

Beschlussvorlage
Nr. 177/2021/1

Federführung	Dezernat II Erster Bürgermeister Berner, Johannes
--------------	---

AZ./Datum:	02 JB/16.09.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Sozialausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	21.09.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	28.09.2021

Helmut-von-Kügelgen-Schule
hier: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen
Bezug:

Vorlage Nr. 53/2021	VA 09.03.2021	BVKA 11.03.2021
Vorlage Nr. 53/2021/1	GR 23.03.2021	
Vorlage Nr. 79/2021	VA 13.04.2021	SoZA 20.04.2021
Vorlage Nr. 102/2021	VA 04.05.2021	GR 18.05.2021
Vorlage Nr. 135/2021	VA 08.06.2021	

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis
 - a) vom Eingang von Unterlagen – u. a. der Finanzierungsbestätigung einer Bank – zum geplanten Neubau der Helmut-von-Kügelgen-Schule;
 - b) von der im August / September 2021 erfolgten Prüfung der Baukosten und -risiken des geplanten Neubaus durch ein von der Stadt beauftragtes Immobilienberatungsunternehmen; danach sind die Planungs- und Baukosten für den Neubau von Seiten der Helmut-von-Kügelgen-Schule um ca. 7,7 Mio. € zu niedrig angesetzt.

2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,
 - a) der Helmut-von-Kügelgen-Schule eine letztmalige Frist bis zum 31.03.2022 zu geben, um in diesem Zeitraum die vorgelegten Unterlagen grundlegend zu überarbeiten und auf ein in jeder Hinsicht vertrauenswürdiges Niveau zu heben, insbesondere im Hinblick auf eine Verifizierung der zu erwartenden Baukosten und eine hierfür auskömmliche Finanzierung;
 - b) das reservierte Baugrundstück an der Philip-Reis-Straße bis zum 31.03.2022 vorzuhalten mit der Aussicht, dieses ggf. – bei Erfüllung der geforderten Voraussetzungen – im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen;

- c) die Übernahme von Ausfallbürgschaften durch die Stadt nur für den Fall in Aussicht zu stellen, dass seitens der Schule die Anforderungen an ein überzeugendes Realisierungskonzept (insbesondere sachgerechte Ermittlung der Baukosten und hierauf basierendes Finanzierungskonzept mit ausreichendem Risikopuffer) erfüllt sind. Eine Übernahme von erkennbaren Risiken durch die Stadt im Zusammenhang mit der Gewährung von Ausfallbürgschaften wird ausgeschlossen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 18. Mai 2021 wurde der Sachstand hinsichtlich des geplanten Neubaus der Helmut-von-Kügelgen-Schule auf einem städtischen Grundstück an der Philip-Reis-Straße ausführlich erörtert (vgl. Informationsvorlage 102/2021). Im Nachgang dazu lud die Verwaltung Vertreter des Schul-Trägervereins samt Geschäftsführung zu einem persönlichen Gespräch ins Rathaus ein (17. Juni 2021), an dem auch Vertreter der Gemeinderatsfraktionen teilnahmen. Im Gespräch wurden im Hinblick auf den geplanten Neubau unterschiedliche Sichtweisen deutlich; viele der im Vorfeld diskutierten Fragen blieben dennoch offen.

Mitte Juli und Anfang August gingen von der Helmut-von-Kügelgen-Schule bzgl. des angeforderten Realisierungskonzepts diverse Unterlagen bei der Verwaltung ein, die in der Zwischenzeit ausgewertet wurden. Zuletzt hat die Verwaltung im Zeitraum 12. – 14. September 2021 umfangreiches Material erhalten. Die wesentlichen Punkte werden nachfolgend erläutert.

2. Realisierungskonzept – Auswertung der eingegangenen Unterlagen

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 23. März 2021 hatte der Gemeinderat einstimmig beschlossen, die Helmut-von-Kügelgen-Schule dazu aufzufordern, bis zum 31. Juli 2021 ein überzeugendes Realisierungskonzept einschließlich belastbarer Finanzierungsunterlagen für ihren geplanten Neubau im Gewerbegebiet Siemensstraße vorzulegen.

Am 6. August 2021 ging von der Schule die Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts ein, ferner ein Konzeptpapier, welches gegenüber den bereits vorliegenden Unterlagen nur geringfügige Änderungen enthält. Die Baukosten für den geplanten Neubau der Schule werden unverändert mit 15,0 Mio. € angenommen. Finanziert werden soll der Neubau im Wesentlichen durch ein von der Bank bereitgestelltes Darlehen mit einem Umfang von 10,8 Mio. €, ergänzt um ein Zwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe von 3,65 Mio. € für die erst nachträglich vom Land Baden-Württemberg erwarteten Schulbaufördermittel.

