

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 | abweichend | 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 **Bruttogeschossfläche** 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, zukunftsfähig 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 Haushaltsjahre 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