



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/053/2021 / öffentlich**

Sanierungsmaßnahme Schulzentrum Dr.-Niermann-Straße - Antrag Ratsherr Dr. Matthias Lamping

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Schulausschuss	10.03.2021
Verwaltungsausschuss	10.03.2021

Beschlussvorschlag:

- Ohne -

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Antrag des Ratsherrn Dr. Lamping hat zu Diskussionen geführt, auf die die Verwaltung bereits in der öffentlichen Ratssitzung im Februar 2021 Stellung bezogen hatte.

Um diesbezügliche Wiederholungen zu vermeiden, ist der Vorlage der entsprechende Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Ratssitzung beigelegt.

Da der Tagesordnungspunkt in der Ratssitzung nur eine Mitteilung beinhaltete, steht die Beschlussfassung über den Antrag von Ratsherrn Dr. Lamping noch aus.

Der Antrag des Ratsherrn Dr. Lamping zielt auf folgenden konkreten Punkt:

„Deshalb ist seitens der Verwaltung jetzt zügig zu erstellen:

1. Maßnahmenplan
2. Kostenplan
3. Zeitplan“

Auch wenn diese Punkte bereits durch die Vorträge in den vorangegangenen Sitzungen erfüllt sind – der Maßnahmen- und Kostenplan wurde erläutert, auch wurden die zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen dargestellt – könnte sich die Forderung nach Einbau von Lüftungssystemen hierauf so deutlich auswirken, dass eine völlig neue Planung erforderlich wird.

Seitens der Verwaltung ist somit folgender Verfahrensstand gegeben: Der Grundsatzbeschluss vom Januar 2018 wurde erfüllt, die Haushaltsmittel wurden eingestellt, bis auf die Frage des Einbaus von Lüftungsanlagen sind alle Rahmenbedingungen geklärt, das Projekt könnte jetzt weiter umgesetzt werden. Sollten sich die Ratsgremien jetzt nicht völlig anders positionieren, würde dies jetzt auch so erfolgen.

Da aber der Antrag des Ratsherrn Dr. Lamping zur Beratung ansteht, kann die Verwaltung nur noch einmal auf die wesentlichen Punkte eingehen.

Da Ausgangspunkt für das Projekt der Beschluss des Verwaltungsausschusses vom Januar 2018 ist, sei dieser hier noch einmal wiedergegeben:

*Die Stadt Friesoythe entwickelt für die Ludgeri-Schule einen neuen Standort im Gebäudeensemble an der Dr.-Niermann-Straße.
Hierbei fließen bezüglich der Flächenbedarfe der Realschule und der Ludgeri-Schule und des Gesamtraumprogramms die Ergebnisse **aus dem Arbeitskreis** ein.
Zudem erfolgt im Zuge der Maßnahme eine Gesamtbetrachtung des Gebäudeensembles im Hinblick auf einen modernen Schulbetrieb (neue Medien) und die energetische Versorgung*

(Energieeffizienz, Lüftung).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Architekten- und Ingenieurleistungen bis Phase 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung mit Kostenschätzung sowie Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) öffentlich auszuschreiben.

Konkret geht es also um zwei Punkte, hinzu kommt die Frage der Bereitstellung der Haushaltsmittel, die im Rahmen der Haushaltsdebatte in der Ratssitzung am 10. Februar 2021 aufgeworfen wurde.

1. Vergabe der Planungsleistungen

Wie bereits in der Ratssitzung am 10. Februar 2021 erläutert, zeigte sich im März 2018, dass die Ausschreibung der Gesamtleistungen für die Planung bis Phase 3 nach HOAI nicht darstellbar ist. Das Rechnungsprüfungsamt hatte eine EU-weite Ausschreibung gefordert. Dies hätte zum einen Zusatzkosten nur für das Ausschreibungsverfahren von 40.000 € bis 50.000 € bedeutet. Wichtig war aber auch die Feststellung, dass der bei dem Verfahren ermittelte beste Anbieter hätte genommen werden müssen, auch wenn dieser sein Büro z.B. im Ausland hat.

Der damalige Fachbereichsleiter Corbes hat den Sachverhalt schon im März 2018 in den Gremien vorgestellt, wobei dem Verzicht auf Ausschreibung der Gesamtleistungen nicht widersprochen wurde.

Im Frühjahr 2018 wurde die Stelle einer Hochbau-Ingenieurin gem. Beschluss des Verwaltungsausschusses ausgeschrieben und eingestellt, und zwar genau vor dem Hintergrund der Maßnahme Dr.-Niermann-Straße und auch als Ergebnis der Erkenntnisse aus der Maßnahme Dr.-Niermann-Straße.

Die CDU-FDP-Fraktion hat im Juni 2019 beantragt, eine/n weitere/n Fachingenieur/in im Bereich Planung einzustellen, und zwar insbesondere mit Bezug auf die Maßnahme an der Dr.-Niermann-Straße. Wenn denn die Vorgehensweise bis dahin nicht mitgetragen worden wäre, hätte die CDU-FDP-Fraktion dies im Rahmen des Antrages vorbringen können und müssen.

