



Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/220/2024

Federführung:	Dezernat II	Datum:	30.01.2024
Bearbeiter:	Thomas Kappelmann		

	Sichtvermerke
Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen	22.02.2024
Kreisausschuss	06.03.2024
Kreistag	03.04.2024

Neubau einer Förderschule GE

Beschlussvorschlag:

Der Neubau einer Förderschule mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“ (GE) erfolgt im Rahmen einer Vergabe an einen Totalunternehmer. Zur Vorbereitung dieses Verfahrens werden Aufträge zur Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie zur rechtlichen und inhaltlichen Betreuung des Verfahrens zur Auswahl des Totalunternehmers an geeignete Beratungsbüros erteilt.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) ☐ nein ☒ ja	Im Haushaltsplan enthalten ☐ nein ☒ ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung ☐	
Einmalige Kosten		Investiv ☐	Unterschrift
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam ☐	gez. Kappelmann

**Neubau einer Förderschule mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“ (GE)
hier: Rechtliche Ausgestaltung des Vergabeverfahrens**

Die Astrid-Lindgren-Schule (ALS) in Edewecht wird als Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen (L) und Geistige Entwicklung (GE) betrieben. Der Schwerpunkt L wird bis zum 31.07.2028 als eigenständige Schule / bzw. Schulzweig gemäß der bildungspolitischen Landesentscheidungen auslaufen.

Bislang wird die Schulträgerschaft aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung von der Gemeinde Edewecht wahrgenommen. Die Gemeinde will jedoch insbesondere aufgrund der u.a. von Seiten der Schulleitung formulierten umfangreichen zusätzlichen Raumbedarfe für die Förderschule GE in Verbindung mit einem bestehenden erheblichen Investitions- und Instandhaltungsbedarf bei den derzeit genutzten Gebäuden die Schulträgerschaft möglichst schnell an den Landkreis Ammerland zurück geben. Die derzeit dort zur Verfügung stehenden Räume reichen für die Anforderung an den Betrieb einer Förderschule GE deutlich nicht mehr aus und weisen erhebliche bauliche sowie sonstige Mängel auf.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 beschlossen, dass die Verwaltung die Errichtung einer Förderschule GE für das gesamte Kreisgebiet in einer Schulträgerschaft durch den Landkreis planen soll, um dann - auch auf Basis dieser Planungen - über die konkrete Übernahme der Schulträgerschaft durch den Landkreis Ammerland zu entscheiden.

Im Sommer durchgeführte baufachliche und schulfachliche Begutachtungen durch externe Berater haben zunächst zu dem Ergebnis geführt, dass eine bauliche Ertüchtigung des im Jahr 1971 errichteten Bestandsgebäudes incl. der notwendigen räumlichen Erweiterungen sowohl aus schulfachlicher als auch aus baufachlicher Sicht keine sinnvolle Option darstellen.

Durch die Berater wurde daher ein Neubau für die Förderschule GE empfohlen. Dieser Empfehlung ist der Kreistag in seiner Sitzung am 20.12.2023 nach vorbereitenden Beratungen im Kreisausschuss und im Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen unter Beteiligung des Schulausschusses gefolgt und hat in den Haushalt 2024 Planungskosten für einen Neubau in Höhe von 500.000 € eingestellt.

Das gesamte Bauvolumen des Neubauvorhabens dürfte bei rd. 7.700 qm Brutto-Grundfläche (BGF) liegen. Die Gesamtkosten werden auf rd. 30,0 Mio. € geschätzt und liegen damit oberhalb der Schwellenwerte.

