

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 22.05.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.8	Bezeichnung der Vorlage: Förderprogramm für die Vorhaben "Sanierung der Erich Kästner Grundschule Wegberg" und "Turnhalle der Schule am Grenzlandring", sowie weitere Vorgehensweise		Datum: 28.05.2025
Vorlage-Nr: VO/0103/25			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	17.06.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften am 01.04.2025 stellte die Verwaltung für die Erich Kästner Grundschule Wegberg (TOP 1.5, VO/0044/25) und für die Turnhalle der Schule am Grenzlandring (VO/0045/25) die Sanierungserfordernisse dar und bat um Entscheidung darüber.

In beiden Fällen folgte der Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht, sondern beschloss die Einberufung eines Arbeitskreises zwecks Austausch zwischen Politik und Verwaltung sowie Schul- und OGS-Leitung der Erich Kästner Grundschule.

Die Sitzung des Arbeitskreises wurde dann durch die Verwaltung für den 27.05.2025 koordiniert.

In der Sitzung des Rates der Stadt Wegberg am 06.05.2025 berichtete die Technische Beigeordnete Frau Neudek (TOP N10 – Bericht des Bürgermeisters) mündlich über ein neues Förderprogramm des Landes NRW „*Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier*“.

Das Programm bietet die Möglichkeit, Bestandsgebäude grundlegend energetisch zu sanieren. Dabei wird eine Förderquote von derzeit 92,5% (nicht zurück zu zahlen !) aufgerufen. Die wesentlichen Voraussetzungen zur Generierung der finanziellen Förderung sind

- die Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 50% durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen, sowie
- die Fertigstellung der Maßnahme bis zum 31.12.2029 („letzte Schlussrechnung“).

Gespräche mit dem Fördergeber haben stattgefunden und bestärken die Verwaltung in ihrer Auffassung, dass sowohl für die Sanierung der Erich Kästner Grundschule als auch für die Turnhalle der Schule am Grenzlandring im Rahmen des Programms die finanzielle Förderung von 92,5 % der zuwendungsfähigen Kosten erzielt werden kann.

Dabei wird der Begriff der „zuwendungsfähigen Kosten“ seitens des Fördergebers sehr weit gefasst, in dem auch sogenannte „Umfeldmaßnahmen“ förderfähig sind. Als Umfeldmaßnahmen werden diejenigen Maßnahmen bezeichnet, die zwar nicht als direkte energetische Maßnahmen gelten, jedoch zwingend erforderlich sind, um diese durchführen zu können.

Beispiel: Ist bei der Turnhalle der Bodenaufbau zu dämmen, so wird die Erneuerung des kompletten Sportbodens als „Umfeldmaßnahme“ in Gänze mitgefördert.

Nach intensiver Diskussion der Ratsmitglieder sprach sich mittels Einholung eines Meinungsbildes die große Mehrheit des Rates der Stadt Wegberg dafür aus, keine Zeit zu verlieren und für beide Vorhaben im Hinblick auf das Förderprogramm dem Vorschlag der Verwaltung zu einem sofortigen Start zu folgen. Denn insbesondere für die Sanierung der Erich Kästner Grundschule ist die unverzügliche weitere Bearbeitung der Konzeptplanung dringend erforderlich, da die Maßnahmenfrist bis Ende 2029 zwar weit gefasst scheint, tatsächlich aber für dieses sehr große und komplexe Bauvorhaben sehr eng gesteckt ist.

Weiterhin ergab das Meinungsbild im Rat, dass ein Arbeitskreis zur Erörterung der Thematiken nicht mehr für erforderlich gehalten wird, woraufhin die Verwaltung den bereits vereinbarten Termin am 27.05.2025 absagt hat.

Im Folgenden wird nun für beide Vorhaben die von der Verwaltung geplante weitere Vorgehensweise dargestellt.

Sanierung der Erich Kästner Grundschule Wegberg

Ziel ist die Erarbeitung eines umfassenden Sanierungs- sowie Raum- und Nutzungskonzepts für die gesamte Schule und die OGS, basierend auf den Zahlen der Schulentwicklungsplanung und den derzeit geltenden Anforderungen an Räume und Flächen schulischer Nutzungen. Dabei ist der gesamte Gebäudebestand einzubeziehen sowie ein eventuell erforderlicher An- oder Neubau in Betracht zu ziehen.

Es soll ein Sanierungskonzept für die sanierungsbedürftigen und zum größten Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile erarbeitet werden. Dies soll im Hinblick auf das Förderprogramm *„Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier“* unter der Maßgabe erfolgen, rechnerisch eine 50%-ige Primärenergieeinsparung nachzuweisen, um eine möglichst hohe finanzielle Förderung zu generieren.