Nachdem die Vorplanungsarbeiten erfolgt waren, wurden 2019 Fachplaner- und Architektenleistungen ausgeschrieben und vom Verwaltungsausschuss beauftragt (BV/282/2019). Ratsherr Dr. Lamping führt an, dass die Beauftragung erst im Dezember 2020 erfolgte und bezieht das wiederum auf den Ursprungsbeschluss des Verwaltungsausschusses, was aber falsch ist, weil dabei der Gesamtwerdegang außer Acht gelassen wird. Der Auftrag aus Dezember 2020 war vielmehr ein Folgeauftrag.

Wenn jetzt aus dem Rat heraus bemängelt wird, dass ein Teil des Ursprungsbeschlusses nicht umgesetzt wurde, mag das streng formalrechtlich seine Berechtigung haben. De facto ist der Beschluss vom Januar 2018 aber durch die Beauftragung der begleitenden Büros ausgeführt, und zwar jeweils durch die nachfolgenden VA-Beschlüsse.

2. Gesamtkosten des Projektes

Der Antrag von Ratsherrn Dr. Lamping stellt nach Wahrnehmung der Verwaltung vor allem darauf ab, dass die Verwaltung die Gesamtkosten im Vorfeld nicht hinreichend benannt habe. Vor allem bezieht sich der Antragsteller auf Aussagen im Arbeitskreis zur Ludgeri-Schule.

Hierzu sei an die Sitzung des Schulausschusses im November erinnert. Dort hat die Kollegin Frau Behnen des Fachbereichs 2 sehr ausführlich dargestellt, welche Bauabschnitte wann geplant und welche Kosten damit verbunden sind. Es wäre sicherlich nachvollziehbar gewesen, wenn Ratsmitglieder damals einen weiteren Informationsbedarf angemeldet hätten. Dies ist nicht erfolgt, die Haushaltsmittel wurden sogar verabschiedet.

Dass ein Teil des Rates über die Gesamtkosten überrascht war, ist für die Verwaltung nicht wirklich nachvollziehbar. Die (neuen) Kostenansätze wurden zeitnah und transparent dargelegt, wie auch unter Ziffer 3. nochmals separat aufgezeigt wird. Es erfolgte der übliche Verfahrensablauf zur Veranschlagung von Haushaltsmitteln.

Ein „Faktencheck“ zu den Kosten macht zudem deutlich, dass die Kostenentwicklung durchaus folgerichtig ist.

In den Arbeitskreissitzungen wurde noch von 4,5 Mio. € für die Kernmaßnahme (Neubau „Riegel“ und zwingende Sanierungsarbeiten) ausgegangen, allerdings wurde dieser Betrag von der Verwaltung genannt, bevor die umfangreichen Raumwünsche der Realschule, vor allem die vielen Detail-Wünsche erkennbar waren. Es war in der Phase der Arbeitskreis-Sitzungen insbesondere nicht absehbar, dass z.B. der gesamte Bürotrakt für die Schulleitung entkernt werden muss um etwas größere Büroräume zu schaffen, auch die Fassadensanierung mit den damit verbundenen Fensteraustausch war damals noch nicht gegenwärtig. Hinzu kommen Preissteigerungen von 2018 bis 2020.

Tatsächlich belaufen sich die Kosten für den Neubau auf 4,9 Mio.

Der Beschluss des Verwaltungsausschusses beinhaltete auch die Gesamtbetrachtung des Gebäudeensembles im Hinblick auf einen modernen Schulbetrieb (neue Medien) und die energetische Versorgung (Energieeffizienz, Lüftung).

Und genau diese Gesamtbetrachtung ist erfolgt, mit dem Ergebnis, dass sich der Sanierungsaufwand insgesamt auf 2.862.000 € beläuft. Hier von Mehrkosten zu sprechen ist aber falsch, weil das Gros der Arbeiten auch auszuführen gewesen wäre, wäre es beim alten Nutzungskonzept der Realschule verblieben. In den Jahren 2015 bis 2017 hatte die Verwaltung schon jährlich mehr als 300.000 € für Sanierungsmaßnahmen eingeplant, und das war auch für die kommenden Jahre vorgesehen. So hätte z.B. die alte Pausenhalle ohnehin saniert werden müssen, die kleine Pausenhalle in der künftigen Ludgeri-Schule einschl. der Toilettenanlagen bedurfte dringend einer Sanierung, es standen Fenster zum Austausch an und auch in den anderen Bestandsräumen wären Sanierungsarbeiten erforderlich gewesen. So hatte die Verwaltung bis 2017 z.B. bereits einige Dach- und Deckensanierungen vornehmen lassen, damit war das Gesamtsanierungsprogramm aber bei weitem noch nicht abgeschlossen.

