



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/053/2021/2 / öffentlich

Sanierungsmaßnahme Schulzentrum Dr.-Niermann-Straße

Beratungsfolge:

	Gremium	frühestens am
Schulausschuss		26.05.2021

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 14.04.2021 über die Sanierungsmaßnahmen Dr.-Niermann-Straße beraten und folgenden Beschluss gefasst. Auf Antrag des Rats Herrn Karl-Heinz Krone wird die Vorlage nebst Anlagen hier als Mitteilung vorgestellt.

Die Erweiterung des Schulstandortes Dr.-Niermann-Straße 8 und 10 ist entsprechend den vorgestellten Planungen und im Rahmen der im Haushalt bereitgestellten investiven Haushaltsmittel fortzusetzen.

Den vorgestellten Maßnahmenplänen für die Sanierung bzw. Instandsetzung des Schulstandortes Dr.-Niermann-Str. 8 und 10 wird zugestimmt.

Die laut Maßnahmenplan für das Jahr 2021 vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen werden, entsprechend der im Haushalt 2021 bereitgestellten Haushaltsmittel, durchgeführt.

Der Rat wird gebeten, die für die Durchführung der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Folgejahre erforderlichen finanziellen Mittel durch Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel sicherzustellen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Im Schulausschuss sowie im anschließenden Verwaltungsausschuss am 10. März 2021 wurde die Verwaltung beauftragt, aufgrund des Antrages der CDU/FDP-Fraktion, einen Maßnahmenplan nebst Kosten- und Zeitplan für die Sanierung und Instandsetzung des Schulzentrum Dr.-Niermann-Straße 8 und 10, zu erstellen und diesen den politischen Gremien kurzfristig (bis Ostern 2021) vorzulegen.

Die entsprechenden Zusammenstellungen sind dieser Vorlage beigelegt. Die Maßnahmenpläne enthalten auch die jeweiligen Kosten. Daneben wurde eine Gesamtdarstellung unter Berücksichtigung der haushaltsplanmäßigen Auswirkung erstellt. In Übersichtsplänen wurden die jeweiligen Maßnahmen in den einzelnen Gebäudeteilen farblich gekennzeichnet. Die farbliche Kennzeichnung findet sich in den Maßnahmen- und Kostenplan zur besseren Nachvollziehbarkeit wieder.

Die Arbeiten am Schulzentrum sind in den beiliegenden Übersichtsplänen in drei Bauabschnitte aufgliedert. Im Einzelnen sind dies folgende Abschnitte:

1. Kernprojekt: Neu- und Umbau zur Schaffung eines neuen Gebäuderiegels
2. Hausnummer 8, erforderliche Maßnahmen für den Umzug der Ludgerischule sowie Behebung des Sanierungsstaus
3. Hausnummer 10, Maßnahmen aufgrund des Planungskonzeptes und Sanierungsstau

Zu 1. Kernprojekt: Neu- und Umbau zur Schaffung eines neuen Gebäuderiegels

Der Bauzeitenplan sowie die Kostenzusammenstellung sind beigelegt. Mit den Bauarbeiten wurde im Juli 2020 begonnen, sie sollen bis April 2022 abgeschlossen sein. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf ca. 4,9 Mio. €.

Für diese Maßnahme ist eine Kostenaufstellung beigelegt. Diese setzt sich zusammen aus bereits erteilten Aufträgen, vorliegenden Angeboten sowie Kostenschätzungen. Die Baumaßnahmen werden begleitet von Architekt Frank v. Garrel aus Bösel. Von ihm stammt auch der Bauzeitenplan.

Der Kostenrahmen weicht von den in den Arbeitskreissitzungen genannten Werten von zuletzt 4,5 Mio. € ab. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nach der Befassung im Arbeitskreis noch Wünsche der Schulleitung der Realschule berücksichtigt wurden, wie die komplette Entkernung und Neugestaltung des Verwaltungsbereichs – einige Arbeitskreismitglieder werden sich z.B. an die Diskussion um den Standort für den Kopierer erinnern - oder die auch die Teilung oder Zusammenlegung von Räumen. Die neue Vorhangfassade vor dem Altbauteil ist insofern auch hinzugekommen, allerdings ist dies aus energetischen Gründen und aus Gründen der Optik sinnvoll. Auch die Kosten für den Einbau von dezentralen Lüftungsanlagen für zwei Klassenräume konnten im Budget berücksichtigt werden, weil sich hier bis dato eine kleine Reserve ergab.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Kosten für das Kernprojekt zwar vollständig im Finanzhaushalt abgebildet wurden, es ist aber davon auszugehen, dass nicht alle Kosten aktivierbar sind. Deshalb wird es im Rahmen der Haushaltsplanung 2021 noch zu Verschiebungen kommen können.

Fazit: Das Kernprojekt bewegt sich im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel. Da das Kernprojekt aber in vielen Punkten Schnittstellen zur Sanierung aufweist, können zeitliche Verschiebungen bei den Sanierungsmaßnahmen auch zu Verzögerungen beim Kernprojekt führen.

Zu 2. und 3.: Erforderliche Maßnahmen für den Umzug der Ludgerischule am vorhandenen Komplex Nr. 8 sowie Maßnahmen aufgrund des Planungskonzeptes und Sanierungsstaus am Gebäude Nr. 10

Da bei verschiedenen Gewerken in beiden Gebäuden Nr. 8 und Nr. 10 gleichzeitig gearbeitet wird, wurden diese Maßnahmen in einem Kosten- und Bauzeitenplan zusammengefasst.

In der Gesamtübersicht wurden alle Kosten erfasst, die derzeit absehbar sind. Auch die Ausstattungskosten wurden dargestellt, obwohl diese mit der eigentlichen Maßnahme nicht im Zusammenhang stehen, wie die Ergänzungen in den naturwissenschaftlichen Räumen oder die Anschaffung von interaktiven Tafeln.