In Bezug auf die aktuelle Situation der Beschulung von Schülerinnen und Schülern mit einem besonderen Förderbedarf GE wurden von der Schulleiterin in den letzten Jahren und Monaten folgende gravierende Mängel gegenüber der Gemeinde sowie dem Schulamt des Landkreises geltend gemacht:

- Es besteht ein erheblicher Raummangel (Klassenräume, Differenzierungsräume, Therapieräume, Fachraum Informatik sowie Lehrer- und Lehrerinnenarbeitsplätze).
- Die genutzten Gebäude sind nicht barrierefrei nutzbar. So fehlt u.a. ein Aufzug in die erste und zweite Etage, obwohl dort GE Klassen beschult werden. Des Weiteren fehlen elektrische Türöffner.
- Die vorhandenen Räume bieten zum Teil nur mangelhafte Aufenthalts- bzw. Unterrichtsmöglichkeiten u.a. durch mangelnde Akustik, defekte bzw. falsche Beleuchtung, Zugserscheinungen aufgrund defekter Fenster, fehlendem Sichtschutz, Toiletten für Schülerinnen und Schüler im Außenbereich mit mangelhafter Belüftung, Bodenwellen in den Klassenräumen, Wänden mit abbröckelndem Putz, fehlendem geschützten Außenbereich sowie einer fehlenden Amokanlage.
- Anforderungen des Arbeitsschutzes sowie der Arbeitsstättenverordnung werden nicht eingehalten u.a. durch eine nicht ausreichende Anzahl an Lehrerinnen- und Lehrertoiletten, nicht ausreichende Sozial- und Aufenthaltsräume, fehlende Arbeitsplätze, keine datenschutzkonforme Gestaltung der Verwaltungs- bzw. Schulleitungsbüros.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die derzeit genutzten Räume und Gebäude sowohl

- die allgemeinen schulfachlichen Anforderungen,
- die besonderen Anforderungen einer Förderschule GE,
- die Anforderungen der Barrierefreiheit öffentlicher Förderschulen,
- die Anforderungen des Arbeitsschutzes sowie der Arbeitsstättenverordnung

nicht erfüllen und somit für den Betrieb einer Förderschule GE bzw. die Beschulung entsprechender Schülerrinnen und Schüler nicht geeignet sind.

Aufgrund der Kombination vielfältiger Mängel sowie der erheblichen Anzahl von Einzelmängeln in Verbindung mit den fehlenden Möglichkeiten, diese im Bestandsgebäude zeitnah abstellen zu können oder zumindest zu verringern, ist ein noch längere Zeit laufender Schulbetrieb einer Förderschule GE an der ALS in Edewecht nicht akzeptabel.

Es ist schnellstmöglich eine bauliche Lösung zu schaffen, die eine adäquate Beschulungsmöglichkeit bietet. Bei den anzustellenden Überlegungen, mit welchen baurechtlichen und vergaberechtlichen Möglichkeiten der Neubau umgesetzt werden kann, kommt somit dem Zeitfaktor eine überragende Bedeutung zu.

Für die zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen ist daher primär eine Entscheidung zu treffen, mit welcher Art der Durchführung eine zügige Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe erfolgen kann.

Gute Erfahrungen bei der zeitnahen Umsetzung von Vorhaben hat der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung (EB IB) mit der Vergabe an einen Totalunternehmer nach vorherigem Teilnahmewettbewerb bei der Errichtung des Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Klinikzentrums gemacht. Von der Entscheidung zur Errichtung des

Gebäudes im Frühjahr 2020 bis zur erwarteten Fertigstellung im Sommer 2024 werden rd. 2,5 Jahre vergangen sein. Das größtmäßig in etwa vergleichbare Neubauvorhaben an der Lange Straße 15, welches in traditioneller Vorgehensweise (Architektenplanung und gewerkeweise Ausschreibung) errichtet wurde, hat im Vergleich dazu von der Bauentscheidung im Herbst 2018 bis zur Fertigstellung im Juli 2023 rd. 4 Jahre und 9 Monate in Anspruch genommen.

Es ist daher vorgesehen, um eine möglichst schnelle Bereitstellung der benötigten Förderschulräume zu gewährleisten, dem Kreistag über den Kreisausschuss vorzuschlagen, den Neubau einer Förderschule mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung (GE) im Wege einer Vergabe an einen Totalunternehmer vorzunehmen und zur Vorbereitung dieses Verfahrens Aufträge an geeignete Beratungsbüros für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie die rechtliche und inhaltliche Betreuung des Verfahrens zur Auswahl des zu beauftragenden Totalunternehmers zu erteilen.

