge dieser Kostenerhöhungen erhöhen sich auch die Baunebenkosten. Darin enthalten sind die Planungskosten (Honoraraufträge), Gebühren für Genehmigungen usw. Die Baunebenkosten berechnen sich prozentual aus den Kostengruppen 300-600. Der prozentuale Ansatz liegt bei 30 %. Zusätzliche Kosten ca. 1.457.000 Mio.€.

21. Erst nach Abschluss der neuen Planungsleistungen konnte festgestellt werden, inwieweit die bisherigen, auf die Energetik ausgerichteten Ergebnisse weiterverwendet werden können. Zu den verlorenen Planungskosten gehören ebenfalls die Planungen und Gutachten, die für den Auszug ins Depot gedacht waren. Bereits erstellte Planungsleistungen im Wert von rd. 500.000 € können nicht mehr verwendet werden und erhöhen den Gesamtausgabebedarf.

## **B. Zusätzlich sinnvolle Maßnahmen**

Der Beschluss des Kreistages, die Unterhaltung des Gebäudes aus Mitteln der Bauunterhaltung sicherzustellen, ist im Bereich der Fenster, Jalousien und der Dächer kaum umsetzbar.

### **1. Dachsanierung**

Da eine Dachsanierung im Bereich des Erdgeschosses, wie eine gutachterliche Prüfung aufzeigt, keinen Aufschub mehr duldet, wurden hierfür 1,6 Mio. € aus Mitteln des KIP II bereitgestellt. Mit der Sanierung wird noch in diesem Sommer begonnen, um zu verhindern, dass die darunter liegende neue Lehrküche insbesondere bei Starkregenfällen durchnässt wird.

Die Sanierung der restlichen Dachflächen ist mit einem zusätzlichen Kostenaufwand von rd. 520.000 € verbunden. Zwar sind diese Dächer anders aufgebaut als die Dächer über dem Erdgeschoss, aber es handelt sich ebenfalls um fast 40 Jahre alte Flachdächer, an denen bisher keine Sanierungen vorgenommen wurden. Sollten sie in den kommenden Jahren Undichtigkeiten aufweisen, sind die darunter gerade neu sanierten Bereiche gefährdet.

### **2. Fenstersanierung**

Die gesamte Fensteranlage sollte ausgetauscht werden, weil keine Ersatzteile mehr vorhanden sind. Nahezu alle Fensterelemente sind undicht. Manche Fensterflügel sind defekt, lassen sich nicht öffnen oder drohen aus der Verankerung zu fallen. Die Jalousien, die nach über 30 Jahren Betrieb zerstört sind oder sich nicht mehr bewegen lassen, müssen ebenfalls komplett ausgetauscht werden. Die zusätzlichen Kosten, inklusive eines Anstrichs der

Fassade, sowie einer punktuellen Abdichtung von offenen Stellen, betragen insgesamt 3,3 Mio. €.

#### **C. Bauabschnitte**

2016 wurde damit gerechnet, dass es ausreichend ist, ca. 8 Klassen (ein „Cluster“) während der Bauphase aus dem Gebäude auszulagern. Diese Klassen sind mittlerweile in Räume der Georg-Kerschensteiner-Schule in Biebertal gezogen. Es war geplant, jeweils ein „Cluster“ der Schule zu sanieren und die Schülerinnen und Schüler währenddessen in das leer gezogene „Cluster“ umzuziehen. Allerdings hat sich nun herausgestellt, dass das nicht sinnvoll ist.

Stattdessen soll ein großer Bauabschnitt zu Beginn durchgeführt werden, von zwei kleineren Bauabschnitten gefolgt (Anlage 1). Der große Bauabschnitt ist notwendig, weil die Leitungskanäle sich senkrecht durch das Gebäude ziehen. Um den 1. Bauabschnitt zu realisieren, wird es notwendig sein, weitere Abteilungen nach Biebertal auszulagern.

