

Nr.: 181-XVI./2020

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	25.09.2020
■ Fachbereich	Bildung & Kultur	
■ Verfasser/-in	Bleile, Martina	
■ Telefon	07621 410-1400	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	14.10.2020
Kreistag	öffentlich	21.10.2020

Tagesordnungspunkt

Erich Kästner Schule Lörrach - Neue Räume am Zentrum für Seelische Gesundheit Lörrach Stand der Planung, Kostenberechnung, Geschäftsbesorgungsvertrag, Baubeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Kreistag beschließt die Errichtung von Schulräumen für die Erich Kästner Schule Lörrach im künftigen „Zentrum für seelische Gesundheit Lörrach“ entsprechend des beigefügten Grundrissplans (Anlage 1) und der dargestellten Kostenberechnung in Höhe von 3.735.900 EUR. Die Kostenberechnung ist gemäß der Entwicklung des Baukostenindex jährlich automatisch fortzuschreiben.
2. Die Ausstattung der Schule mit einer Lüftungsanlage wird für notwendig erachtet. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Generalplanern zu klären, ob kostengünstigere Varianten denkbar sind.
3. Der Kreistag beauftragt das Zentrum für Psychiatrie Emmendingen mit der Errichtung der unter Ziffer 1 beschriebenen Schulräume einschließlich des Schulhofes und weiterer baulicher Anlagen sowie mit der Gesamtprojektleitung. Hierzu stimmt der KT dem beigefügten Entwurf des Geschäftsbesorgungsvertrags (Anlage 2) und der Einrichtung eines unbefristeten, unentgeltlichen Dauernutzungsrechtes zu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Geschäftsbesorgungsvertrag endabzustimmen und

abzuschließen und den Vertragsentwurf zum Dauernutzungsrecht zu gegebener Zeit dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.

5. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, beim Regierungspräsidium Freiburg die Absprache des derzeitigen Schulgebäudes in der Humboldtstraße in Lörrach zu beantragen sowie das notwendige Verfahren der Regionalen Schulentwicklung nach § 30 SchulG durchzuführen und im Anschluss den Schulbauförderantrag zu stellen.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	3	Bildung&Kultur
Produktgruppe	21.20	Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren
Produkt(e)	21.20.03	Bereitstellung und Betrieb von Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ)
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		Die kreiseigenen Sonderschulen haben im Rahmen des fortschreitenden Inklusionsprozesses einen bedarfsgerechten Umstrukturierungsprozess vollzogen.
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		Der Landkreis wirkt als Träger von SBBZs bei den konzeptionellen Überlegungen gestaltend mit.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ Klimawirkung:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> keine
■ Personelle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, ggf. Erläuterung		
■ Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja,		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€		
<input checked="" type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
	4.035.900 €	1.450.000 €	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2019	2020	2021	2022	ab 2023
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						1.450.000
	Auszahlung			350.000		1.000.000	2.685.900

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Die Erich Kästner Schule Lörrach ist ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Schüler in längerer Krankenhausbehandlung (SBBZ Silk). In diesem SBBZ werden zum einen Kinder und Jugendliche beschult, die somatisch erkrankt sind und sich für einen längeren Zeitraum in der Kinderklinik (Akutklinik) aufhalten müssen. Zum anderen beschult es Kinder und Jugendliche, die in der Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJP) behandelt werden.

Im Zuge der Planungen des Zentralklinikums wurde auch die Psychiatrische Versorgungsstruktur neu geregelt. Das Zentrum für Psychiatrie (ZfP) Emmendingen wird künftig in Lörrach die Erwachsenenpsychiatrie und die Kinder- und Jugendpsychiatrie übernehmen und am Standort in Lörrach Haagen in enger Anbindung an das neue Zentralklinikum ein Zentrum für Seelische Gesundheit (ZSG) errichten.

Aufgrund des Umzugs der KJP an den neuen Standort in Lörrach-Hauingen müssen auch die Schulräume der Erich Kästner Schule im Zentrum von Lörrach aufgegeben und am neuen Standort zur Verfügung gestellt werden. Der Kreistag entschied in einem Grundsatzbeschluss am 23.10.2019, die Schule im neuen Zentrum für Seelische Gesundheit zu integrieren und beauftragte die Verwaltung, in Verhandlungen mit dem ZfP einzutreten. Der Kreistag legte weiterhin fest, dass von einem Flächenbedarf von 1.000 m² Bruttogeschossfläche ausgegangen werden soll.