Um die Höhe des Eigenmittelanteils möglichst gering zu halten, ist es Ziel für die nicht-energetischen Maßnahmen, diese soweit wie möglich den sogenannten „Umfeldmaßnahmen“, und damit ebenfalls der Förderung zuordnen zu können.

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

Zu weiteren und detaillierten Ausführungen zu den Sanierungserfordernissen, zur Schul- und OGS-Konzeption und zum Denkmalschutz sei auf die genannte Vorlage vom 01.04.2025 im WBVL verwiesen.

Aktueller Sachstand

Die Erarbeitung des Gesamtsanierungskonzepts und die Entwicklung der Schul- und OGS-Konzeption wird durch das Büro *Werkgemeinschaft Quasten Mundt Architekten* aus Grevenbroich übernommen, welches auch schon die Machbarkeitsstudie für die Pavillonklassen erarbeitet hat. Das Büro hatte sehr kurzfristig zugesagt, diese Aufgabe trotz des sehr knappen Bearbeitungszeitraums von fünf Monaten übernehmen zu können. Das Büro ist mit den Planungsleistungen bereits beauftragt worden.

Die bauphysikalische Begleitung und der Nachweis der 50%-igen Primärenergieeinsparung wird durch das Büro AAINA GmbH aus Aachen erbracht, welches bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Turnhalle der Schule am Grenzlandring tätig war.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage war das Büro AAINA noch nicht beauftragt. Grund hierfür ist, dass die Verwaltung für die Energieberatung eine finanzielle Förderung durch das BAFA beantragen möchte, dies aber zwingend vor einer Beauftragung zu erfolgen hat. Die maximale Förderung beträgt 4.000,- €.

In einem ersten Ortstermin in der Erich Kästner Grundschule war man seitens des Büros AAINA sehr sicher, den Nachweis der 50%-igen Primärenergieeinsparung unter der Voraussetzung geeigneter baulicher und energetischer Sanierungsmaßnahmen führen zu können.

Zwischenzeitlich haben bereits vorbereitende verwaltungsinterne Gespräche und auch der erste Planungstermin mit allen Beteiligten unter Federführung des Büros *Quasten Mundt* am 26.05.2025 stattgefunden. Teilnehmer waren neben den Vertretern der Verwaltung die Schul- und die OGS-Leitung der Erich Kästner Grundschule.

In den nächsten Wochen sollen sukzessive die weiteren erforderlichen Fachplaner für die Technische Gebäudeausrüstung und für das Tragwerk, sowie die Sachverständigen für den Brandschutz und für Schadstoffe beauftragt werden.

Weitere Vorgehensweise und Termine

Der von der Verwaltung für die Gesamtmaßnahme aufgestellte Grobterminplan sieht die Erarbeitung des Sanierungskonzepts und der Schul- und OGS-Konzeption bis Ende Oktober 2025 vor. Es ist vorgesehen, die Ergebnisse dem Ausschuss noch vor Jahresende vorzustellen und einen Beschluss über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Zu diesem Zeitpunkt wird dann auch Gewissheit über die Kosten und den Umfang der finanziellen Fördermöglichkeit bestehen (der letztendliche Förderantrag wird auf Empfehlung des Fördergebers dann jedoch erst nach Fertigstellung der Entwurfsplanung LP 3 mit Kostenberechnung gestellt, Zeitpunkt ca. Herbst 2026).

Mit der Ende 2025 vorliegenden und beschlossenen Gesamtkonzeption ist die Voraussetzung zur Durchführung eines EU-weiten VgV-Vergabeverfahrens geschaffen, mit dem die Planungsleistungen zur Gesamtsanierung der Erich Kästner Grundschule auszuschreiben sind.

Gemäß Grobterminplan soll die Beauftragung der letztendlichen Planungsbüros Anfang des Frühjahrs 2026 erfolgen. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2027 beginnen und rund zwei Jahre andauern. Die Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahmen haben bis Ende 2029 zu erfolgen.

Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring

Ziel ist die Erarbeitung eines Gesamtsanierungskonzepts für die Turnhalle, mit dem der rechnerische Nachweis über eine 50%-ige Primärenergieeinsparung erbracht werden kann. Dazu bietet die am 04.02.2025 im Ausschuss vorgestellte Machbarkeitsstudie (Büro *Gronau plan*, Wegberg) in Verbindung mit der vorliegenden „Thermischen Gebäudesimulation mit ökobilanzieller Bewertung“ (Büro *AAINA GmbH*, Aachen) die Grundlage.