Mittlerweile ist geklärt, dass die Räumlichkeiten in Biebertal ausreichen, um auch die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler aus der Willy-Brandt-Schule aufzunehmen. Die beiden Schulen dort sind auch dazu bereit. Eine Besichtigung mit der Schulleitung der Willy-Brandt-Schule hat stattgefunden. Die Schule erarbeitet z.Zt. ein Auszugskonzept, das es uns ermöglichen wird, den Umzug im Anschluss zu planen. Die Umzugskosten werden im Ergebnishaushalt 2020 veranschlagt.

#### **D. Bauzeitenplan**

Im Jahr 2019 sollen die Lehrküchen fertig gestellt werden und die Dächer über dem Erdgeschoss saniert werden. Danach folgen die außenliegenden zweiten Fluchtwege, die Voraussetzung für den Beginn des eigentlichen 1. Bauabschnittes sind.

Im Jahr 2020 erfolgt der Auszug der weiteren Klassen. Danach beginnt der 1. Bauabschnitt, der ca. 2 Jahre dauern wird.

Es folgen zwei weitere Bauabschnitte, deren Dauer jeweils ca. 1 Jahr betragen wird.

#### **E. Finanzierung**

Bis 2019 wurden 3.050.000 € über den Haushalt bereitgestellt. Im Investitionsprogramm sind für die Jahre 2020 2,75 Mio. € und 2021 2,6 Mio. € vorgesehen. Weitere 1,6 Mio. € wurden über das Programm KIP II (außerhalb des GAB Haushalt) für die Dächer über dem Erdgeschoss genehmigt. Der neue Gesamtausgabebedarf (GAB) beträgt 13,8 Mio. € statt bisher 8,4 Mio. €. Die zusätzlichen 5,4 Mio. € müssen in den Jahren 2022-2024 in unterschiedlich hohen Raten veranschlagt werden. Bei Einhaltung des Bauzeitenplans wird das Gebäude 2023 fertig gestellt, daran schließt sich die Erstellung des Gewächshauses und die Wiederherstellung der Außenanlagen an. In 2024 werden nur noch Schlussrechnungen anfallen.

Sollte der Kreistag beschließen, auch die Sanierung der Dächer über den Obergeschossen durchzuführen, fallen zusätzliche 0,52 Mio. € an, die parallel in die entsprechenden Haushalte einzuplanen sind.

Der GAB erhöht sich dann auf 14,32 Mio. €.

Gleiches gilt für die Sanierung der Fensterelemente. Sie würde parallel zu den jeweiligen Bauabschnitten erfolgen. Die Erhöhung der Kosten um 3,3 Mio. € müsste auf die Haushalte der Jahre 2020-2023 verteilt werden. Der GAB erhöht sich damit auf 17,62 Mio. €.

Die unter Pt. A „Ursachen der Kostensteigerung“ aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen führen zu Energieeinsparungen im Bereich Strom und Heizung in Höhe von jährlich rd. 38.000 €.

Der Austausch der Fenster und die Abdichtung der Fassade würden den Heizenergiebedarf nochmals senken, was zu einer weiteren Einsparung von rd. 7.800 € jährlich führen würde.

Förderprogramme sollen soweit möglich in Anspruch genommen werden. Hinzu kommen die Kosten für den Umzug weiterer Abteilungen der WBS nach Biebertal. Die Umzugskosten werden in den Ergebnishaushalt 2020 eingestellt. Die Anpassungsmaßnahmen der Klassenräume am Auslagerungsstandort in Biebertal sind aktuell in das Budget der Bauunterhaltung für dieses Jahr einkalkuliert worden. Die IT-Anpassungen werden aus den entsprechenden Haushaltsstellen des Fachdienstes Schule im aktuellen Haushalt finanziert.

