

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0433/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	21.10.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erweiterung des Planungsauftrages zur Gesamtanierung Schulzentrum Saaler Mühle

Beschlussvorschlag:

Der Gesamtanierung des Schulzentrums Saaler Mühle inklusive der Fassadenerneuerung und in einem Bauabschnitt (Komplettauslagerung) wird zugestimmt.

Folgende unter Punkt 5 der Beschlussvorlage genannten Einsparvorschläge werden wahrgenommen.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Jahr 2013 wurde ein europaweites Ausschreibungsverfahren für die Generalplanung der Sanierung des Hauptgebäudes des Schulzentrums Saaler Mühle durchgeführt.

Der im Verfahren ermittelte Generalplaner agn-smp wurde zunächst mit der Stufe 1 des Gesamtauftrages bis zur Leistungsphase 4 der HOAI, der Genehmigungsplanung beauftragt.

Im AUKIV vom 16.06.2015 stellte die Verwaltung die Planungsergebnisse bis zur Leistungsphase 2/Vorplanung vor. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung und Fortschreibung der Kostenschätzung hatte sich gezeigt, dass das ursprüngliche Budget von 18 Mio Euro nicht eingehalten werden kann, wenn das Sanierungsziel nicht infrage gestellt werden soll. Außerdem zeigte eine Analyse der Bestandsfassade und die Probleme in der Gebäudetechnik, dass mit der vorhandenen Fassade kein zufriedenstellendes Energiekonzept zu entwickeln ist. Die Verwaltung machte daher den Vorschlag den Sanierungsumfang zu erweitern und die Fassade mit einzu beziehen.

Im Ausschuss wurde beschlossen, dass der Generalplaner vorerst mit der Planung der Leistungsphase 3 -auf Basis der neu ermittelten Kosten und unter Einbeziehung der Fassadenbeauftragung wird und ein Gutachten zur Beurteilung der Bestandsfassade erstellt wird.

Am 10.09.2015 fand im Schulzentrum Saaler Mühle eine Infoveranstaltung mit dem Generalplaner zu den Ergebnissen der Entwurfsplanung für die Mitglieder der Ausschüsse AUKIV und ABKSS statt.

Ein Exemplar der Präsentation wurde jeder Fraktion zugesandt.

1. Fassadengutachten

Aufgrund des Beschlusses vom 16.06.2015 wurde Professor Schuchardt, Hochschule Koblenz, mit der Begutachtung der Bestandsfassade und einer Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit der Sanierung im Zuge der anstehenden Sanierungsmaßnahme beauftragt.

Er stellte fest, dass die Fassade an vielen Stellen durch überhöhten Verschleiß reparaturbedürftig ist und die rechte Nordfassade und die Westfassade wegen spröder und brechender Isolierstege als abgängig einzustufen ist.

Die im Zuge der späteren Sanierung der Fassade erforderlichen Anarbeitungsmaßnahmen, die anzusetzenden Baunebenkosten wie Auslagerung und Honorare, erforderlich werdende Reparaturen bis zur endgültigen Sanierung und die höheren Energiekosten übersteigen in Summe bereits den derzeitigen Restwert der Fassade.

Das Gutachten von Professor Schuchardt bestätigt, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene Einbeziehung der Fassade in die Gesamtanierung aus wirtschaftlichen und technischen Gründen sinnvoll ist.

2. Erläuterung des Entwurfes

2.1 Architektonischer Entwurf

Entwurf der kompletten Fassade und Schaffung zusätzlicher Speichermasse zur Verbesserung des Raumklimas durch den Einbau massiver Brüstungen

Durchplanung der Mensaküche

Entscheidung zur Sanierung in einem Zuge und dahingehende Änderung des Auslagerungskonzeptes aufgrund der äußerst schwierigen, komplexen und störungsanfälligen Abläufe für Umzüge, Schadstoffsanierung, bau- und haustechnische Interimsmaßnahmen bei einer Sanierung im laufenden Schulbetrieb