Planung der Schulräume:

Im Anschluss an diese Entscheidung wurde in enger Abstimmung mit den Generalplanern des ZfP eine Planung für die Schule vorgenommen und mit der Schulleitung abgestimmt. Die Flächen der Schule liegen im UG, welches aufgrund der Topografie des Geländes an dieser Stelle ebenerdig ist. Die Schule erhält einen separaten Zugang und kann die gesamte für die KJP vorgesehene Freifläche als Schulhof nutzen. Vorgesehen sind sieben Klassenräume, ein naturwissenschaftlicher Raum, ein Werkraum, drei Räume zur Einzelförderung, ein Mehrzweckraum, eine kleine Schulküche, ein Lehr- und Lernmittelraum, ein Lehrerzimmer und Verwaltungsräume für die Schulleitungen. Das Projekt befindet sich in der Genehmigungsplanung. Bis Ende 2020 muss bereits eine recht detaillierte Planung der Möblierung und der notwendigen technischen Anschlüsse erfolgen, damit die Ausschreibung des Baus für einen Generalübernehmer vorbereitet werden kann. Der Grundrissplan zu den Flächen der Schule ist als Anlage 1 beigefügt.

Lüftungsanlage:

Details zu der technischen Gebäudeausrüstung werden derzeit noch endabgestimmt. Zur Kostenreduzierung haben die Generalplaner des ZsG vorgeschlagen, auf eine Lüftungsanlage in den Schulräumen zu verzichten. Da die Arbeitsstättenverordnung nicht für Schüler*innen gilt, ist es rechtlich zulässig, die Schule ohne Lüftung zu bauen. Auf Stoßlüftungen/Querlüften in den Pausen könnte verwiesen werden. Die Kostenschätzung (ohne konkrete Planung) für eine zentrale Lüftungsanlage wurde mit 449.000 EUR zzgl. Planungsleistungen von 96.000 EUR angegeben.

Die Schulleiterin teilte mit, dass in diesem Falle eine Lehrkraft als Aufsichtsperson im Klassenraum verbleiben müsste. Es handelt sich um Kinder und Jugendliche, die aufgrund möglicher Weglauftendenzen besonders beaufsichtigt werden müssen. Problematisch sind auch offene Fenster während des Unterrichts für Schüler*innen mit einer geringen Aufmerksamkeitsspanne.

Die Schulleitung spricht sich für eine Lüftungsanlage aus. Dies würde den Schulalltag deutlich erleichtern.

Von Seiten der Planer und unseres Fachbereichs Planung & Bau wird der Einbau einer Lüftungsanlage ebenfalls grundsätzlich empfohlen. Durch die klimatischen Veränderungen ist es angezeigt, für den Mindestluftwechsel und damit für eine gute CO² Konzentration per Lüftungsanlage zu sorgen. Damit würde auch kein Schall von außen in die Klassenräume eindringen. Der Fachexperte von Fachbereich Planung & Bau schlägt vor, das Lüftungskonzept im Detail nochmals feinabzustimmen. Möglicherweise lässt sich durch andere Modelle eine Kostenreduktion erreichen.

Die Teilnehmer der AG Schulen sprachen sich nach ausführlicher Diskussion für die Ausstattung der Schule mit einer Lüftungsanlage aus.

Kostenberechnung:

Die Kosten wurden (mit Ausnahme der nur grob geschätzten Kosten für die Lüftungsanlage in Höhe von 545.000 EUR) nach Lph 2 mit gesamthaft 3.735.908 EUR ermittelt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen.

KG	Kostengruppe	Kostenberechnung Stand Juni 2020
100	Grundstück	- €
200	Erschließung	3.327 €
300	Baukonstruktion	1.451.549 €
400	Technische Anlagen	1.227.300 €
500	Außenanlagen	221.171 €
600	Ausstattung	8.413 €
700	Baunebenkosten	824.148 €
	Baukosten gesamt	3.735.908 €

Hinzu kommen Kosten für die Möblierung der Schule, die seitens des Landratsamts geplant und beschafft wird (erste Kosteneinschätzung 300.000 EUR) sowie für Vergütungskosten im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags.

Nicht eingerechnet sind Baukostensteigerungen, die in der vergangenen Jahren bei jährlich über 3 % lagen. Aufgrund dessen ist bis zum Abschluss des Bauwerks mit Kostensteigerungen zu rechnen.

Das ZfP möchte das Bauvorhaben auf der Basis einer GU-Ausschreibung umsetzen.

Abgerechnet werden die Kosten auf der Basis der tatsächlich entstandenen Kosten. Dies bedeutet zum einen, dass die Kostenberechnung jährlich mit dem Baukostenindex automatisch fortzuschreiben ist und zum anderen, dass das letztlich erzielte Ausschreibungs- bzw. Umsetzungsergebnis maßgebend ist.

