

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2018/139
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	18.05.18
Astrid-Lindgren-Grundschule Burlo Umbau, Erweiterung und Sanierung - Sachstandsbericht und Kostenentwicklung		
Federf. Fachbereich:	Gebäudewirtschaft	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Volkenhoff-Meijerink, Margret	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	04.07.2018	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Seit dem Schuljahr 2017/18 werden alle Kinder aus dem Einzugsbereich der Astrid-Lindgren Grundschule und dem geschlossenen Teilstandort in Hoxfeld am Grundschulstandort Burlo beschult. Dies war der Anlass um die Astrid-Lindgren Grundschule nach den aktuellen pädagogischen Anforderungen zu modernisieren und um vier Unterrichtsräume zu erweitern.

Das Gebäude besteht aus Gebäudeteilen verschiedener Baujahre. Die Fassade des Altbaus aus der Vorkriegszeit wurde teilweise im Rahmen der KP II-Förderung 2010 energetisch saniert und die Fenster im Altbau wurden ausgetauscht. Die Erweiterungen aus den 50-70er Jahren befindet sich weitgehend im Zustand der Erstausrüstung. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroausrüstung ist über 40 Jahre alt und durch die sukzessive Erweiterung in mehreren Bauabschnitten nie als Gesamtheit geplant worden. Neuen Datums sind die ELA-Anlage und die nachgerüstete EDV-Verkabelung.

Der Architekt Kastner Pichler, Köln wurde im Dezember 2016 beauftragt, seinen Entwurf aus vorangegangenen Architektenauswahlverfahren weiter auszuarbeiten (V 2016/255).

Die Entwurfsplanung wurde bis Juni 2017 fertiggestellt und mit der Schulleitung und der Verwaltung abgestimmt. Zur Konkretisierung des Sanierungsbedarfes der Technischen Gebäudeausrüstung und die Aufstellung einer ersten Kostenberechnung wurden beratende Ingenieure aus den Bereichen Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro hinzugezogen.

Die Planungen wurden in der Sitzung vom 27.06.2017 dem AKS und am 28.06.2017 dem UPA vorgestellt. Der Gesamtaufwand für die Modernisierung für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen) und 700 (Baunebenkosten) wurde Stand 24.03.2017 mit 3,28 Mio. EUR beziffert.

Hierin enthalten sind keine Kosten für die Kanalsanierung, die Schulhofsanierung / Außenanlagen und die Ausstattung der Schule, die gesondert in Ansatz zu bringen sind.

Auf der Grundlage der o.g. Planungen wurde am 28.06.2017 ein Baubeschluss herbeigeführt und wurden die weiteren Ingenieurleistungen für die Tragwerksplanung, die Technische Gebäudeausrüstung, die Bauphysik, die Bauschadstoffuntersuchungen und den Brandschutz ausgeschrieben und beauftragt (V2017/073).

Im Zuge der Vertiefung der Planungen und der Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz haben sich folgende für die Baukosten relevante Änderungen ergeben:

I. Hinzuziehen von Fachplanern und Fachgutachtern

Bei der Kostenberechnung Stand 24.03.2017 lagen noch kein Brandschutzgutachten, keine statische Berechnung und kein Wärmeschutznachweis vor.

Zwischenzeitlich wurde durch ein staatlich anerkanntes Umweltlabor eine Bestandsaufnahme der angetroffenen Schadstoffe erstellt und Handlungsempfehlungen zur Sanierung erstellt (Entfernung der KMF-haltigen Dämmung und der PCB-haltige Anstriche). Mit der Unfallkasse NRW wurde das Gebäude begangen und auf sicherheitsrelevante Mängel untersucht.

