

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 9 / Fachbereich 9 - Gebäudemanagement

Sitzungsvorlage

Datum: 09.07.2015

Drucksache Nr.: **15/0185**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	12.08.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Gesamtschule Menden - Umbau und Sanierung des Gebäudes 'B'; Festlegung des Bauumfangs und Kostenrahmens

Beschlussvorschlag:

1. Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin ermächtigt die Verwaltung, den Umbau und Sanierung des Gebäudes „B“ in Höhe von brutto 7.246.000,00 € zuzüglich der unten aufgeführten optionalen Vorschläge (Optionen 1-13) in Höhe von brutto _____ € mit einem Gesamtkostenvolumen von brutto _____ € durchzuführen.
2. Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss beauftragt den Haupt- und Finanzausschuss, die für den Umbau und Sanierung des Gebäudes „B“ erforderlichen Mittel im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt 2016/17 bereitzustellen.
3. Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss genehmigt die Fortführung der Planungsleistungen bis zur Bewilligung der zusätzlichen Haushaltsmittel.

Sachverhalt / Begründung:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2010 dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Testlauf zum Wegfall von Einzelbeschlüssen zugestimmt (Pilotprojekt). Aus dem Fachbereich Gebäudemanagement wurde damals die Sanierung der Grundschule Ort vorgeschlagen und im Sitzungstermin am 26.10.2010 ein Gesamtkostenrahmen beschlossen. Die Maßnahme wurde unter Einhaltung der beschlossenen Gesamtkosten erfolgreich abgeschlossen.

Im Zuge des bevorstehenden Umbaus und Sanierung des Gebäudes „B“ soll ebenfalls ein Gesamtkostenrahmen beschlossen werden.

Das Gebäude „B“ der Gesamtschule umfasst die Aula, den Klassentrakt, den abzureißenden ehem. Verwaltungstrakt und die Zwischentrakt Hausmeister/Kiosk/WC/Kulturküche.

1. Zwingend erforderliche Maßnahmen

Auf Basis der städtebaulichen und schulfachlichen Voruntersuchungen der Machbarkeitsstudie wurde der FB 9 mit der Planung und Umsetzung des Umbaus und Sanierung des Gebäudes „B“ am Schulzentrum Menden betraut.

Die zwingend erforderlichen Maßnahmen beinhalten daher die Prüfinhalte der städtebaulichen Machbarkeitsstudie 2012, der Rückstellungsliste sowie alle Maßnahmen, die im Zuge der Detailierung der Machbarkeitsstudie im Rahmen der Leistungsphasen 1 bis 3 seitens der externen Fachplaner sowie des FB 9 aus technischer und normativer Sicht notwendig sind.

Hieraus ergibt sich eine Minimallösung, die ausschließlich Maßnahmen vorsieht, die notwendig sind, um den nutzungsbedingten Betrieb der Aula, des Klassentrakts und der Räumlichkeiten im Anbau (Zwischentrakt) vor den geltenden gesetzlichen Ansprüchen zu gewährleisten.

Zusätzlich zur Minimallösung sind innerhalb der Sitzungsvorlage Optionen dargestellt, die aus bautechnischer, schulfachlicher oder kultureller Sicht sinnvoll erscheinen und seitens der Politik vor einem Kosten und Terminhintergrund zu beschließen sind.

1.1 Anforderungsprofil gemäß Machbarkeitsstudie

Die Entwicklung der Gesamtschule wurde in der Ratssitzung vom 19.12.2012 mit dem vorgelegten Raumprogramm in der Variante 2 beschlossen.

Das Raumprogramm stützt sich auf eine städtebauliche Standortuntersuchung der Architekten Schaller/Theodor. Die städtebauliche Variante 2 sieht für den Fachraumtrakt ein Solitärgebäude am Standort des bisherigen Verwaltungstraktes vor.

Die Grundausstattung umfasst das Raumprogramm der städtebaulichen Machbarkeitsstudie. Das Bestandgebäude umfasst einen Klassentrakt mit 4 Geschossen, eine Aula mit einem Untergeschoss sowie einen Verwaltungstrakt. Der Verwaltungstrakt wird abgerissen, um zum einen Platz für den Fachraumtrakt zu schaffen, zum anderen um einen Anbau mit Hausmeisterloge, Kiosk und WCs zu ermöglichen. In die Aula wird eine Mensaküche eingebaut. Die Aula wird zukünftig überwiegend als Mensa und daneben auch als Unterrichtsraum für die Schule und für Veranstaltungen genutzt werden.