Änderung und Fortschreiben des Terminplanes auf Basis der neuen Entwurfsparameter

Ausarbeitung der Anforderungen des Brandschutzes für die neu organisierten Grundrisse und Abstimmung der Lösungen mit der Genehmigungsbehörde

Fortschreiben der Kosten und Aufstellung der Kostenberechnung

Ausarbeitung von Einsparvorschlägen

3.2 Haustechnischer Entwurf

Ausarbeitung des haustechnischen Vorentwurfes

Heizungsanlagen und Lüftung/Klimatisierung:

Auslegen der Gebäudetechnik auf die neue Fassade und ihre Kennwerte

Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in Klassen, mit großer Raumtiefe (Zu- und Abluft über Öffnungen in der neuen Fassade)

Verringerung der Heizflächen aufgrund des geringeren Heizbedarfs

Ausarbeitung von Einsparvorschlägen

4. Kostenberechnung auf Basis des Entwurfes:

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Entwurfsplanung hat das Planungsbüro die Kosten wie folgt berechnet:

KG 200 Herrichten und Erschließen/Auslagerung	ca.	2.425.000,00 €
KG 300 Bauwerk –Baukonstruktion/incl. Fassade	ca.	11.110.000,00 €
KG 400 haustechnische Gewerke	ca.	5.670.000,00 €
KG 500 Außenanlagen	ca.	250.000,00 €
<u>KG 700 Nebenkosten (nachfolgend NK)</u>	<u>ca.</u>	<u>3.750.000,00 €</u>
Summe netto	ca.	23.205.000,00 €
zur Rundung		1.050,00 €
<u>einschließlich Mehrwertsteuer, 19 %</u>	brutto	ca. 27.615.000,00 €
zuzüglich Interimsbrandschutzmaßnahmen und Schadstoffsanierung im Werkbereich	brutto	ca. 300.000,00 €
Gesamtkosten	brutto	ca. 27.915.000,00 €

Kostenentwicklung:

Die in der Vorlage vom 16.06.15 vorgestellte Kostenschätzung belief sich inklusive der vorgeschlagenen Fassadenerneuerung auf 27.250.000 €.

Nach Prüfung der beiden Sanierungsvarianten (Fassade sanieren - Fassade belassen) durch den Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz ist ein Einsparpotential von rund 25% auf den Primärenergiebedarf bezogen, zu erwarten.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde nach Einsparpotentialen gesucht.

Besonders vor dem Hintergrund eine moderne, den heutigen Anforderungen an Pädagogik und Technik genügende Schule zu verwirklichen, ergaben sich nur geringe Spielräume Standards oder Ausstattungen zu reduzieren.

In der Leistungsphase 3 wurde der Entwurf detaillierter ausgearbeitet und die erforderlichen Maßnahmen, Massen und Einheitspreise konkretisiert. Weitergehende Erkenntnisse flossen in die Planung ein (z.B. stellte sich heraus, dass vor Ort sehr unterschiedliche Estrichhöhen vorzufinden sind, so dass Mehrmassen in Estrich und Bodenbelagsarbeiten anzusetzen sind) und machten Kostenanpassungen erforderlich.

Durch die Umstellung auf die Sanierung in einem Zug wurden besonders im Bereich der Haustechnik Kosten verringert, diese wurden jedoch durch höhere Kosten für die Auslagerung (gestiegene Nachfrage nach Containern durch die sprunghaft gestiegenen Flüchtlingszahlen in ganz Deutschland) nahezu aufgehoben.

Eine Reduktion der Sanierungskosten konnte insgesamt nicht realisiert werden.

5. Einsparvorschläge

Der Beschluss des letzten AUKIV beinhaltete die Aufstellung von Einsparvorschlägen.