II. Mehrkosten aufgrund der Untersuchungen der vorhandenen Gebäudesubstanz

Der Altbau aus der Vorkriegszeit und die Erweiterungen aus den 50-70er Jahren wurden jahrzehntelang, wie in vielen Kommunen in NRW, nur mit dem geringstmöglichen technischen und finanziellen Aufwand unterhalten. Am Standort kommt hinzu, dass die Schule nie als Gesamtheit geplant wurde. Umbauten und Sanierungen erfordern immer eine sorgfältige und gründliche Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz vor Baubeginn. In über 30 Terminen vor Ort wurde die vorhandene Bausubstanz von den Fachplanern auf Herz und Nieren geprüft. Bei den Planungen wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die Schule in den kommenden Jahren energetisch und technisch gut funktionieren soll und für den Einsatz von digitalen Medien und digitalem Unterricht in der gebäudetechnischen Infrastruktur entsprechend dem heutigen Stand der Technik ausgestattet wird.

Folgende Maßnahmen sind technisch erforderlich um das Gebäude langfristig für den Schulbetrieb nutzen zu können:

1. Der Ausbau des Dachgeschosses zum Lehrerzimmer ist ohne erhebliche, kostenintensive statische Nachbesserungen nicht umsetzbar.
2. Zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Trockenlegung des Mehrzweckraums und des Treppenaufgangs im Keller
3. Zusätzliche Neuinstallation der Elektroinstallation im Anbau aus den 50-70er Jahren, da die Installation nach detaillierter Prüfung nicht mehr den heutigen Vorschriften entspricht

4. Teilweise Neuinstallation der Netzwerktechnik aufgrund geänderter Trassenführung
5. Erhöhte Kosten der Fassadenerneuerung
6. Höhere Rüstkosten der Baustelle aufgrund der Realisierung in 3 aufeinander folgenden Bauabschnitten mit einer Bauzeit von 2 Jahren statt 1 Jahr

Um die Maßnahme im laufenden Betrieb ohne teure Miet - Raumsysteme realisieren zu können, kann die Sanierung im Bestand erst nach Fertigstellung des Erweiterungsanbaus mit vier zusätzlichen Klassen erfolgen. Diese Klassen dienen temporär als „Umzugsklassen“ um in den folgenden Bauabschnitten jeweils vier bestehende Klassenräume nacheinander sanieren zu können. Ursprünglich hat der Architekt eine Bauzeit von einem Jahr kalkuliert. Bei der Vertiefung der Planung stellte sich heraus, dass für den Anbau etwa ein Jahr Bauzeit und für die sich daran anschließende Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes ebenfalls ein Jahr Bauzeit zu veranschlagen ist, sodass eine Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bei einem Baubeginn im 3. Quartal 2018 im 3. Quartal 2020 realistisch ist.

III. Ergänzungen des Entwurfes

1. Nebeneingang zum Parkplatz im nördlichen Bereich um die Lehrerparkplätze im nördlichen Bereich zugänglich zu machen
2. Ergänzung des Sonnenschutzes für die gesamte Südseite
Der Sonnenschutz an der Südseite des Altbaus soll ebenfalls ergänzt werden (Der Sonnenschutz an der Südseite des Anbaus 50-70er Jahre war bereits kalkuliert).

IV. Honoraranpassungen für TGA und TWP

Die Mehrkosten in der KG 300- Baukonstruktion und in der KG 400 – Technische Anlagen haben Einfluss auf die Höhe der Honorare des Tragwerkplaners und der TGA-Planer, da die Honorare dieser Planer erst auf der Basis ihrer Entwürfe in der Leistungsphase 3 (dem sogen. Entwurf nach technischer Klärung) festgestellt werden. Das Honorar des Architekten wird nicht angepasst.

V. Kompensation von Mehrkosten durch Einsparungen in der Planung

Ziel der Planung ist es, Mehrausgaben so weit wie möglich durch Minderausgaben an anderer Stelle zu kompensieren.