1.2 Ergänzungen zum Anforderungsprofil der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Ausführung der Planungsleistung der beauftragten Architekten und der Fachplaner wurde festgestellt, dass die Vorgaben aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie an verschiedenen Stellen bedingt durch technische Vorgaben, Normen und Gesetzesänderungen sowie Planungsergebnisse ergänzt werden müssen bzw. diese innerhalb einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie nicht Leistungsumfang der Untersuchung sind.

1.2.1 Ergänzungen durch technische Anforderungen

Im Rahmen der Planungen des zur Durcharbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragten Architekten sowie der Fachplaner wurde innerhalb der LPH 1-3 festgestellt, dass in den

städtebaulichen Untersuchungen der Machbarkeitsstudie grundsätzlich nur rudimentäre Aussagen zur technischen Ausstattung des Gebäudes gemacht wurden. So z.B. entsprach der angesetzte Aufwand für die Lüftungsanlagen der Mensaküche nicht im Ansatz den notwendigen Mitteln gem. Kostenberechnung nach Leistungsphase 3.

Die Mensa Küche mit den notwendigen Nebenbereichen in der Aula der Gesamtschule sind Sonderräume, in denen Speisen zubereitet und ausgegeben werden, Geschirr und Geräte gespült und Nahrungsmittel gelagert werden.

Aus diesem Grund müssen für die lufttechnische Behandlung von gewerblichen Küchen die Forderungen der VDI-Richtlinie 2052 (Raumlufttechnische Anlagen für Küchen) umgesetzt werden. Die Richtlinie gilt in Verbindung mit der DIN EN 13779 und DIN 18869. In den Bereichen der Kochküche, Spülküche und der Ausgabe müssen die Vorschriften eingehalten werden.

Raumlufttechnische Anlagen in gewerblichen Küchen sind erforderlich, da

- die Luft durch Gerüche, Fettbestandteile und gasförmige Verbrennungsprodukte belastet wird,
- hygienische Anforderungen an die Raumluftqualität erfüllt sein müssen,
- in erheblichem Umfang Wärme durch Konvektion und Strahlung entsteht,
- bei der Speisenzubereitung sowie beim Spülen Feuchtigkeit anfällt,
- in den Räumen die Lufterneuerung durch Austausch mit Außenluft sowie die Einhaltung erträglicher oder vorgegebener Raumlufttemperaturen erforderlich sind.

Eine weitere technische Anforderung ist die Umsetzung des Brandschutzes im Bereich der Aula. Für den Klassentrakt wurde dies schon umgesetzt.

Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass die zentrale Überwachung von technischen Anlagen aus den Anfangsjahren der Gebäudeautomation stammt.

Technische Anlagen sind z. B. die Heizung, die Lüftungsanlagen, Bühnenbeleuchtung, -beschallung, Anlagen des Brandschutzes (Brandschutzklappen) etc. Bei der Komplexität der gesamten technischen Gebäudeausrüstung, die in dem Gebäude „B“ eingebaut sein wird, ist eine Mess-, Steuer- und Regeltechnik (MSR) nicht nur zur effektiven Überwachen und Steuerung sondern auch zur Sicherstellung des Zusammenspiels der Komponenten der technischen Anlagen notwendig.

In der Machbarkeitsstudie wurden zur MSR keine Kosten angesetzt.

Aus der Umsetzung aller notwendigen Ergänzung ergibt sich eine um 54 Wochen verlängerte Bauzeit.

1.2.2 Ergänzungen durch planerische Anforderungen

Die Machbarkeitsstudie sieht vor, dass der Verwaltungstrakt des Gebäude „B“ komplett abgerissen wird und durch einen kleinen Neubau mit Hausmeisterloge, einem Kiosk und WC-Anlagen ersetzt wird.

Nach Weiterentwicklung und Zusammenführungen der Planungen sowohl des Gebäudes „B“ als auch des Gebäudes „C“ (Fachraumtrakt) in der Entwurfsplanungsphase (Leistungsphase 3), müssen nun beide Gebäude baulich verbunden werden. Aus Kosten- und zeitlichen Gründen wird nur ein Teil des Verwaltungstrakts abgerissen, der andere Teil wird kern-

saniert und durch Anbauten mit Hausmeisterloge, Sanitätsraum, Behinderten-WC und Kiosk erweitert.