Um die Aufgabenstellung der Gesamtanierung erfolgreich realisieren zu können, können nur folgende Einsparmöglichkeiten vorgeschlagen werden:

5.1 Verzicht auf die Sanierung der gesamten Fassade	ca. 2.435.000 €
5.2 Verzicht auf die Sanierung der Fassade des eingeschossigen Werktraktes	ca. 475.000 €
5.3 Verzicht auf den Multifunktionsraum im UG	ca. 155.000 €
5.4 Verzicht auf die Übungszellen und das Keyboardstudio im UG	ca. 125.000 €
5.5 Verzicht auf die Podeste in der Aula	ca. 43.000 €
5.6 Verzicht auf Schiebeelemente in der Aula	ca. 130.000 €
5.7 Verzicht auf brandschutztaugliche Schaufenster im Kunstbereich	ca. 15.000 €

Stellungnahme der Verwaltung zu den Einsparvorschlägen

Nach Auffassung der Verwaltung muss die Schulsanierung komplett umgesetzt werden, um der Aufgabenstellung einer Gesamtsanierung gerecht zu werden.

Die Verwaltung beurteilt die Einsparvorschläge wie folgt:

Zu 5.1 und 5.2:

Die Sanierung der Fassade zum jetzigen Zeitpunkt stellt die technisch und wirtschaftlich beste Lösung dar.

Von einer späteren Sanierung ist wegen des schlechten Zustandes des Bestandes und der erneuten Beeinträchtigung der Schulen durch eine Baumaßnahme dringend abzuraten.

Der Verzicht auf die Sanierung der Fassaden des Werkbereichs ist vertretbar, da die raumklimatischen Bedingungen hier durch die Erdgeschosslage günstiger sind. Nachteilig ist das hierdurch entstehende uneinheitliche Erscheinungsbild der Schule.

Zu 5.3:

Der Multifunktionsraum im Untergeschoss von ca. 200 qm ersetzt den heutigen „Gelben Saal“. Sollte auf ihn verzichtet werden müssen, führt dies zur Beeinträchtigung des Schulbetriebs und der Qualität des Angebots an der Schule. Damit fehlt z.B. ein Raum für zusätzliche Veranstaltungen, Lehrangebote oder Klausuren (zum Vergleich: in der Kölner Schulbaurichtlinie sind für eine Schule dieser Größe Mehrzweckräume mit einer Fläche von ca. 250 qm vorgesehen).

Zu 5.4:

Diese Räume gehen über das Standardraumprogramm hinaus und sind nicht zwingend erforderlich.

Sie bieten den Schulen die Möglichkeit ihren Unterrichtsschwerpunkt Musik weiter auszugestalten und ermöglichen im Schulbetrieb ein störungsfreies Üben.

Zu 5.5:

Die Podeste in der Aula ermöglichen durch den Anstieg im hinteren Raumbereich eine bessere Sicht auf die Bühne und erhöhen damit die Nutzbarkeit der Aula als Aufführungsstätte für Schulveranstaltungen.

Zu 5.6:

Die Schiebeelemente ermöglichen eine großzügige Öffnung der Aula zu den Seitenbereichen und lassen sich für Veranstaltungen schließen. Einfache Türanlagen schränken die Durchgängigkeit ein und die großzügige Wirkung des Eingangsgeschosses geht verloren.

Zu 5.7:

Die Schaufensteranlage dient der Präsentation von Schülerarbeiten unter Einhaltung von Brandschutzanforderungen.

Schülerarbeiten werden an allen Schulen in Fluren und Eingangshallen gezeigt. Es ist bei einem Verzicht auf die Schaufenster zu befürchten, dass ohne diese bauliche Lösung die Schülerarbeiten über kurz oder lang unter Missachtung des Brandschutzes offen in den Rettungswegen ausgestellt werden.

6. Termine

Die Beschlussfassung am 21.10.2015 vorausgesetzt, werden folgende Termine angestrebt:

Baugenehmigung	bis März 2016
Ausschreibungsphase Hauptgewerke	von April 2016 bis ca. November 2016
Baubeginn	November 2016
Fertigstellung	bis November 2018

7. Fazit

Mit dem vorliegenden Sanierungsvorschlag liegt eine tragfähige Grundlage der Sanierung des über 40 Jahre alten Schulzentrums Saaler Mühle vor, dass die Nutzung für weitere Jahrzehnte entsprechend moderner pädagogischer Anforderungen gewährleistet.