Aktueller Sachstand

Eine bereits vorgenommene Rücksprache mit dem Büro AAINA aus Aachen ergab, dass der Nachweis einer 50%-igen Primärenergieeinsparung bei einer der bisher erarbeiteten energetischen Gesamtsanierungsvarianten möglich und im Grunde genommen bereits rechnerisch erbracht ist.

Die bisher noch offene Frage hinsichtlich der Nutzung der Turnhalle als Versammlungsstätte ist nach verwaltungsinterner Abstimmung sowie nach Rücksprache mit der Schulleitung der Schule am Grenzlandring insofern geklärt, als das eine solche Nutzung zukünftig nicht mehr erforderlich ist.

Für schulische Veranstaltungen steht bis zu einer Größe von 199 Personen die Mensa des Schul- und Sportzentrums zur Verfügung. Für Veranstaltungen anderer Art und Größe stehen das Forum und das Pädagogische Zentrum (PZ) des Maximilian-Kolbe-Gymnasiums zur Verfügung.

Weitere Vorgehensweise und Termine

Das Gesamtsanierungskonzept soll im Hinblick auf die vorgenannten Punkte von den beauftragten Büros überarbeitet werden, und dem Ausschuss, gegebenenfalls mit Varianten, in einer der beiden nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt wird dann auch Gewissheit über die Kosten und den Umfang der finanziellen Fördermöglichkeit bestehen (der letztendliche Förderantrag wird auf Empfehlung des Fördergebers dann jedoch erst nach Fertigstellung der Entwurfsplanung LP 3 mit Kostenberechnung gestellt).

Auch für die Sanierung der Turnhalle ist aufgrund der Überschreitung des EU-Schwellenwertes für Planungsleistungen ein EU-weites Vergabeverfahren (VgV-Verfahren) mit Ausschreibung dieser Leistungen erforderlich. Hierfür bietet das dann beschlossene Sanierungskonzept die Grundlage.

Die weiteren Schritte erfolgen sinngemäß wie vorbeschrieben zur Erich Kästner Grundschule. Mit der Fertigstellung der Sanierung kann aufgrund der kürzeren Bauzeit jedoch zu einem früheren Zeitpunkt gerechnet werden.

Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor Mitte 2027 zu rechnen. Da die Flachdachsanieierung Teil der Gesamtfördermaßnahme sein wird, muss bis dahin mit immer wieder auftretenden Undichtigkeiten des Flachdaches gerechnet werden. Reparaturen können, wenn überhaupt, nicht nachhaltig und umfassend vorgenommen werden, so dass in den nächsten beiden Jahren leider immer wieder mit Einschränkungen und temporären Sperrungen der Halle aufgrund eindringenden Niederschlagswassers gerechnet werden muss.

Die Verwaltung wird versuchen, dies in einem möglich geringen Ausmaß zu halten.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt die im Vorlagentext dargestellte weitere Vorgehensweise zur Sanierung der Erich Kästner Grundschule.

Weiterhin beschließt der Ausschuss die im Vorlagentext dargestellte weitere Vorgehensweise zur Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring.

Kosten und Finanzierung

Für die Erich Kästner Grundschule werden die Kosten für die planerische Erarbeitung der Sanierungskonzeption und der Schul- und OGS-Konzeption auf insgesamt rund 130.000,- € brutto geschätzt.

Im Haushaltsplan stehen hierfür unter der Investitionsmaßnahme *030106 H002 – Erweiterung der OGS* 45.000,- € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von voraussichtlich 85.000,- € werden als überplanmäßige Ausgabe per Mittelübertragung von der Investitionsmaßnahme *011304 H672 – Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring* zur Verfügung gestellt. Die auf dieser Maßnahme zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 339.000,- € (ursprünglich für die Flachdachsanierung in 2025 vorgesehen) werden in 2025 nur zu einem geringen Teil benötigt, da sich die Gesamtsanierung der Turnhalle im Zuge des Förderprogramms terminlich verzögern wird.

Für die Turnhalle der Schule am Grenzlandring werden für die Überarbeitung und Fertigstellung des Gesamtsanierungskonzepts Kosten für weitere Planungsleistungen in einem unteren fünfstelligen Bereich entstehen.

Im Haushaltsplan stehen unter der Investitionsmaßnahme *011304 H672 – Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring* Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung, die die Verwaltung ursprünglich für den 1. Bauabschnitt „Dachsanierung“ vorgesehen hatte, dafür im Jahr 2025 jedoch nicht mehr benötigt werden.

Anlage

- Revier.Gestalten - Förderprogramm „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude Rheinisches Revier“

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
gez. Neudek	Technische Beigeordnete	gez. Pint	FBL 202
gez. Schreurs	FBL 303	gez. Karneth	Erste Beigeordnete
		gez. Wilkens-Mathar	Kämmerer
		gez. Wannagat	RPA