Aus den Finanzierungsunterlagen der Bank geht hervor, dass eine Besicherung der beiden Darlehen durch kommunale Ausfallbürgschaften der Stadt Fellbach in Höhe von 8,7 Mio. € (Darlehen) bzw. 3,2 Mio. € (Zwischenfinanzierungsdarlehen) erwartet wird. Die Stadt hatte im Juni 2021 ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Gewährung von Ausfallbürgschaften bestätigt, bezogen auf das Darlehen allerdings nicht in dieser Höhe. Mit Schreiben vom 13. September 2021 hat die Bank die Anforderungen an die städtische Ausfallbürgschaft auf einen Betrag von 6,0 Mio. € reduziert.

Die angenommenen Baukosten (ca. 15,0 Mio. EUR; weitere 0,2 Mio. EUR für Rückbau Standort Thomas-Mann-Straße) basieren nach wie vor auf den vom Architekturbüro im Jahr 2018 errechneten, zwischenzeitlich durch Indexierung angepassten Werten,

ergänzt um Bauzeitinsen in Höhe von 265 TEUR. Es handelt sich dabei naturgemäß um allenfalls grobe Näherungswerte, da sich der vorliegende Stand der Planung noch immer im Bereich eines Vorentwurfs, allenfalls partiell ergänzt um erste Ansätze der Entwurfsplanung, bewegt. Im Hinblick auf den frühen Planungsstand und unter Berücksichtigung der jüngst verzeichneten Baukostensteigerungen hatte die Verwaltung gegenüber der Schule vielfach ihre begründeten Zweifel an den vorgelegten Kostenansätzen deutlich gemacht und daher die bereits im März 2019 durch ein umfangreiches Schreiben erläuterte Forderung wiederholt, die zutreffende Ermittlung der Baukosten durch belastbare Nachweise zu belegen. Bedauerlicherweise kam die Schule dem nicht nach.

Die Verwaltung sah sich deshalb im August 2021 – nach einer ersten Auswertung der eingegangenen Unterlagen – dazu gezwungen, ihrerseits ein Immobilienberatungsunternehmen mit einer eigenständigen Baukosten- und Risikoermittlung für die vorgelegte Neubauplanung zu beauftragen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen seit dem 14. September 2021 vor und wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses durch Vertreter des Unternehmens vorgestellt. Im Kern wird ersichtlich, dass die tatsächlich zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten für den geplanten Neubau nicht wie angegeben bei 15,0 Mio. € liegen, sondern unter Berücksichtigung einschlägiger Werte bei 22,7 Mio. €. Die enorme Differenz von 7,7 Mio. € beruht auf Indexwerten in der Kostenprognose der Schule, welche längst nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten am Markt entsprechen, ferner auf einer zu geringen Dotierung der Baunebenkosten und der Rückstellung für Unvorhergesehenes.

Die vom Immobilienberatungsunternehmen ermittelte Gesamtsumme beruht auf einem vertieften Vergleich mit anderen Schul-Neubauprojekten der jüngeren Zeit in Süddeutschland. Bewusst wurden seitens des Unternehmens realistische und nicht etwa überhöhte Werte angesetzt – mit anderen Worten: Die Kostenermittlung wurde nicht künstlich „verteuert“. Auch aufgrund der gründlichen Befassung des Unternehmens mit dem Neubauvorhaben und aufgrund der Aktualität der im Kostenvergleich einbezogenen Projekte hält die Verwaltung die vorgelegte Ausarbeitung für glaubhaft.

Mit Nachricht vom 12. September hat der Geschäftsführer der Schule gegenüber der Verwaltung erklärt, in einem nächsten Schritt die Vertiefung der vorliegenden Neubauplanung in Angriff nehmen zu wollen. Angestrebt wird eine Entwurfsplanung, in der wesentliche Fachingenieurleistungen (Tragwerksplanung, Haustechnik, Brandschutz, Bauphysik) berücksichtigt sein sollen. Auf dieser Basis soll eine vertiefte Kostenberechnung erstellt werden. Weshalb diese Ergebnisse erst jetzt angestrebt werden, ist unklar.

3. Weiteres Vorgehen

Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses kamen in der Vorberatung am 14. September in Übereinstimmung mit der Einschätzung der Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die von der Schule vorgelegten Unterlagen trotz der von einer Bank zwischenzeitlich erteilten Finanzierungsbestätigung als unzureichend anzusehen sind. Eine Gewährung von Ausfallbürgschaften durch die Stadt Fellbach ist unter diesen Umständen keinesfalls denkbar.