### Historie

In der zweiten Hälfte des Jahres 2012 wurde mit den Vorplanungsarbeiten für eine energetische und brandschutztechnische Sanierung der Willy-Brandt-Schule (WBS) in Gießen begonnen. Dies vor dem Hintergrund der schon damals festgestellten Mängel in diesen Bereichen. Die Vorplanung wurde zügig vorangetrieben, da mit dem damals gestarteten „Landesprogramm zur Förderung der energetischen Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude der sozialen Infrastruktur sowie von kommunalen Verwaltungsgebäuden“ hohe Fördermittel für die energetische Sanierung in Aussicht gestellt wurden.

Im April 2013 wurde der Förderantrag gestellt und bereits im Juni 2013 wurden Fördermittel in Höhe von 2.4 Mio. Euro bewilligt. Zunächst als vorläufiger Zuwendungsbescheid, um zeitnah mit der Sanierung beginnen zu können. Im Herbst 2013 wurden erste Gesamtkostenschätzungen vorgelegt, die mehrfach optimiert und im Zuge einer vom Architekten vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geändert wurden.

Der Ende 2013 ermittelte Gesamtausgabebedarf betrug 13.7 Mio. €. In der damals geplanten Sanierung war Folgendes enthalten: Brandschutz, Fassade, Fensterelemente, Jalousien, Dächer und Lehrküchen. Die Lüftung sollte über Einzellüftungsgeräte in die neue Fassade integriert werden. Eine Heizungssanierung war nicht geplant.

Die Erneuerung der Sanitäranlagen sollte längerfristig über die Bauunterhaltung erfolgen. Eine Sanierung der Verwaltung oder eine Veränderung von Grundrissen war nicht vorgesehen.

Da die Schule während der Sanierungsmaßnahme ausgelagert werden sollte, wurden Auslagerungsstandorte gesucht. Unter anderem auch Gebäude im ehemaligen US-Depot an der Rödgener Straße. Nach einer Besichtigung des Auslagerungsstandortes durch den zuständigen Kreistagsausschuss und Teilen des Kollegiums der WBS kam die Idee auf, ob eine endgültige Verlagerung der Berufsschule in das Depot nicht günstiger bzw. sinnvoller als eine Sanierung am Standort wäre.

In der Folge beauftragte der Kreistag den Kreisausschuss mit Beschluss vom 07.04.2014 die Verlagerung des Schulstandortes der Willy-Brandt-Schule an einen anderen Standort zu prüfen.

Dabei sollte untersucht werden, ob anstelle einer Sanierung am bisherigen Standort, ein Mietmodell oder der Kauf einer zu renovierenden oder neu zu errichtenden Immobilie an anderer Stelle in Frage kommt. Die Vermarktung des Altstandortes war ebenfalls zu prüfen. Die bisher ermittelten Kosten einer brandschutztechnischen und energetischen Sanierung am alten Standort sollten in die Untersuchung miteinbezogen werden, ebenso die Kosten eines Neubaus am alten Standort. Ein neuer Standort sollte folgende Voraussetzungen erfüllen:

Raum für weitere schulische Angebote und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bieten. Gewünscht wurde eine flexiblere bauliche Lösung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der ständigen Umstrukturierungen im Bereich der beruflichen Bildung.

Die Planungsleistungen für die am Standort vorgesehenen energetischen- und brandschutztechnischen Maßnahmen wurden daraufhin gestoppt. Die Ergebnisse der Prüfung sollten dem Kreistagsausschuss für Schule, Bauen, Planen und Sport in seiner Sitzung am 15. Juli 2014 vorgelegt werden.

Auf Grundlage dieses Auftrages wurden zunächst statische Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu den weiter unten folgenden Varianten erarbeitet. Die in Klammer hinterlegten Zahlen wurden erst später im Rahmen einer dynamischen Betrachtung ermittelt:

Anmietung eines Gebäudes (26.479.502 €) (dynamisch: 26.129.748 €)  
Kauf eines sanierten Gebäudes im Depot (23.830.450 €) (dynamisch: 18.648.823€)  
Kauf eines unsanierten Gebäudes im Depot (22.980.450 €) (dynamisch: 17.798.823 €)  
Neubau im Depot (29.356.590) (dynamisch: 24.961.684 €)  
Neubau am alten Standort (28.459.891) (dynamisch: 26.081.208 €)  
Neubau auf der gegenüberliegenden Fläche der WBS (25.684.414 €) (dynamisch: 24.068.718 €)  
Sanierung der WBS (15.513.078 €) (dynamisch: 11.465.560 €)  
Sanierung der WBS mit Flächenoptimierung (15.888.981 €) (dynamisch 11.804.937 €).