Zum einen haben sich die Grundrissflächen der beiden Gebäude „B“ und „C“ aufgrund der Anforderungen an Barrierefreiheit sowie durch schulfachliche Ergänzungen vergrößert. Zum anderen ist der Raumbedarf durch Anforderungen von nicht-schulischen Nutzern im Gebäude 'B' gewachsen, die im Bereich des derzeit noch bestehenden Verwaltungstraktes zu einer Flächenvergrößerung führen (Zusatzküche Nebennutzer).

All diese Faktoren führen zu einem Zusammenschluss beider Gebäude im Erdgeschoss. Als positiver Nebeneffekt dieser Entwicklung entsteht hierdurch eine überdachte Verbindung im Erdgeschoss, so dass es möglich ist, witterungsunabhängig vom Gebäude B den Fachraumtrakt zu erreichen.

Diese Verbindung bedingt aber auch, dass bauliche und versorgungstechnische Anpassungen und Aufwendungen vorgenommen werden müssen. Der Abbruch des alten Verwaltungstraktes muss durch zusätzliche Nutzeranforderungen angepasst werden. Die Statik der Fundamente beider Gebäude müssen aufeinander abgestimmt werden. Es werden zudem besondere Gründungsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus müssen beide Gebäude brandschutzrechtlich neu bewertet werden und die sich hieraus ergebenden Anforderungen in die Planungen und Ausführungen übernommen werden.

Schon in der Machbarkeitsstudie war der Einbau der Mensaküche in die jetzige Aula vorgesehen. Daraus resultiert eine Reduzierung für Veranstaltungen. Durch die Haupt- und Nebennutzer der Aula wurden neue Anforderungen an die Nutzung der Aula gestellt. Es wurden drei Varianten ausgearbeitet und planerisch sowie finanziell dargestellt.

Variante I: Einbau der Mensaküche in die Aula, größtmögliche Sitzplatzanzahl

Variante II: Einbau der Mensaküche in die Aula, mind. 200 Sitzplätze

Variante III: Anbau einer Mensaküche an die Aula, Erhalt alle Sitzplätze

In der, zur Umsetzung verabschiedeten, Variante I gab es verschiedene planerische Herausforderung. Das ehemalige „Stuhllager“ hat eine sehr geringe Raumhöhe. Somit konnten dort nicht alle Küchennutzungen untergebracht werden. Die Bereiche der Küche mit Abluftanlagen benötigen eine gewisse Raumhöhe und musste daher in den hohen Aulabereich verschoben werden. Die Fläche der Aula sollte jedoch zu groß wie möglich bleiben. Aus diesem Grunde konnten einige Nebenflächen der Küche nur im Untergeschoss dargestellt werden. Diese Variante stellt den wirtschaftlichen Kompromiss aus max. Personenzahl und notwendiger Küchengröße dar.

Leider sind die statischen Unterlagen der Aula nicht sehr aussagekräftig. Die bisherigen Baumaßnahmen am Klassentrakt haben zudem ergeben, dass die Bauausführung mangelhaft war. Aus diesem Grunde musste bei den statischen Nachweisen mit hohen Sicherheitszuschlägen gerechnet werden. Dies beeinflusste den Entwurf, die Lage und Dimension von zusätzlichen tragenden Bauteilen, die Lage der internen Treppe zwischen Küche und Umkleideräume und die, daher kaum vorhanden Möglichkeit, Lasten an die Decken der Aula und deren aufgehenden Außenwände anbringen zu können.

Aus der Umsetzung aller notwendigen Ergänzungen ergibt sich eine um 55 Wochen verlängerte Bauzeit.

In Summe ergibt sich aus der notwendigen Umsetzung der Titel 1.2.1 bis 1.2.2 eine Bauzeitverlängerung von 109 Wochen gegenüber dem Ursprungsbauzeitenplan.