Trotz dieses unbefriedigenden Ergebnisses besteht die Bereitschaft, der Helmut-von-Kügelgen-Schule die Gelegenheit zur Korrektur der aufgezeigten Unstimmigkeiten zu geben. Mit dem Beschlussantrag wird eine nochmalige Fristverlängerung vorgeschlagen, um in dieser Zeit das Realisierungskonzept den gestellten Anforderungen entsprechend zu überarbeiten. Zu den Einzelheiten befindet sich die Verwaltung weiterhin im Austausch mit der Geschäftsführung der Schule.

4. Stellungnahme der Helmut-von-Kügelgen-Schule

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde der Geschäftsführung der Schule in einer Entwurfsfassung übermittelt, verbunden mit der Bitte, hierzu Stellung zu nehmen, um die Sichtweise der Schule zu berücksichtigen. Der Geschäftsführer hat am 19. September die nachfolgende Stellungnahme abgegeben, die ausdrücklich zur Veröffentlichung bestimmt ist:

„Gerne möchten wir Ihr Angebot nutzen, um einige in Ihrem Schreiben erwähnten Details aus unserer Sichtweise zu ergänzen.

Seitens der von der HvK-Schule beauftragten Architekten wurde der Vorentwurf fertiggestellt. Gem. dieser Leistungsphase 2 der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI BW) wurde die Kostenschätzung nach DIN 276 Kosten im Bauwesen auf Basis des Baukosteninformationsdienstes der Deutschen Architektenkammern (BKI) erstellt. Im BKI werden abgerechnete Bauvorhaben nach Gebäudearten dargestellt.

Die Kostenschätzung der Architekten wurde auf Basis BKI 2021, zuzüglich Index für Stuttgart, oberer Mittelsatz, für allgemeinbildende Schulen mit dem Kennwert von 2.149 €/m² Bruttogrundfläche (BGF) für die Kostengruppen 300 und 400 ermittelt.

Im Vergleich dazu die Basis des Regierungspräsidiums Stuttgart (RPS) für die Ermittlung der Landeszuschüsse für Schulneubauten, aktualisiert 2020: 3.500 €/m² Nutzfläche, für die Kostengruppen 300,400 und 700. Das RPS legt die Nutzfläche mit 60% und die Nebenflächen anteilig mit 40% fest, was übrigens im Entwurf der Architekten genau erreicht wurde.

Rechnet man den RPS-Kostenkennwert von 3.500 €/m²NGF auf BGF um, ergeben sich Bezugskosten von 2.100 €/m² BGF für die KG 300, 400 und 700. Ohne KG 700 ergibt sich ein Ansatz von 1.707 €/m²BGF für die KG 300 und 400. Der vom Architekturbüro verwendete BKI-Ansatz liegt damit um 25% höher als vom RPS zu Grunde gelegt. In Abstimmung mit der anbietenden Bank wurde auf die ermittelten Kosten insgesamt nochmal 10% aufgeschlagen.

Mit Schreiben an EBM Herrn Berner hat die GF der HvK-Schule angeboten, auf eigene Kosten die nächste Leistungsphase 3 der HOAI BW zu beauftragen. Die Leistungsphase 3 -Entwurf- schließt die genauere Kostenermittlung, die Kostenberechnung, mit ein. Diese Kostenberechnung wird erstellt auf Basis einer intensiven Durcharbeitung des geplanten Schulneubaus, einschl. der fachtechnischen Durcharbeitung, wie z.B. Tragwerksplanung, Technische Gebäudeanlagen (TGA) und Brandschutz. Die Entwurfsphase schließt üblicherweise auch mit der Erstellung/Einreichung des Baugesuchs ab.

Die HvK-Schule wird alle ihr möglichen Anstrengungen unternehmen, diese Leistungsphase auch zeitnah mit der Vorlage eines GU-Angebots zu verbinden. Der dann erreichte Planungsstand und die damit verbundene Kostenberechnung würden folglich in die Ausführungsplanung und Umsetzung des Bauvorhabens münden.

Selbstverständlich kümmern wir uns umgehend um die Aufklärung der zweifelsohne hohen Differenz bei der externen Kostenschätzung, die der Stadtverwaltung vorliegt.

Vor diesem Hintergrund möchten wir hiermit auch noch darauf hinweisen, dass unsere jetzigen Projektpartner in Bau- und Finanzplanungen, in Qualität und Zuverlässigkeit bei uns bis dato keinerlei Anlass gaben, an deren Professionalität zu zweifeln. Zumal bisher eine kontinuierliche Abstimmung der Notwendigkeiten und Möglichkeiten mit der Schule als Bauherr gegeben war."

Die Verwaltung bittet um Berücksichtigung dieser Stellungnahme in der weiteren Beratung.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine unmittelbaren.
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: Durch die im Beschlussantrag formulierten Anforderungen an eine Gewährung von Ausfallbürgschaften sollen finanzielle Risiken für die Stadt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: --