Die für 2021 und 2022 dargestellten Gewerke bewegen sich vollständig im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel.

Die Kostenaufstellung wurde nochmal in Sparten aufgeteilt, zu denen folgendes festzustellen ist:

- a) Bei den Maßnahmen, wurden die Kosten separiert, die aus dem im Arbeitskreis beschlossenen Raumprogramm resultieren. Für die Ratssitzung im Februar 2021 war hier ein Wert von 630.000 € angegeben worden, die Planung lag seinerzeit bei 700.000 €. Auch wenn sich die Zuordnung nicht immer einwandfrei definieren lässt, wurden alle Kostenpositionen nochmals auf die Ausgangslage hin überprüft, woraus sich ein Gesamtwert von 518.400 € ergibt. Das bedeutet, mit dieser Summe hätte man das Raumprogramm umsetzen können, wenn man sich denn nur auf die wirklich erforderlichen Arbeiten beschränkt. Es hat sich aber gezeigt, dass Zusatzarbeiten vor allem im Bereich der Elektro, Heizung und Sanitär erforderlich sind, bei denen eine Verschiebung nicht zu vertreten wäre. Diese Kosten wären aber – über kurz oder lang – ohnehin angefallen, weil sie in erster Linie aus dem Sanierungsstau an den Gebäuden resultieren.
- b) Diese Maßnahmen sind in der zweiten Spalte dargestellt unter Maßnahme, die aus diversen Gründen (fast) zwingend notwendig sind. Diese belaufen sich auf 1,985 Mio. €. Hier sind z.B.

auch die Kosten für die Ausstattung von zwei Klassenräumen mit Lüftungsanlagen erfasst (35.000 €).

Der Gesamtsachverhalt bis zu diesem Punkt (ohne Lüftungsanlagen) wurde in der Schulausschusssitzung im Dezember 2020 erläutert und führte zu den entsprechenden Mitteleinplanungen im Haushalt 2021 und in der Finanzplanung für 2022.

- c) In der dritten Spalte sind die Kosten der Maßnahmen aufgeführt, die sinnvoll sind. Von den hier ausgewiesenen insgesamt rd. 1,94 Mio. € entfallen allein 1,585 Mio. € auf die von dem Büro Vorpahl aufgezeigte Zukunftsoption. Die vom Büro genannten Netto-Kosten wurden um die erforderlichen Arbeiten am Baukörper, Nebenkosten und Mehrwertsteuer ergänzt. Sicherlich ergeben sich aus dem Energiegutachten zusätzliche Erkenntnisse, die sich naturgemäß auch auf die Kosten auswirken können. Ob und wann diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist letztlich zeitgerecht vom (neuen) Stadtrat zu entscheiden.

Die Ausstattung der sanierten Klassenräume mit einer neuen Bestuhlung (soweit erforderlich) und interaktiven Tafeln sowie die ergänzende Ausstattung der naturwissenschaftlichen Räume sind ab 2022 und in den Folgejahren vorgesehen. Diese Ergänzungen erfolgen bei allen Schulen sukzessive, so auch bei der Realschule und der Ludgerischule. Dieser Punkt wurde in die Gesamtkostenübersicht mit aufgenommen, um ein gesamtheitliches Bild darzustellen. In den Baukosten des Hochbaues sind Ausstattungskosten mit 150.000 € enthalten.

Die aktiven Tafeln sollen aus Mitteln des Digitalpaktes finanziert werden.

In der Übersicht „Gesamtzusammenstellung der Kosten mit Haushaltsabgleich ist dargestellt, wie sich die Kosten auf die verschiedenen Haushaltsjahre verteilen (können) und welche Mittel zur Verfügung stehen. Obwohl gegenüber den Angaben in den Sitzungen im März leichte Korrekturen aufgrund neuer Erkenntnisse vorzunehmen waren, ist das Gesamtergebnis stimmig: In 2021 ist sogar noch eine kleine „Reserve“ vorhanden von rd. 100.000 €, was in Anbetracht der unsicheren Preisentwicklung auch gut ist.

Fazit: Die Sanierungsmaßnahmen bewegen sich im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel. Das Gros der Kosten wäre auch entstanden, käme es nicht zum Umzug der Ludgerischule.

Für die Verwaltung ist es nun entscheidend, dass die Ausschreibungen für die weiteren in 2021 anstehenden Arbeiten erfolgen können, um den Bauzeitenplan einhalten zu können. Da viele Gewerke auch in das kommende Jahr hineinwirken, beinhaltet der Beschlussvorschlag auch die Bitte an den (neuen) Rat, entsprechende Haushaltsmittel ab 2022 vorzusehen. In der Finanzplanung ist dies bereits berücksichtigt.

Finanzierung:

- Finanzielle Auswirkungen: Siehe Detailübersichten.
- Gesamtausgaben 2021 in Höhe von rd. 1,55 Mio. € (nur Sanierungskosten)
- Folgekosten: keine Verschlechterung ggü. bisherigen Bewirtschaftungskosten
- Deckungsmittel stehen im Rahmen des Haushalts 2021 zur Verfügung.

Anlagen

1.1 Kostenkontrolle Erweiterungsbau Schulzentrum Stand 19.03.2021
Bauzeitenplan

2021 03 24 Kosten Gesamtzusammenstellung für VA
2.1 und 3.1 Bauzeitenplan Umbau
2021 03 18 Kosten mit Haushaltsabgleich
2021-03-25 RS Erdgeschoss mit Kosten
2021-03-25 RS Obergeschoss mit Kosten

Bürgermeister