

30.10.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/189

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2023/113

Bedarfsfeststellung: Neubau SEK II-Campus inkl. Jahrgangsstufe 10 an der KGS Neustadt

Bezugsvorlage Nr.: 2019/252

Kooperative Gesamtschule, Neubau SEK II Campus

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichen d	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	18.11.2025 nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	05.11.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.11.2025 -							
Verwaltungsausschuss	15.12.2025 -							

Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt den Neubau des „Sek II Campus“ an der Kooperativen Gesamtschule für die Jahrgänge 10-13 in einem Bauabschnitt in einem Totalunternehmerverfahren zu errichten.

Anlass und Ziele

Gemäß der Beschlussvorlage Nr. 2023/113 wurde die Verwaltung der Stadt Neustadt beauftragt, die Planung des neu zu errichtenden Sek II Campus an der Kooperativen Gesamtschule für die Jahrgänge 10-13 in Auftrag zu geben. Im Haushalt des laufenden Jahres 2025 wurden entsprechende Planungsmittel bereitgestellt.

In diesem Zusammenhang wurde geprüft, wie sich die Aufteilung auf zwei Bauabschnitte, bzw. zwei Bauphasen auf die Höhe der Gesamtkosten des Projekts auswirkt. Die Ausführung in einem

Bauabschnitt mit **geschätzten Baukosten in Höhe von 17 Mio. €** ist die wirtschaftlichste Variante. Auch für den Schulbetrieb ist die Ausführung in einem Bauabschnitt die ideale Lösung.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: ab 2026 bis ca. 2029		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650.198 / Investitionsnummer: 1110650.198		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	17.000.000 EUR	EUR
Unterhaltung	EUR	168.000 EUR
Betriebskosten	EUR	232.000 EUR
Saldo	17.000.000 EUR	400.000 EUR

Begründung

In der in diesem Jahr **durchgeführten** vorbereitenden Planung wird das durch den Beschluss Nr. 2023/113 festgelegte Raumprogramm umgesetzt und das Umzugskonzept **berücksichtigt**. Aus dem Raumprogramm ergibt sich eine **Bruttogeschosselfläche** von insgesamt 3.932 m². Der Neubau wird auf dem **Gelände** der Schule, **nordöstlich** des **Hauptgebäudes** **ausgeführt**. Das Baufeld hat mit ca. 3.400 m² eine ausreichende **Größe** für ein mehrgeschossiges **Gebäude**. Die derzeit auf der anvisierten **Baufläche** befindlichen und **abgängigen** Klassenraumcontainer sind zu entsorgen. **Gegenwärtig** befindet sich auf dem weiteren **Schulgelände** die Miet-Containeranlage Haus L für den 10. Jahrgang (ca. 400.000 € Mietkosten/Jahr), die nach Fertigstellung des Neubaus abgebaut werden kann.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in Deutschland nach dem Gesetz zur Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen (MFG) zu vergeben. Auf der Basis einer **Prüfung** sind auch andere, alternative Vergabeverfahren **zulässig**, sofern sich im Rahmen dieser **Prüfung** gezeigt hat, dass Verfahren wie z.B. die Totalunternehmervergaben wirtschaftliche Vorteile bieten. Dies ist **regelmäßig** der Fall, wenn Bauprojekte eine gewisse Größe und Komplexität aufweisen.

Der gesamte Planungs- und Bauausführungsprozess soll hier beim Neubau „**Sek II Campus**“ einem bestimmten Unternehmer als Totalunternehmer **übertragen** werden. Kennzeichnend für die **Tätigkeit** des Totalunternehmers ist, dass dieser neben der kompletten **Bauausführung** auch die kompletten Planungsleistungen erbringt. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage einer **Funktionalen Leistungsbeschreibung mit Leitdetails und Qualitätsbeschreibung**.

Insbesondere bei der Kosten-, Termin- und Prozesssicherheit **überwiegen** die Vorteile der Totalunternehmervergabe. Die **Gewährleistung** liegt bei einem Vertragspartner, d.h. es gibt weniger Schnittstellen. Auch das Massen- und Mengenrisiko liegt beim Vertragspartner. Der Bauherr wird durch weniger Steuerungsaufwand entlastet, d.h. es wird ein niedrigerer Personaleinsatz auf Seiten der Stadt erforderlich. Der Totalunternehmer hat die Verantwortung für die Genehmigungsplanung, dies bedeutet, er schuldet ein dauerhaft genehmigungsfähiges Bauwerk.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt - Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft in Neustadt, das sind wir alle. **Unsere Stadt ist attraktiv, zukunfts-fähig und lebenswert.**
Bildung wird ganzheitlich betrachtet und weiterentwickelt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Für das Haushaltsjahr 2025 stehen bereits Planungsmittel zur **Verfügung**. Damit kann eine **Funktionale Leistungsbeschreibung** erstellt und das Vergabeverfahrens eingeleitet werden.

Die Gesamtkosten in **Höhe** von insgesamt ca. 17 Mio.€ sind **folgendermaßen** für die kommenden Haushaltjahre einzuplanen:

Ansatz für 2026:	1,0 Mio. EUR
Ansatz für 2027:	1,5 Mio. EUR
Ansatz für 2028:	10,0 Mio. EUR
Ansatz für 2029:	4,5 Mio. EUR

So geht es weiter

Nach Beschlussfassung erstellt die Verwaltung eine **Funktionale Leistungsbeschreibung** und leitet die Vergabe der Planungs- und Bauleistung in einem europaweiten Totalunternehmerverfahren ein.

Fachdienst 91 - Immobilien -

Anlage 1 öff. Baufeld