



Gemeinde Nottuln  
Die Bürgermeisterin

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. **084/2020/1**

Produktbereich/Betriebszweig:  
**10 Bauen und Wohnen**  
Datum:  
**13.08.2020**

### **Tagesordnungspunkt:**

Teilneubau der Sebastianschule in Darup nach Brandereignis vom 23.05.2020  
zugleich Antrag der Fraktion ÖLiN vom 22.06.2020 (siehe Anlage 1)

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Das weitere Vorgehen wird wie im Sachverhalt unter „1. Beauftragung eines Architekturbüros mit der Erstellung von drei alternativen Entwurfsplanungen“ abgefasst beschlossen. Die Verwaltung wird entsprechend beauftragt, die Planungen und Ausschreibungen voranzutreiben (Planungsbeschluss). Nachhaltigkeit am Bau soll dabei als Qualitätsmerkmal gesondert berücksichtigt werden.
3. Die politische Beteiligung soll dabei wie im Sachverhalt unter c) abgefasst organisiert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, wenn möglich Fördermittel für den Teilneubau der Sebastianschule in Darup zu akquirieren.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die haushalterisch notwendigen Schritte für die Umsetzung des Planungsverfahrens – ggf. unterjährig – zu veranlassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

noch nicht zu beziffern

### **Klimatische Auswirkungen:**

Zunächst keine

Vorlage Nr. 084/2020/1

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>		
<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</b>	25.08.2020	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Ausschuss für Familie, Soziales, Bildung und Freizeit</b>	25.08.2020	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
<b>Rat</b>	08.09.2020	öffentlich		
	<b>Beratungsergebnis</b>			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

## **Sachverhalt:**

Bei einem Brandereignis am 23.05.2020 ist die Sebastianschule in Darup erheblich beschädigt worden. Auf Beschluss des Rats der Gemeinde Nottuln vom 23.06.2020 ist der Abbruch des stark beschädigten Kopfgebäudes bis zur Kellergeschosdecke mit dem Ziel veranlasst worden, das Kopfgebäude oberhalb des Kellergeschosses neu zu errichten (siehe zum Stand der Dinge bis dahin VL 084/2020). Zugleich sind Maßnahmen zur Verhinderung von Folgeschäden am verbleibenden Gebäudetrakt getroffen worden. Die Abbrucharbeiten dauern derzeit noch an.

In der Zwischenzeit ist verwaltungsintern, in Zusammenarbeit mit der Schulleitung und der Gebäudeversicherung intensiv darüber beraten worden, auf welche Art und Weise der Neubau des abgebrochenen Gebäudeteils planerisch auf den Weg gebracht werden kann. Bevor hier im Folgenden die einzelnen Handlungsoptionen eingeführt werden, sollen zuvor die wesentlichen Ausgangsbedingungen grob zusammengefasst werden:

### Baurecht:

Die Sebastianschule liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sodass sich der Schulstandort nach § 34 BauGB beurteilt. Ein Bebauungsplan existiert insoweit nicht.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Ohne an dieser Stelle auf die bauplanungsrechtlichen Details einzugehen, bedeutet das für den Teilneubau des Schulgebäudes im Wesentlichen, dass sich die Grundfläche des neuen Baukörpers eng an den Gebäudegrenzen und die Höhenentwicklung des neuen Baukörpers eng an den zuvor realisierten Höhen des abgebrochenen Kopfgebäudes orientieren muss, um sich einzufügen. Dem abgebrochenen Gebäudeteil kommt hier eine sog. nachprägende Wirkung zu.

Sollte hingegen der Wunsch bestehen, künftig ein Gebäude von gänzlich anderer Flächenausdehnung oder Höhenentwicklung zu errichten, löste das die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans und den damit in Verbindung stehenden zeitlichen Aufwand aus.

### Vergaberecht:

Unter Berücksichtigung des Umfangs und der Kosten der anstehenden Baumaßnahmen ist zu erwarten, dass die zu vergebenden Planungsleistungen insgesamt oberhalb des EU-Schwellenwerts von 214.000 Euro liegen werden, was die Notwendigkeit eines EU-weiten Vergabeverfahrens mit den entsprechenden Fristen auslöst.

### Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung:

Vor dem Hintergrund der umfangreichen Schäden am Gebäude und den Möglichkeiten der Schadensregulierung steht die Verwaltung regelmäßig im engen Austausch mit der Gebäudeversicherung. Hier sei an dieser Stelle nochmals daran erinnert, dass die Gebäudeversicherung grundsätzlich nur die Schäden reguliert, die in einem unmittelbaren

Vorlage Nr. 084/2020/1

Kausalszusammenhang zum Brandereignis stehen. Für den Teilneubau bedeutet das, dass versicherungsseitig monetär nur jene Kosten übernommen werden, die notwendig geworden wären, um das brandgeschädigte Gebäude dem Zeitwert entsprechend zu ertüchtigen, was dem Grunde nach möglich gewesen wäre. Die Entscheidung, das Gebäude in Gänze – und nicht nur bis zur Erdgeschossdecke – abzubrechen sowie weitere, über die reine Schadensregulierung hinausgehende bauliche Maßnahmen, gehen dabei in der Folge finanziell voraussichtlich zu Lasten der Gemeinde. Hier ist insbesondere an die Kosten zu denken, die sich aus der Differenz zwischen den Neubaukosten und den Sanierungskosten ergeben, und an die sog. Mehrkosten. Zu letzteren zählen z.B. Kosten für während der Bauphase notwendig werdende Erschließungen, Container etc., die versicherungsseitig nur für die geschätzte Dauer einer Gebäudesanierung übernommen werden.

#### Personelle Situation in der Bauverwaltung:

Mit der Organisation des Teilneubaus ist im Hause insbesondere das Gebäudemanagement betraut. Dort ist für die Betreuung aller Grundschulgebäude neben weiteren Zuständigkeiten insgesamt eine Person mit einem Wochenstundenumfang von 30 Stunden zuständig.

#### Antrag der Fraktion ÖLiN vom 22.06.2020:

Mit Antrag vom 22.06.2020 beantragt die Fraktion ÖLiN, beim Teilneubau der Sebastianschule in Darup in besonderem Maße Wert auf Nachhaltigkeit am Bau zu legen. Zu den Einzelheiten sei an dieser Stelle auf den Antrag als Anlage 1 verwiesen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen ergeben sich aus Sicht der Verwaltung nunmehr die drei nachstehenden Handlungsoptionen, die in der Folge kurz beschrieben und im Hinblick auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile knapp gegenübergestellt werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass die tabellarische Gegenüberstellung ungewichtet ist und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sondern vorrangig der Übersicht dienen soll. Grundlage ist dabei bei allen drei Handlungsoptionen das gemeinsam mit der Schulleitung entwickelte Raumbuch, das im Entwurf als Anlage 2 beigefügt ist.

#### 1. Beauftragung eines Architekturbüros mit der Erstellung von drei alternativen Entwurfsplanungen

Handlungsoption 1 sieht vor, nach Durchführung eines entsprechenden Vergabeverfahrens **ein** Architekturbüro mit der Erstellung von **drei** alternativen Entwürfen zur Gestaltung des Teilneubaus der Sebastianschule in Darup zu beauftragen. Die Organisation und Durchführung der notwendigen Vergabeverfahren obliegt dabei gemäß der dazu geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (ÖRV) der Zentralen Vergabestelle in Lüdinghausen.

Dieses Vorgehen bietet u.a. folgende Vor- und Nachteile:

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• drei Entwurfsvarianten</li> <li>• schnellstmögliche Fertigstellung des Teilneubaus</li> <li>• verhältnismäßig geringer Verfahrensaufwand</li> <li>• klare und eindeutige Aufgabenstellung</li> <li>• keine zusätzlichen Kosten für Verfahrensabwicklung wie etwa bei Wettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wettbewerb „nur“ in Fragen der Auftragserteilung, nicht aber bei der Erstellung von Entwurfsvarianten</li> <li>• zunächst keine weitere Einbindung von fachlich oder sachlich mit der Sache befassten Personen</li> </ul>

Für die erste Planung einer zeitlichen Abwicklung für die Umsetzung dieser Handlungsoption siehe den groben Zeitplan in Anlage 3, der ausdrücklich nur vorläufig ist.

2. Durchführung eines Wettbewerbs nach RPW 2013

Handlungsoption 2 sieht vor, alternative Entwurfsplanungen im Wege eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 herbeizuführen. Ein solches Wettbewerbsverfahren findet derzeit zur Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses in Appelhülsen statt und bietet u.a. folgende Vor- und Nachteile:

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl an unterschiedlichen Entwurfsoptionen, die als Wettbewerbsergebnis geliefert werden</li> <li>• große Verfahrenstransparenz, die der formalisierte Wettbewerbsablauf bietet</li> <li>• Gleichbehandlung aller Teilnehmer im Wettbewerb, auch im Bewerbungsverfahren</li> <li>• klare und eindeutige Aufgabenstellung</li> <li>• angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>• kompetentes Preisgericht aus fachlich versierten Fachpreisrichtern und tatsächlich mit der Sache beschäftigten Sachpreisrichtern gewährleistet Qualitätssicherung</li> <li>• Anonymität der Wettbewerbsbeiträge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Verfahrensaufwand</li> <li>• Dauer der Wettbewerbsvorbereitung, -auslobung und -durchführung</li> <li>• Kosten der externen Wettbewerbsbetreuung zzgl. Preisgelder und Aufwandsentschädigungen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Auftragsversprechen an den Wettbewerbssieger i.d.R. bis zur abgeschlossenen Ausführungsplanung (LP 5)</li></ul>	
---	--

Für die erste Planung einer zeitlichen Abwicklung für die Umsetzung dieser Handlungsoption siehe den groben Zeitplan in Anlage 4, der ausdrücklich nur vorläufig ist.