Die Gesamt-Sanierungskosten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamtkosten	davon Gebäude Ludgerische (Hausnr. 8)	davon Gebäude Realschule (Hausnr. 10)
Sanierungsmaßnahmen aufgrund des neuen Raumkonzeptes	630.000 €	237.000 €	393.000 €
Technische Anforderungen im Bereich ELA und Sibell	757.000 €	587.000 €	170.000 €
Sanierungsstau Heizung / Sanitär (für Hausnr. 10 noch nicht kalkuliert)	740.000 €	710.000 €	30.000 €
Anstehende Unterhaltungsmaßnahmen unabhängig von Standortwechsel	735.000 €	505.000 €	230.000 €
	2.862.000 €	2.039.000 €	823.000 €
Davon wären ohnehin angefallen	2.232.000 €	1.802.000 €	430.000 €

Wichtig ist auch die Erkenntnis, dass nicht das Alter eines Gebäude dafür maßgeblich ist, ob sich eine Sanierung „lohnt“, sondern der Zustand der Bausubstanz und vor allem die jeweils möglichen Alternativen. Natürlich hat die Verwaltung auch mit den Fachleuten darüber diskutiert, ob z.B. der Abriss des hinteren Teils des Gebäudes Haus Nr. 8 nicht wirtschaftlicher ist als eine Sanierung, das wurde aber anders beurteilt.

Diese Erkenntnis belegen auch die Zahlen: für Technik, Heizung und Sanitär fallen rd. 1,5 Mio. € an, Kosten, die größtenteils auch bei einem Neubau entstanden wären. Die Sanierung der Bausubstanz beläuft sich auf 735.000 € für das gesamte Gebäudeensemble (sieht man von den umzugsbedingten Aufwendungen ab), für das Haus Nr. 8 sogar nur auf 230.000 €.

Unredlich wäre es, die sich jetzt abzeichnenden Gesamtkosten als Argument dafür heranzuziehen, man hätte sich im Arbeitskreis und damit späterhin in den Ratsgremien anders entschieden, wäre das Ausmaß der Gesamtkosten bekannt gewesen.

Zur Verdeutlichung wurde die Wirtschaftlichkeitsberechnung noch einmal überarbeitet, sie ist als Anlage beigefügt und hat ein sehr deutliches Ergebnis, obwohl für einen Neubau mit Sanierungskosten Altbau unrealistisch niedrige 8,1 Mio. € angesetzt wurden.

Für die Verwaltung stellt sich allerdings nicht die Frage, ob das Projekt damit insgesamt in Frage gestellt ist, weil ja ein entsprechender Beschluss vorliegt, an den nicht nur die Verwaltung gebunden ist, sondern auch der Rat.

In der Diskussion um das Projekt kam auch der latente Vergleich mit der Ludgeri-Schule am bisherigen Standort auf. Hierzu kann auf das Ergebnis aus dem Arbeitskreis verwiesen werden. Der Arbeitskreis hatte sich gerade mit dieser Alternative sehr intensiv und sorgfältig auseinandergesetzt, wobei die ebenfalls hohen Kosten für einen Neubau Mensa plus Klassentrakt, die Übergangsbeschulung in Containerklassen für 2 Jahre und – vor allem – das insgesamt deutlich zu kleine Gelände gegen diese Option sprachen.

Es sei auch noch einmal daran erinnert, dass das Raumprogramm Ergebnis aus den Arbeitskreissitzungen war. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, sich an dem Standard-Raumprogramm der Stadt Hannover zu orientieren, was auch Zustimmung fand und mittlerweile auch vom Landkreis Cloppenburg praktiziert wird.

Wenn man diesen Ansatz erneut aufgreift, ist das eine Negierung der Arbeit des Arbeitskreises.

3. Bereitstellung der Haushaltsmittel

In der Ratssitzung am 10. Februar 2021 wurde das Projekt Umzug Ludgeri-Schule im Rahmen der Reden zum Haushalt thematisiert.

Die Mitteleinplanung der Sanierungskosten des Gebäudeensembles an der Dr.-Niermann-Straße ist rechtskonform und transparent erfolgt, wie der Ablauf belegt:

Im November 2020 ist der Entwurf des Haushalts 2021 an die Fraktionen verschickt worden. Hier waren für die Sanierung der Realschule für 2021 1,918 Mio. € und für 2022 1,089 Mio. € eingeplant, also insgesamt rd. 3 Mio. €. In den Fraktionssitzungen am 23. und 24. November 2020 (also vor der Sitzung des Schulausschusses) waren der Kämmerer und der Bereichsleiter Finanzen anwesend, so dass Fragen hätten beantwortet werden können. In der Schulausschuss-Sitzung am 2. Dezember 2020 wurden die Einzelmaßnahmen detailliert erörtert.

Insofern ist nicht erkennbar, dass bzw. wo die Verwaltung fehlerhaft gearbeitet hat.

Anlagen

2021 01 07 Antrag Dr. Lamping Sanierung DNS

2021 03 01 Wirtschaftlichkeitsberechnung Umbau Gebäudeensemble Dr.-Niermann-Straße Stand März 2021

Auszug Rat 10.02.2021 S

Bürgermeister