Bei einem Totalunternehmer handelt es sich um Unternehmen, das sämtliche für die Herstellung eines Bauwerks erforderliche Planungs- und Bauleistungen zu erbringen hat und wesentliche Teile hiervon auch selbst ausführt. Der Totalunternehmer unterscheidet sich damit elementar von einem Generalunternehmer, der auf die Planungen des Bauherren oder eines vom Bauherrn beauftragten Architekten zurückgreift.

Die Beauftragung von Totalunternehmern hat in den letzten Jahren gerade auch im kommunalen Bereich sowie im Nordwesten deutlich zugenommen. Als Beispiele seien u.a. die BBS 3 in Oldenburg, die IGS in Aurich, das Rathaus in Neustadt oder auch das Verwaltungsgebäude der NWZ in Oldenburg genannt. Wesentliche Vorteile einer Vergabe an einen Totalunternehmer sind die schnellere Vergabe in einzelnen Vergabeverfahren, die gesicherte Qualität sowie die Terminsicherheit durch die schlüsselfertige Planung, frühe und hohe Kostensicherheit durch einen festen Vertragspreis sowie eine weitgehende Risikominimierung durch Leistungen „aus einer Hand“. Der geplante Neubau eines Förderschulgebäudes ist für eine Vergabe an einen Totalunternehmer auch geeignet, da aufgrund des sich aus dem Curriculum ergebenden Raumprogramms, den vergleichsweise überschaubaren technischen Anforderungen an die Räume und der damit möglichen Vorfertigung von Bauteilen bzw. einer möglichen Rasterbauweise das Vorhaben z.B. auch für Systemanbieter interessant sein könnte. Eine solche Art der Erstellung könnte die benötigte bzw. die zu erwartende Bauzeit weiter deutlich reduzieren.

Die Auswahl der in Frage kommenden Unternehmen würde über ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb erfolgen. Für die rechtliche und inhaltliche Betreuung dieses Verfahrens sowie für die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung sollen entsprechend geeignete externe Berater beauftragt werden. Die Beweggründe für das beabsichtigte Verfahren wurden im Vorfeld mit dem Rechnungsprüfungsamt des Landkreises erörtert.

Nach einer ersten mündlichen Stellungnahme des RPA's bestehen von dort Einwände gegen eine Beauftragung eines Totalunternehmers. Hierzu wird das RPA noch eine schriftliche Erläuterung vorlegen, die zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht wird.

Als tragender Grund wurde vom RPA angeführt, dass die geltend gemachte schnellere Umsetzung des Bauvorhabens nicht als ausreichende Begründung angesehen wird, von dem üblichen Verfahren mit einer Ausschreibung von Einzelgewerken abzuweichen. Die besondere Eilbedürftigkeit für die Erstellung einer adäquaten Förderschule wird nicht gesehen, da der nicht ausreichende Zustand der jetzigen Förderschule bereits seit längerem bestehe und auch bekannt gewesen sei.

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Feuerschutz und Bauwesen erfolgen hierzu weitere mündliche Erläuterungen.

Aus Sicht des Fachamtes und der Behördenleitung wird hierzu eine andere Auffassung vertreten. Die Beratungen im Schulausschuss am 31.01.2024 haben die Dringlichkeit zur Durchführung der Maßnahme aufgezeigt.

Es ist daher vorgesehen, den Neubau der Förderschule GE im Wege einer Vergabe an einen Totalunternehmer vorzunehmen und zur Vorbereitung dieses Verfahrens Aufträge an geeignete Beratungsbüros für die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung sowie für die rechtliche und inhaltliche Betreuung des Verfahrens zur Auswahl des zu beauftragenden Totalunternehmers zu erteilen.