1. Alternative Anordnung des Lehrerzimmers im Obergeschoss des Altbaus statt im Dachgeschoss

Im Zuge der weitergehenden Planung und Bestandsuntersuchung wurde festgestellt, dass ein Ausbau des Dachgeschosses zum Lehrerzimmer nur mit erheblichen Eingriffen in die tragende Dach- und Deckenkonstruktion möglich ist. Ebenfalls haben die bauphysikalischen Simulationsberechnungen ergeben, dass für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes eine Klimatisierung des Lehrerzimmers erforderlich wü-

de. Vor diesem Hintergrund ist eine wirtschaftlicher Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr darstellbar. Der Schulentwicklungsplaner Herr Dr. Garbe hat den Raumbedarf für die Astrid-Lindgren Schule am 23.05.2018 nochmals überprüft und kommt zu der Schlussfolgerung, dass bei einer Doppelnutzung von Klassenräumen für die Übermittagsbetreuung auf den Ausbau des Dachgeschosses zum Lehrerzimmer verzichtet werden kann. Die Erweiterung um 4 Klassenräume ist ausreichend um den langfristigen Raumbedarf für eine 2-zügige Grundschule mit max. 2 OGS-Gruppen und ÜMI in entsprechend hergerichteten Klassenräumen am Standort zu sichern. Ein darüber hinausgehender Betreuungsbedarf wäre ggfls. gesondert sicherzustellen.

2. Dämmung der Fassade Erweiterung 50-70er Jahre mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem

Im ursprünglichen Entwurf war die Fassadengestaltung mit einer Vorhangfassade geplant. Für die Verankerung dieses Systems hätte die vorhandene Klinkerfassade vollständig entfernt werden müssen. Für das Anbringen eines mineralischen Wärmedämmverbundsystems ist eine Nachverankerung der bestehenden Fassade ausreichend. Es entstehen keine Mehrkosten. Erhebliche Kosten für den Abriss (ca. 49.000 EUR extra) und für eine teurere Vorhangfassade (ca. 116.500 extra) können so vermieden werden.

VI. Folgen für die weitere Planungen und Umsetzung der Maßnahme

Die Erweiterung um vier Klassenräume im nördlichen Bereich muss spätestens zum 4. Quartal 2018 begonnen werden, um eine Inbetriebnahme vor den Sommerferien 2019 zu gewährleisten.

Die Sanierung der Klassenräume im Altbau ist für die Sommerferien 2019 geplant.

Nach den Sommerferien 2019 sollen die 4 Klassen aus dem Anbau 50-70er Jahre in den Erweiterungsbau umziehen, sodass im 3. Bauabschnitt die Sanitärräume, die Verwaltung und der Anbau 50-70er Jahre realisiert werden können. Die Gesamtmaßnahme wird nach heutigem Stand zu Beginn der Sommerferien 2020 fertiggestellt.

Im Anschluss an die Hochbaumaßnahme soll in den Sommerferien 2020 der Schulhof saniert werden.

VII. Mehrkosten insgesamt

1. Aus II.1 – II.6 ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 85.000 Euro (siehe Anlage 1+2)
2. Angesichts der Baukostenentwicklungen empfehlen wir insgesamt einen Sicherheitszuschlag von 10 % auf die bislang ermittelten Werte vorzunehmen. Dies entspricht einem Betrag von ca. 335.000 Euro.

Gesamtmehrkosten: 420.000 €

Entscheidungsalternative/n:

Für einen nicht näher spezifizierten Neubau würden Gesamtkosten ohne Grundstück und Ausstattung einschließlich Erschließung i.H. von ca. 5,7 Mio. € entstehen (Diese Summe wurde aufgrund von m²- Richtwerten für vergleichbare bereits realisierte Schulbauten ermittelt). Da bisher noch kein Grundstück mit entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verfügung steht, würde sich die Inbetriebnahme zudem erheblich verzögern.

Zu den Mehrkosten für einen Neubau i.H. von ca. 2,0 Mio. € müssen die bereits verausgabten Planungskosten als „verlorene Planungskosten“ i.H. von ca. 0,25 Mio. € hinzu gerechnet werden, so dass bei einem direkten Vergleich Mehrkosten i.H. von ca. 2,25 Mio.€ für den Neubau zu veranschlagen sind.

Die bisher geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind gegenüber einem Neubau bei vergleichbarer Qualität der Nutzung und Ausstattung die wirtschaftlichere Lösung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mehrkosten in Höhe von 420.000 Euro sind in den Haushalten 2019 und 2020 zusätzlich zu veranschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der UPA beschließt die Erhöhung des Baubudget von 3.280.000 € um 420.000 € auf 3.700.000 € und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der vorgestellten Maßnahme.