1.2.3 Erläuterungen zum Bauzeitverzug/mögliche Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Projektierung des Projektes Umbaus und Sanierung des Gebäudes „B“ wurde für die Umsetzung seitens des FB 9 auf Grund des geringen baufachlichen Durcharbeitungsgrades der städtebaulichen Machbarkeitsstudie und des damit verbundenen hohen Potentials an Unvorhersehbarem und unklarem Leistungsbild ein angemessen großer Pufferzeitraum veranschlagt. Spätester Endfertigstellungszeitpunkt war demnach der 31.07.2017. Seitens FB 9 wurden die Bauprozesse und Vorlaufprozesse so gestaltet, dass ein Bauzeitende von Mitte März 2017 erreicht werden konnte. Somit ergab sich der zuvor beschriebene Puffer.

Durch die Haupt- und Nebennutzer der Aula wurden neue Anforderungen an die Nutzung der Aula gestellt. Es wurden – wie vor schon erläutert – drei Varianten ausgearbeitet und planerisch sowie finanziell dargestellt.

Die Ausarbeitung durch die Planer und anschließende Entscheidung durch die Politik führte zu einer Verzögerung im Projekt Umbaus und Sanierung des Gebäudes „B“ von 3,5 Monaten.

Für diesen Sachverhalt gab es keine Möglichkeit der Kompensation, so dass sich hieraus eine direkte Auswirkung auf den Endfertigstellungstermin ergibt. Der neue Endfertigstellungstermin ist damit Anfang Juli 2017.

Als „Kritischer Weg“ in einem Projekt wird der Prozess-Weg bezeichnet, auf dem - bei Eintritt einer Störung - eine direkte Auswirkung auf den Endfertigstellung des Projektes zu verzeichnen ist.

Die sich aus den Punkten 1.2.1 – 1.2.2 ergebenden Bauzeitverlängerungen sind differenziert nach Ihrer direkten Auswirkung auf das Bauzeitende („Kritischer Weg“) bzw. Ihre bedingte Auswirkung auf das Bauzeitende durch Einleitung bzw. Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen hin zu bewerten.

So sind von den 109 Wochen Bauzeitverlängerung durch notwendige Ergänzungen zur Machbarkeitsstudie nur 98 Wochen auf dem kritischen Weg. Sie haben damit direkte Auswirkungen auf den Endfertigstellungstermin ohne Einleitung von zusätzlichen Kompensationsmöglichkeiten.

Durch den geschilderten Sachverhalt sind bereits jetzt eingeleitete Kompensationsmaßnahmen u.a.:

- kein Komplettabbruch des Verwaltungstrakts, sondern Teilabbruch und Umbau des verbleibenden Bereichs zur WCs, Kiosk und Küche der Nebennutzer,
- Überprüfung der Möglichkeit nach Parallelschaltung von Ausführungsprozessen.

Durch die umgehende Einleitung der Kompensationsmöglichkeiten kann derzeit eine prognostizierte Kompensation von 6 Wochen erreicht werden, die es im weiteren Projektverlauf zu verifizieren gilt.

Daher kann die tatsächliche Einsparung bei der Bauzeit allerdings von der Prognose abweichen.

Durch das bereits jetzt erfolgte Aufbrauchen des seitens FB 9 veranschlagten, großzügigen Pufferzeitraumes besteht ein realistisches Risiko, dass mit Eintritt einer weiteren Prozessstörung eine Fertigstellung zum Beginn des Schuljahres 2017 / 2018 mit 31.07.2017 nicht

mehr gewährleistet werden kann.

Durch die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein vorläufig prognostizierter Endfertigstellungstermin von Mitte November 2018.

Endfertigstellungstermin Stand 2012	-> Mitte März 2017
+ 3,5 Monate Variantenuntersuchung	-> Anfang Juli 2017
+ 92 Wochen Bauzeitverlängerung auf dem kritischen Weg inkl. Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen (109-11-6)	-> Mitte Nov. 2018

1.3 Zusammenstellung der Kosten in der Minimallösung

Die Aufgliederung der Gesamtkosten nach Kostengruppen ist der beiliegenden Anlage zu entnehmen. Das veranschlagte Ursprungsbudget beträgt brutto 4,087.000,00 €.

Die Gesamtkosten nach Kostenberechnung für die Minimallösung der zwingend notwendigen Maßnahmen betragen brutto 7.246.000,00 €.

Die dargestellten Kosten beinhalten einen Zuschlag für Honorare und Gebühren von 30%, eine Kostensteigerung von 10% ist berücksichtigt. Außerdem wurde ein Zuschlag in Höhe von 15% für Unvorhergesehenes in Ansatz gebracht.