### 3. Vollständige Abwicklung des Teilneubaus im Hause

Handlungsoption 3 hat zum Inhalt, den Großteil des Bauprozesses, in diesem Fall auch die Leistungsphasen 1-5, d.h. Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung im Gebäudemanagement abzuwickeln. Lediglich für die Erstellung der Statik würde hier notwendigerweise ein externes Büro herangezogen. Ein solches Vorgehen bietet u.a. folgende Vor- und Nachteile:

<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorlaufzeit für Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen entfällt ebenso wie entsprechende Finanzierung eines Dritten</li><li>• Schnelle Fertigstellung des Teilneubaus</li><li>• verhältnismäßig geringer Verfahrensaufwand</li><li>• klare und eindeutige Aufgabenstellung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine Entwicklung mehrerer Entwurfsvarianten möglich (aus Zeitgründen)</li><li>• kein Wettbewerb</li><li>• Personalaufwand insgesamt zu hoch, insbesondere in LP 1-5</li><li>• keine Absicherung im Krankheitsfall o.ä.</li><li>• zunächst keine weitere Einbindung von fachlich oder sachlich mit der Sache befassten Personen</li></ul>

Verwaltungsseitig herrscht Einigkeit darüber, dass Handlungsoption 3 in jedem Fall zur vollständigen Darstellung der nunmehr zur Auswahl stehenden Möglichkeit gehört. Ungeachtet dessen steht jedoch aus Sicht der Verwaltung fest, dass trotz des zeitlichen Vorteils, den Handlungsoption 3 vermittelt, die vollständige Abwicklung des Teilneubaus im Gebäudemanagement insbesondere aus personellen Gründen schlechterdings unmöglich ist. Insbesondere ist es die Aufgabe der dort beschäftigten Kolleginnen und Kollegen, die bereits existierenden Gebäude instand zu setzen, instand zu halten und zu verwalten. Dieser Aufgabe kann das Gebäudemanagement mit der aktuellen Besetzung nachkommen; realistischerweise und unter Berücksichtigung von denkbaren Ausfällen, weiteren unerwarteten Projekten und dem Auslastungsgrad der Abteilung im Allgemeinen **nicht** aber einem umfangreichen Neubauprozess.

#### Zusammenfassung und Bewertung:

Unter Würdigung der Handlungsoptionen 1. bis 3. und den damit in Verbindung stehenden Vor- und Nachteilen spricht zunächst bei ungewichteter Betrachtung der Vor- und Nachteile vieles für die Durchführung eines Wettbewerbs nach RPW 2013, um Entwürfe für den

Vorlage Nr. 084/2020/1

Teilneubau der Grundschule in Darup zu generieren. Gleichzeitig ist sich die Verwaltung aber darüber im Klaren, dass insbesondere der hohe Zeitdruck, dem der Teilneubau des Grundschulgebäudes unterworfen ist, bei der Bestimmung des weiteren Vorgehens gleichwohl unter Beachtung qualitativer Mindeststandards besonderes Gewicht beigemessen werden muss. Unumstritten ist auch, dass eine angemessene Beteiligung von Nutzern und politischen Gremien im Planungsprozess erforderlich wird.

Insgesamt kommt die Verwaltung nun vor diesem Hintergrund zu der Schlussfolgerung, dass im vorliegenden Fall unter den skizzierten Ausgangsbedingungen und unter Berücksichtigung gerade auch der Faktoren Zeit, Budget und Beteiligung ein Vorgehen wie unter 1. beschrieben am fruchtbarsten erscheint. Insbesondere wird diesseits großer Wert darauf gelegt, eine angemessene Zahl an Entwurfsalternativen anzubieten ohne dabei im Entwurfsprozess Zeit zu verlieren. Auch betont die Verwaltung die Notwendigkeit, in der Sache auf externe Unterstützung zurückzugreifen, um das Gebäudemanagement in allen anderen Arbeitsbereichen auch weiterhin arbeits- und reaktionsfähig aufzustellen.

In Anbetracht dieser Umstände und vor dem Hintergrund der zu erwartenden Aufgabenstellung, rät die Verwaltung schließlich zur Beauftragung eines Architekturbüros mit der Erstellung von drei alternativen Entwurfsplanungen.

