



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
60 Bauverwaltung und Gebäudemanagement

Vorlagen-Nummer

217/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 29.11.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	08.12.2011	
2.				
3.				
4.				

**Sanierung und Umbau Schulzentrum Stadtmitte;
hier: Bauablauf und Kostenentwicklung**

Beschlussentwurf:

Dem im Sachverhalt dargestellten Bauablauf wird zugestimmt.

Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel sind für die Haushaltspläne 2012/2013 anzumelden.

7. v.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Zur Ausgangssituation wird auf die Darstellung in verschiedenen Verwaltungsvorlagen, insbesondere Nr. 084/10 (Beschlussfassung Stadtrat 28.04.2010) und Nr. 008/11 (Beschlussfassung Stadtrat 09.02.2011) verwiesen.

Nach dem inzwischen erfolgten Baubeginn stellt sich die Bau- und Kostenentwicklung wie folgt dar:

Bauabwicklung:

Nach erfolgtem Teilabbruch der Grundschule, der durch einen Neubau ersetzt wird, starteten die Rohbauarbeiten am 08.08.2011. Der verzögerte Rohbaubeginn liegt in zwei alten Öltanks, die im Erdreich vorgefunden wurden und deren notwendigem Ausbau begründet, da sich die Lage im direkten Baufeld / Abgrabungsbereich befand.

Die Dachdeckerarbeiten an der Hauptschule werden zurzeit ausgeführt. Gleichzeitig wird im PZ/ Forum der Hauptschule das Dach geöffnet und das Glasdachsegment eingesetzt. Vor diesen Arbeiten war eine weitere nicht vorhersehbare Schadstoffsanierung der Deckenplatten notwendig, deren Ausführung bereits abgeschlossen ist.

Der Umzug der Grundschule in die neuen Räume soll im Frühjahr 2012 erfolgen. Daraufhin wird die Hauptschule mit 8 Klassen in den Ersatzcontainer einziehen und die übrigen Klassen werden in Dürwiss untergebracht. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2012 / Anfang 2013 geplant.

Kostenentwicklung:

Aufgrund der Darstellung in der Machbarkeitsstudie mit einer ersten groben Kostenschätzung des Büros Heuer & Faust war für Umbau und Sanierung des Schulzentrums Jahnstraße unter Einbeziehung der Zusammenlegung beider Hauptschulen von Gesamtkosten von ca. 6,5 Mio. € auszugehen, wobei darauf hingewiesen wurde, dass für einige spezielle Bereiche eine Beurteilung anstehender Kosten nur im Rahmen der Abwicklung der Baumaßnahme möglich sei und Einrichtungskosten nicht enthalten seien. Vor dem Hintergrund der notwendigen Anmietung von Fertigbauklassen zur temporären Unterbringung zunächst der Grundschüler und im weiteren Bauablauf von Hauptschülern ist der haushaltsmäßig bereitgestellte Betrag auf 6.945.000 € erhöht worden. Die am 22.6.2011 gefertigte Kostenberechnung des Architekturbüros geht demgegenüber von Gesamtbaukosten von 8.988.300 € aus. Die damit mit 2.043.300 € errechnete Abweichung von der ersten Kostenschätzung reduziert sich durch inzwischen vorliegende günstige Ausschreibungsergebnisse bei den Dachsanierungsarbeiten und Kostenanteile, die im Rahmen des Wärmecontractings von der StWE GmbH übernommen werden auf 1,85 Mio. € und begründet sich im Wesentlichen wie folgt:

870.000,00 € Mehrkosten für das Bauwerk

Dazu zählen u. a. notwendig gewordene Schadstoffsanierungen (Rückbau und der daraus resultierende Neuausbau), nicht vorhersehbare Abbruch- und daraus resultierende Rohbauarbeiten aufgrund von statischen Untersuchungsergebnissen (z.B. Fundamente und Bodenplatte Grundschule) sowie die Notwendigkeit einer wesentlich aufwändigeren Dachsanierung um die Regenwässer nicht mehr Innen liegend abführen zu müssen.

615.000,00 € Mehrkosten für die Freianlagen

Mehraufwendungen gegenüber der Kostenschätzung für zu ersetzende, zum Teil marode und zu ergänzende Entwässerungsanlagen (Rinnen, Drainagen, Einläufe und Schächte im Bereich der Freianlagen) der Grundschule nach eingehender Untersuchung mit TV-Befahrung und Erdbaukosten u. a. von belasteten Böden (ehem. Drahtfabrik). Weiter entstehen Mehrkosten für die notwendige Ausführungsart der Böschungsabgrabungen und Abfangungen um die verbleibenden Schulhofflächen nicht

zu stark zu reduzieren (Gabionen anstelle langezogener Abböschungen) sowie Mehrkosten für notwendige Treppen- und Rampenanlagen (behindertengerechte Zugänge).

365.000,00 € Technischer Gebäudeausbau

Mehraufwendungen gegenüber der Kostenschätzung durch eine erweiterte Ausstattung der beiden Schulen mit EDV- Anlagen, zusätzliche Lüftungsanlagen im Bereich von speziellen Unterrichtsräumen sowie brandschutztechnisch geforderten Leitungsqualitäten und notwendiger Austausch bzw. Ergänzung von bestehenden technischen Anlagen und Leitungen aufgrund der Ausführungsplanung durch die eingesetzten Fachplaner.