2. Optionale Maßnahmen in Ergänzung zur Minimallösung

Zusätzlich zu der Minimallösung gibt es diverse Optionen, die aus technischen und nutzerbedingten Anforderungen zu empfehlen sind.

Die sich aus der Entscheidung für die Ausführung einer Option ergebenden Kostenauswirkungen und Zeitverzögerungen für das Projekt sowie deren direkte oder indirekte Auswirkungen auf den Endfertigstellungstermin, sind wie folgt zu bewerten:

2.1.1 Optionen Hauptnutzer

2.1.2 Option 1

Im Bereich der Aula wurden ein Sanitätsraum und ein zusätzliches Lehrer-WCs gewünscht. Beides wurde seinerzeit in der Machbarkeitsstudie nicht aufgenommen, ist jedoch aus schulfachlicher Sicht sinnvoll und erforderlich.

Die Erweiterung eines Rollstuhl-WCs um den Platz einer Wickelliege wird notwendig, da die Gesamtschule gemäß des vom Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossenen Schulentwicklungsplan, Teilplan Inklusion, nach ihrer Fertigstellung für die Nutzung von SuS mit dem Förderbedarf körperliche und motorische Einschränkung vorgesehen ist. Bereits jetzt besteht im Grundschulbereich ein entsprechender Bedarf.

Die Kosten für die Mehrleistungen der Errichtung einer Lehrer-WC-Anlage, erweitertes Rollstuhl-WC und eines Sanitätsraumes betragen inkl. aller Zuschläge brutto 142.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, ein Lehrer-WC-Anlage, ein erweitertes Rollstuhl-WC und eine Sanitätsraum zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 142.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge herzurichten.

2.1.3 Option 2a

Die Aula soll mit einer Verdunklung ausgestattet werden. Die Verdunklung kann durch innenliegende Vorhänge gewährleistet werden. In der Aula soll bei Veranstaltungen eine Verdunkelung möglich sein und ist daher aus schulfachlicher und kultureller Sicht vorzusehen.

Die Kosten für die Mehrleistung der Umsetzung der Verdunkelung (mittels Vorhänge) betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 61.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher und kultureller Sicht vor, die Verdunkelung (mittels Vorhänge) in der Aula zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 61.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.4 Option 2b

Die Aula soll aus schulfachlicher Sicht mit einer elektrischen Verdunklung ausgestattet werden. Die Verdunklung wird, zusätzlich zur Option 2a, durch innen geführte, elektrisch betriebene Rollos gewährleistet, da in der Aula zu den normalen Veranstaltungen auch Beamer-Vorführungen und Aufführungen der Schwarzlichttheater-AG möglich sein sollen. Die Schule legt hierauf besonderen Wert wegen ihres Schwerpunktes im Fach „Darstellen und Gestalten“. Um diese Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen, ist eine Verdunklung aus schulfachlicher Sicht gemäß Option 2b vorzusehen.

Die Kosten für die Mehrleistungen der Umsetzung einer elektrischen Verdunkelung betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 78.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 2 Wochen verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die elektrischer Verdunkelung (ohne Vorhänge) in der Aula zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 78.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.5 Option 3

Die Aula wird überwiegend für schulische Zwecke genutzt. Für diese Veranstaltungen ist vorgesehen, in der Aula eine Bühnenbeleuchtung einzurichten. Hier wurde ein Budget ermittelt, mit dem eine Grundausstattung an Bühnenbeleuchtung realisierbar ist. Nach Vorlage der konkreten Anforderungen an die Beleuchtung durch die Haupt- und ggf. auch Nebenbenutzer, wird im Zuge der weiteren Planung ggf. eine Anpassung der Kosten erfolgen

müssen.

Die Kosten für die Mehrleistungen der Umsetzung der der Grundausstattung Bühnenbeleuchtung in der Aula betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 29.000,00 € (Budget).