Die Ergebnisse wurden am 15.07.2014 dem Fachausschuss vorgelegt und dort am 30.09.2014 beraten. Die dynamischen Ergebnisse lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Im November 2014 wurde dann die dynamische Kostenbetrachtung vorgelegt, die zusätzliche Parameter enthielt und die Ergebnisse veränderte.

Wiederum auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde Ende 2014 eine Nutzwertanalyse beauftragt. Zielkriterien dafür waren die Wirtschaftlichkeit, der Standort, die Flexibilität, das Image und die Umsetzungssicherheit. Als Ergebnis der im Februar 2015 vorgelegten Analyse stand der „Kauf nach Sanierung im Depot“ an vorderster Stelle. Gefolgt von der Variante „Neubau im Depot“ und den beiden Sanierungsvarianten der WBS am Standort.

Daraufhin wurde am 09.03.2015 vom Kreistag folgender Beschluss gefasst:

Der Kreistag *priorisiert* hinsichtlich der Zukunft für die Willy-Brandt-Schule *Variante 2: Kauf nach Sanierung im Depot*. Der Kreisausschuss wird beauftragt, die aus dem Beschluss zu A resultierenden haushaltsrechtlichen,



vertraglichen und vergaberechtlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten und dem Kreistag das Ergebnis schnellstmöglich zur Entscheidung vorzulegen.

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollten im Nachtragshaushalt 2015 geschaffen werden. Zu den bereits vorhandenen 6 Mio. Euro wurden weitere 6,8 Mio. Euro an Verpflichtungsermächtigungen eingestellt. Einschließlich der aus den Vorjahren vorhandenen 4 Mio. Euro an Haushaltsresten wären die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen gegeben gewesen.

Die zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen wurden vom Regierungspräsidium jedoch nicht genehmigt. Die parallel durchgeführte vergaberechtliche Prüfung hatte ergeben, dass die priorisierte Variante nur modifiziert umsetzbar war. Es sollte der Kauf eines bestimmten sanierten Gebäudes erfolgen. Spezielle Vorgaben des Käufers dürfen aus Wettbewerbsgründen nicht ohne vorherige Ausschreibung miteinander verbunden werden. Insoweit hätte die Ausschreibung auch andere Standorte zulassen müssen, beispielsweise im gesamten Bereich der Stadt Gießen.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Variante „Kauf eines sanierten Gebäudes“ auch zu finanziellen Nachteilen für den Landkreis Gießen geführt hätte. Für die Sanierung der Willy Brandt Schule am derzeitigen Standort standen ca. 2,4 Mio. Euro Fördermittel aus dem Programm „Förderung der energetischen Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude“ bereit. Auf Anfrage wurde vom Wirtschaftsministerium des Landes Hessen darauf hingewiesen, dass eine Übertragung der Fördermittel auf eine andere Maßnahme nicht möglich sei.

Fördermittel für die Sanierung eines anderen Gebäudes hätten erneut, objektbezogen beantragt werden müssen. Die Bewilligung von Fördermitteln hätte allerdings vorausgesetzt, dass der Landkreis vor der Sanierung Eigentümer der neuen Liegenschaft geworden wäre. Im Falle des Kaufes eines sanierten Gebäudes hätte somit kein Fördermittelanspruch mehr bestanden.

Finanziell nachteilig hätte sich auch die Höhe der Grunderwerbsteuer beim Kauf eines sanierten Gebäudes ausgewirkt. Die Grunderwerbsteuer ist immer auf den gesamten Kaufpreis zu entrichten. Bei Erwerb einer unsanierten Liegenschaft wäre die Grunderwerbsteuer deutlich geringer gewesen.