Schulraumprogramm:

Zwischenzeitlich konnte das Schul-Raumprogramm mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt werden. Es sieht folgenden Flächenbedarf vor:

- Für die kinder- und jugendpsychiatrische Abteilung: 384-436 m²
- Für die Akutklinik: 126 m²

Über die Schulbauförderung werden somit Programmflächen von bis zu 562 m² gefördert. Diese Programmfläche entspricht der Nutzungsfläche ohne notwendige Verkehrsflächen (wie Flu-

re, Sanitäre Anlagen und ähnliches). Im Schulhausbau wird von einem Verhältnis von 60 % Programmfläche zu 40 % Verkehrsflächen ausgegangen, **sodass eine Schulfläche von 787 m² als angemessen angesehen wird.** Die vom Kreistag auf Empfehlung der Verwaltung **beschlossene Fläche von 1.000 m²** geht richtigerweise darüber hinaus. Hintergrund dafür ist, dass aufgrund der seit 1988 bestehenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg von einer Belegung der Schulräume vor- und nachmittags ausgeht. Dies geht aber an der Realität des Klinikalltags vorbei. Dort sind gerade nachmittags Gruppen- und Therapieangebote, Hausaufgabenbetreuung und Elterngespräche, sodass der Schulbetrieb nur morgens stattfinden kann. Keine Berücksichtigung fanden im Übrigen die Überbrückungsschüler, die nach der Entlassung aus der Klinik noch keine Anschlussbeschulung gefunden haben und dringend auf den Schulbesuch angewiesen sind, um den Therapieerfolg zu sichern.

Nach Anhebung der Kostenrichtwerte durch die Neufassung der Verwaltungsvorschrift zur Schulbauförderung ist bei einem so hohen Anteil an auswärtigen Schülern, wie wir ihn an der Klinikschule haben, von einer Förderung von bis zu 1.450.000 EUR auszugehen.

Bei Aufgabe der Räume in der Humboldtstraße Lörrach ist mit einer Rückzahlungsverpflichtung der dort erhaltenen Schulbauförderung in Höhe von 121.400 EUR zu rechnen.

Geschäftsbesorgungsvertrag / Dauernutzungsrecht

Die Räume der Erich Kästner Schule sind Bestandteil des Neubaus des Zentrums für seelische Gesundheit, weshalb es ratsam ist, mit der Errichtung des Bauwerks das ZfP Emmendingen zu beauftragen, das den übrigen Gebäudekomplex baut. Die Beauftragung sollte im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags erfolgen. Der beigefügte Entwurf des Geschäftsbesorgungsvertrags bildet den weit fortgeschrittenen Verhandlungsstand ab. Änderungen könnten sich höchstens noch in sehr geringfügiger Art ergeben.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag sieht als Verpflichtung des ZfP die Einräumung eines unbefristeten, unentgeltlichen Dauernutzungsrechts vor. Alternativ wäre auch ein Erwerb von Teileigentum denkbar gewesen.

Für das Dauernutzungsverhältnis spricht, dass es im Vergleich zum Recht auf Teileigentum aufgrund weniger strenger Formvorschriften rechtlich variabler und einfacher zu handhaben und damit auch schneller und etwas günstiger umzusetzen ist. Konkret schlägt sich dies bspw. in folgenden Punkten wieder:

- Im Vergleich zu einer Aufteilung in Teileigentum, mit der Begründung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, ist die Vereinbarung über ein Dauernutzungsrecht mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung der Räumlichkeiten bürokratisch unproblematischer.
- Keine notarielle Beurkundung nach § 311b BGB notwendig.
- Geringere Notarkosten, da lediglich eine Unterschriftsbeglaubigung notwendig ist.
- Keine Umsatzsteuer gem. § 4 Nr. 12 c UstG.

Im Übrigen hat sich der Landkreis in diesem Falle auch nicht an den Grundstückskosten zu beteiligen.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, das Projekt im Rahmen eines unbefristeten und unentgeltlichen Dauernutzungsrechts zu gestalten, zumal mit dem ZfP ein sehr verlässlicher Partner gegeben ist.

Durch vertragliche Vereinbarung soll das Dauernutzungsrecht ganz nahe am Teileigentumsrecht ausgestaltet werden. Hierüber besteht Einigkeit mit dem ZfP. Um diese Vereinbarung noch im Detail formulieren zu können, ohne den Zeitplan zu gefährden, wurde der wesentliche Punkt, nämlich das unentgeltliche und unbefristete Nutzungsrecht zugunsten des Landkreises in dem nun vorliegenden Geschäftsbesorgungsvertrag festgezurr (siehe § 7 Absatz 1) und gleichzeitig festgehalten (siehe § 7 Absatz 2), dass die detaillierte Ausformung des Dauernut-

zungsrechts, insbesondere Regelungen über

- die Instandhaltung,
- Instandsetzung und Beteiligung an Erneuerungen,
- die Aufteilung der Betriebskosten,

noch im Detail festzulegen sind, wobei zwischen beiden Vertragsparteien Einigkeit besteht, dass die diesbezüglichen Regelungen sich ganz eng an denen eines Teileigentums orientieren werden.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent I

- Anlagen
 - Grundrissplan der Schule
 - Entwurf Geschäftsbesorgungsvertrag mit Anlagen