Der Sanierungsvorschlag sollte möglichst ohne Abstriche umgesetzt werden. Der Vorschlag ist mit den beiden Schulleitungen vollinhaltlich abgestimmt. Die Mehrkosten für die Fassade können im Wesentlichen durch Fördermittel finanziert werden. Dies setzt allerdings voraus, dass die Fördermaßnahme bis Ende 2018 umgesetzt ist. Die kurze Bauzeit wird durch die Gesamtauslagerung ermöglicht, so dass auch die Beeinträchtigung des Schulbetriebes möglichst gering gehalten wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die komplette Sanierung des Schulzentrums umzusetzen.

8. Finanzierung

Zur Finanzierung der Maßnahme wurden zunächst 18.000.000 € im Investitionszeitraum von 2013 bis 2017 im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes bereitgestellt bzw. vorgesehen.

Nach der aktuellen Gesamtkostenaufstellung unter Einbeziehung der Erneuerung der Restfassadenflächen sind insgesamt 27.915.000 € zu finanzieren.

In den Wirtschaftsplänen 2013 – 2015 des Immobilienbetriebes wurden insgesamt 11.520.000 € veranschlagt. Die aktuelle Mittelabflussplanung des Generalplanungsbüros agn-smp GmbH sieht bis zum Jahresende 2015 Mittelabflüsse in Höhe von 996.000 € vor, so dass voraussichtlich Ermächtigungsübertragungen von 2015 nach 2016 in Höhe von 10.524.000 € vorzunehmen sind.

Die im Jahr 2016 geplanten Mittelabflüsse betragen 3.896.000 € und sind komplett durch die Ermächtigungsübertragungen abgedeckt, so dass in 2016 kein neuer Ansatz zu veranschlagen ist.

Der geplante Mittelabfluss in 2017 in Höhe von 10.629.000 € ist in Höhe von 6.628.000 € (10.524.000 € abzgl. 3.896.000 €) noch über die Ermächtigungsübertragungen gedeckt, so dass in 2017 ein neuer Ansatz in Höhe von 4.001.000 € (10.629.000 € abzgl. 6.628.000 €) zu veranschlagen ist.

Die abschließende Finanzierung erfolgt im Jahr 2018 mit einem Ansatz in Höhe von 12.394.000 €.

Die Stadt Bergisch Gladbach erhält Mittel in Höhe von 4.200.082,59 € nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz in Nordrhein-Westfalen (KinvFöG NRW), die (unter anderem) für die energetische Sanierung von Einrichtungen der Schulinfrastruktur eingesetzt werden können.

Diese Mittel sollen komplett für die energetische Fassadensanierung am Schulzentrum Saaler Mühle eingesetzt werden. Die Fördermittel werden in den Wirtschaftsplänen 2017 und 2018 des Immobilienbetriebes in der Mittelherkunft („Einnahme“) veranschlagt, da in den Jahren 2017 und 2018 auch die Mittelabflüsse im Zusammenhang mit der energetischen Fassadensanierung zu erwarten sind.

Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Mittelabflusses bis zum Jahresende 2015 in Höhe von 996.000 € und unter Einbeziehung der voraussichtlichen Ermächtigungsübertragungen von 2015 nach 2016 in Höhe von 10.524.000 € sind die zusätzlich noch erforderlichen Mittel in Höhe von 16.395.000 € wie folgt in den Wirtschaftsplänen 2016 bis 2018 des Immobilienbetriebes zu veranschlagen:

Wirtschaftsplan 2016 = kein neuer Ansatz

Wirtschaftsplan 2017 = 4.001.000 €

Wirtschaftsplan 2018 = 12.394.000 €

Dabei wird die energetische Fassadensanierung, die in den Ansätzen 2017 und 2018 enthalten ist, in Höhe von 4.200.082,59 € über Fördermittel finanziert.