Um diese finanziellen Nachteile zu vermeiden, wurde damals ebenfalls geprüft, inwieweit die Umsetzung der priorisierten Variante möglich gewesen wäre, ohne die finanziellen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Insoweit kam der vergaberechtlich unbedenkliche Ankauf einer unsanierten Liegenschaft im US-Depot Gießen mit anschließender Sanierung in Betracht. Die Schulleitung und das Kollegium der Willy-Brandt-Schule Gießen hatten einen Standortwechsel in das Depot in Gießen mehrheitlich befürwortet - allerdings mit der Maßgabe, dass die Räumlichkeiten den pädagogischen Ansprüchen gerecht werden müssten, was nach dem Raumzuschnitt noch nicht vollumfänglich gegeben war. Eine Zuordnung der Räume in den Gebäuden des US-Depots zeigte zwar auf, dass die Zahl der Räume ausreichend war. Die Schule bemängelte allerdings den Zuschnitt und die Größe verschiedener Räume.

Um die Raumaufteilung zu optimieren, wurde ein Planungsbüro damit beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Schule ein Konzept zu erarbeiten, in dem die pädagogischen Anforderungen unter Anpassung des bestehenden Raumprogramms und der räumlichen Gegebenheiten der Depotgebäude erfüllt werden. Auf Grundlage dieses Ergebnisses erfolgte dann die Ermittlung des Kostenaufwandes für die Sanierung und den Umbau der Gebäude. In der daraufhin erstellten Kostenschätzung wurde ein Gesamtkostenaufwand einschließlich des Grundstückskaufs und der Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 27,5 Mio. € ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine energetische und brandschutztechnische Sanierung am Standort, auch unter Berücksichtigung der Kosten-/Nutzenanalyse, die wirtschaftlichste Realisierungsvariante war.

Aufgrund des Ergebnisses dieses Prüfungsauftrages beschloss der Kreistag in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Umsetzung der brandschutztechnischen und energetischen Sanierung der Willy-Brandt-Schule am Standort, die Planungstätigkeiten dafür wieder aufzunehmen und das Ergebnis dem Fachausschuss zur Projektgenehmigung vorzulegen.

Neue Anforderungen der Schulgemeinde sollten in die Überarbeitung mit einbezogen werden. Nach der Verifizierung der Anforderungen und der Erstellung einer überarbeiteten Planung wurde diese dem Kreistagsausschuss für Schule, Planen, Bauen und Sport und dem Kreistag zur Projektgenehmigung vorgelegt.

Der Kreistag beschloss daraufhin im Dezember 2016, auf die energetische Sanierung zu verzichten. Stattdessen sollten nur die brandschutztechnische Sanierung und die Realisierung des „offenen Konzeptes“ erfolgen. Hinzu kamen die Sanierung der Lehrküchen, die Erstellung von Lackierkabinen im Außenbereich und ein Gewächshaus.

Der Kreistag beschloss ebenfalls, eine Sanierung im Bestand, ohne eine Auslagerung der kompletten Schule durchzuführen.

---

#### Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten in Höhe von insgesamt 17.620.000 €.  
Bis 2019 wurden bereits 3.050.000 € bereitgestellt.  
Die Mehrkosten in Höhe von 9.220.000 € sind über die bereits im Investitionsprogramm entstandenen Mittel in Höhe von 8.400.000 € zusätzlich in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

-----  
Folgekosten: Siehe Anlage 2

---

Mitzeichnung:

Fachbereich Schule,  
Bauen, Sport und

**Abfallwirtschaft**

**Organisationseinheit**

**Mario Rohrmus**  
**Fachbereichsleitung**

**Dr. Christiane Schmahl**  
**Erste Kreisbeigeordnete**

**Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:**

**Beschluss des \_\_\_\_\_**

**vom:**

**Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -  
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt**

**Zur Beglaubigung**