#### Politische Beteiligung im Planungsprozess:

Aus hiesiger Sicht spielt die politische Beteiligung im laufenden Planungsprozess eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen Ladungsfristen für den zuständigen Ausschuss und den Rat die politische Beteiligung viel Zeit in Anspruch nimmt, die zum Teil wegen ausstehender Entscheidungen, die für die weitere Arbeit in der Sache notwendig sind, kaum genutzt werden kann. Es drängt sich daher auf, auch hier bereits frühzeitig Einigkeit im Hinblick auf die Einbindung der politischen Gremien zu erzielen. Dazu folgend drei Vorschläge zur politischen Partizipation:

a)

Die drei vom beauftragten Architekturbüro erarbeiteten Entwürfe werden im weiteren Prozess den politischen Gremien frühzeitig vorgestellt. Im Anschluss an eine Diskussion gibt es die Möglichkeit, Anregungen vorzutragen, die wiederum vom Rat beschlossen und in die Planung eingearbeitet werden sollen. Auf Grundlage einer erneuten Vorstellung der überarbeiteten Planung in weiterhin drei Varianten legt der Rat sodann eine Vorzugsvariante fest. Einzig diese wird in der Folge vom beauftragten Architekturbüro zur Genehmigungsreife geführt. Die genehmigungsreifen Unterlagen werden vom Rat der Gemeinde Nottuln beschlossen. Im Ergebnis findet so eine politische Beteiligung **dreimal** statt.

b)

Die drei vom beauftragten Architekturbüro erarbeiteten Entwürfe werden im weiteren Prozess den politischen Gremien frühzeitig vorgestellt. In derselben Sitzung erfolgt der Beschluss einer Vorzugsvariante, die dann vom Planungsbüro zur Genehmigungsreife geführt wird. Die genehmigungsreifen Unterlagen werden vom Rat der Gemeinde Nottuln nach Vorberatung im zuständigen Ausschuss beschlossen. Im Ergebnis findet so eine politische Beteiligung **zweimal** statt.

Vorlage Nr. 084/2020/1

c)

Zur Begleitung des Planungsprozesses wird eine Arbeitsgruppe gegründet, zu der jede Fraktion einen Vertreter entsendet, der den politischen Willen seiner Fraktion in die Arbeitsgruppe trägt und zugleich seine Fraktion über die Planungsstände, die in der Arbeitsgruppe besprochen werden, informiert. Zusätzlich besteht die Planungsgruppe aus einem Vertreter des Lehrerkollegiums der Sebastianschule sowie aus Mitarbeitern der Schul- und Bauverwaltung unter Vorsitz der Bürgermeisterin. Das Gremium tagt regelmäßig auf Einladung der Vorsitzenden, mindestens aber alle sechs Wochen.

Die drei vom beauftragten Architekturbüro erarbeiteten Entwürfe werden im weiteren Prozess den politischen Gremien vorgestellt, zuvor aber in der fraktionsübergreifenden Arbeitsgruppe diskutiert. Die entsandten Vertreter kommunizieren die Entwurfsinhalte im Anschluss in ihre Fraktionen und ermöglichen so die fraktionsinterne Willensbildung. In derselben Sitzung, in der die Entwürfe dann erstmalig den Gremien vorgestellt werden, erfolgt bereits auf Grundlage der Vorarbeit in der Arbeitsgruppe der Beschluss einer Vorzugsvariante, die dann vom Planungsbüro zur Genehmigungsreife geführt wird. Die genehmigungsreifen Unterlagen werden vom Rat der Gemeinde Nottuln nach Vorberatung in der Arbeitsgruppe und im zuständigen Ausschuss beschlossen. Im Ergebnis findet so eine politische Beteiligung **fortwährend** statt und wird durch zweimalige Beschlussfassung untermauert.

#### Notwendigkeit von Zwischenlösungen:

Unabhängig von der Wahl des weiteren Vorgehens wie unter 1. bis 3. beschrieben, besteht unter Berücksichtigung der durch die ersten Zeitpläne nunmehr in etwa bekannten Planungs- und Bauzeitenkalkulation die Notwendigkeit, interimswise einen Sanitärwagen zur Verfügung zu stellen. Ggf. wird es überdies erforderlich, übergangsweise weitere Raumoptionen anzubieten. Die Einzelheiten sind hier in diesen Tagen in der Klärung mit den zuständigen Stellen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag der Fraktion ÖLiN vom 22.06.2020
- Anlage 2: Raumbuch
- Anlage 3: Zeitplan bei Beauftragung eines Architekturbüros
- Anlage 4: Zeitplan bei Durchführung eines Wettbewerbs nach RPW 2013

Verfasst:  
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:  
gez. Sonntag