Diese zusätzlich notwendigen Baukosten konnten im Rahmen der Kostenschätzung für die Machbarkeitsstudie nicht vorhergesehen werden, sondern haben sich erst aus der detaillierten Planung zur Umsetzung der Baumaßnahme sowie den daraus resultierenden Untersuchungsergebnissen (u. a. Bodengutachten, Statik, Schadstoffanalytik, Brandschutz) und den seit Beginn der Baumaßnahme vorgefundenen örtlichen Verhältnissen ergeben.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Dem jetzt aktualisierten Baukostenbetrag von 8.795.000 € wurde gegenübergestellt der Aufwand, der für die Errichtung eines Neubaus zur Unterbringung der zusammengelegten Hauptschulen sowie der Grundschule Stadtmitte entstehen würde. Dieser ist gem. Kostenvergleich des Büros Heuer & Faust beziffert worden

a) für die Errichtung eines Neubaus mit gleicher BGF auf	18.112.800 €
b) für die Errichtung eines Neubaus nach Musterraumprogramm (damit mit optimiertem Flächenzuschnitt und verringerter BGF) auf	15.178.000 €.

Es bleibt demnach festzustellen, dass Sanierung und Umbau des Schulzentrums die deutlich wirtschaftlichere Variante darstellt, zumal durch die Baumaßnahme gegenüber dem bisherigen Zustand eine deutliche energetische Verbesserung erzielt wird und sich durch die Aufgabe des Hauptschulstandortes Dürwiß eine jährliche Einsparung an Personal- und Betriebskosten in Höhe von ca. 174.000 € ergibt.

Die aktuelle Kostenentwicklung hat aber Anlass gegeben, alle Planer und am Bau Beteiligten besonders darauf hinzuweisen, die Art der Planung und Ausführung des Baus sowie der Ausstattung in wirtschaftlicher Weise zu verfolgen.

Schulfachliche Betrachtung:

Die Anmeldezahlen zur Hauptschule bestätigen die bereits in der VV-Nr. 084/10 vorgestellte, auch dem landes-/bundesweiten Trend entsprechende Entwicklung zurückgehender Schülerzahlen an den Hauptschulen, so dass sich die beschlossene Zusammenlegung der beiden Hauptschulen Dürwiß und Stadtmitte am Standort Jahnstraße bei Durchführung der geplanten Umstrukturierungen der Räumlichkeiten als sachgerechte Entscheidung erweist. Gleiches gilt für die Unterbringung der Grundschule einschließlich des offenen Ganztages bei Wegfall der bisher für den offenen Ganzttag genutzten Pavillons.

Angesichts der Diskussionen um die Zukunftsfähigkeit von Hauptschulen und den sich aus dem Schulkompromiss des Landes ergebenden schulrechtlichen Änderungen, insbesondere der Einführung einer neuen zusätzlichen Schulform – die Sekundarschule – wurde das in der Verwirklichung

befindliche Raumprogramm nochmals kritisch betrachtet. Hier ergaben sich jedoch keine Änderungsnotwendigkeiten. Insofern ist darauf zu verweisen, dass die Evang. Grundschule wie auch in der Prognose des Schulentwicklungsplanes dargestellt einen gesicherten Zulauf an Schülern hat. Gleiches gilt für die Anmeldezahlen des offenen Ganztages.

Zur Hauptschulproblematik ist festzustellen, dass potentiell zu diskutierende Auswirkungen des Schulkonsenses keinen Einfluss auf den Gebäudezuschnitt haben. Bei der Planung der Umbaumaßnahmen stand nicht die Frage der Schulform im Vordergrund, sondern die Frage nach für die sinnvolle und angemessene Aufnahme von Schülern erforderlichen Räumlichkeiten. Dieses gilt in gleichem Maße im Falle einer möglichen Änderung der Schulform. So soll etwa bei der neu in das Schulgesetz aufgenommenen Sekundarschule als in der Regel Ganztagsschule der Differenzierungs- und Fördergedanke besonders im Vordergrund stehen, wofür die entsprechenden Räumlichkeiten ebenso benötigt werden wie im Falle der Fortführung der Hauptschule. Auch hierauf ist sowohl bei dem Zuschnitt der Räumlichkeiten wie auch beim technischen Gebäudeausbau besonders geachtet worden.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Von dem bisher haushaltsmäßig vorgesehenen Gesamtbetrag von	6.945.000 €
waren veranschlagt bzw. angemeldet:	

Produkt 011111203 – Technisches Gebäudemanagement –	
Sachkonto 52110120 - Sanierungsmaßnahmen KP II	610.000 €
(f. Dachsanierung)	

Produkt 011111203 - Technisches Gebäudemanagement -	
Sachkonto 0911002	
Inv.-Nr. IV10AIB020 AIB Hauptschule Jahnstraße	für 2010 400.000 €
	2011 2.440.000 €
	2012 3.000.000 €
	2013 495.000 €

Unter Berücksichtigung der Darstellungen in vorstehender Vorlage werden für die Haushaltsaufstellung für das Jahr 2012 die Mittelanmeldung 2012 erhöht um 1.000.000 € auf 4.000.000 € und 2013 um 750.000 € auf 1.245.000 €.