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die Bühnenbeleuchtung in der Aula zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 29.000,00 € (Budget) inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.6 Option 4

Die Aula wird überwiegend für schulische Zwecke genutzt. Für diese Veranstaltungen ist vorgesehen, in der Aula eine Beschallungsanlage einzubauen. Hier wurde ein Budget ermittelt, mit dem eine Basis-Beschallungsanlage realisierbar ist. Nach Vorlage der konkreten Anforderungen an die Beschallung durch die Haupt- und ggf. auch Nebennutzer, wird im Zuge der weiteren Planung ggf. eine Anpassung der Kosten erfolgen.

Die Kosten für die Mehrleistungen der Umsetzung der Beschallungsanlage in der Aula betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 29.000,00 € (Budget).

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die Umsetzung der Beschallungsanlage in der Aula zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 29.000,00 € (Budget) inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.7 Option 5

Das Gebäude B wird durch die Mensaküche eine technisch hochwertige Ausstattung erhalten. Es wird Außenbereiche geben, wie z.B. den Innenhof zum Fachraumtrakt hin, die schlecht einsehbar sind. Es wurde in der Vergangenheit in einem Zeitraum vom einem halben Jahr sechs Mal in Räumlichkeiten der Schule eingebrochen bzw. es fanden Vandalismus-Schäden vor allem an der Containermensa statt. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch zukünftig immer wieder zu Einbrüchen kommen wird. Um Einbrüche rechtzeitig zu melden, ist es sinnvoll, die teils vorhandene Anlage auszubauen. Dies wurde von der Schule und der Schulverwaltung gefordert und in der GuB-Sitzung vom 28.04.2015 vorgetragen.

Die Kosten für die Mehrleistungen der Umsetzung einer Einbruchmeldeanlage betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 29.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 2 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die Einbruchmeldeanlage zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 29.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.8 Option 6

Das gesamte Gebäude B soll eine WLAN-Abdeckung erhalten. Schulen sollten überall Zugriff auf WLAN (Schülernetzwerk) haben. Bei der Erstellung des IT-Konzeptes zeichnet sich ab, dass eine zukunftsorientierte Schule im IT-Bereich standardmäßig auch über WLAN verfügen sollte. Auch wenn es derzeit diesbezüglich keine Bestimmungen über die technische Ausstattung einer Gesamtschule gibt, sollen für das Bestandsgebäude, analog zum Beschluss für den Neubau (Fachraumtrakt), jetzt alle baulichen Vorkehrungen getroffen werden, dass dies zumindest mittelfristig realisiert werden kann.

Die Kosten für die Mehrleistung der Umsetzung der WLAN-Vorrüstung betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 15.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die WLAN-Vorrüstung zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 15.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge einzubauen.

2.1.9 Option 7

Die Aula wird als Versammlungsstätte genutzt. Es ist schulfachlich gewünscht, in diesem Raum die bauliche Barrierefreiheit sicherzustellen. Insbesondere wird auf eine sichtbar verlegte Hörschleife Wert gelegt. Eine barrierefreie Toilette wird im Erdgeschoss hergerichtet, die nicht nur von Aulabesuchern mit Behinderung, sondern auch von Schülern mit Behinderung genutzt werden sollen. Die bauliche Barrierefreiheit ist baufachlich notwendig, wenn schulfremde Bürger und Bürgerinnen mit entsprechender Behinderung die Räume ohne fremde Hilfe nutzen sollen.

Die Kosten für die Mehrleistung der veränderten Ausführung der baulichen Barrierefreiheit, sichtbar verlegte Hörschleife betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 33.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 2 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die baulichen Barrierefreiheit, sichtbar verlegte Hörschleife zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 33.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge herzurichten.

2.1.10 Option 8

Zusätzlich zur Aula wird die bauliche Barrierefreiheit auch in den anderen Räumen des Gebäudes „B“ gewünscht, damit schulfremde Bürger und Bürgerinnen die Räume (z.B. im Rahmen eines „Tag der offenen Tür“) ohne fremde Hilfe nutzen können. Dieser Nutzungswunsch wird schulfachlich befürwortet und wird somit baufachlich notwendig.

Das ursprüngliche Anforderungsprofil der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde um folgende Anforderungen erweitert:

- 1.) Barrierefreie Zugänglichkeit aller Ebenen für Schüler und für Lehrer.
- 2.) Das 2-Sinne-Prinzip wird umgesetzt. Alle Alarmierungen erfolgen daher sowohl akustisch wie optisch.
- 3.) Die Orientierung im Treppenhaus und in den Fluren erfolgt taktil (oberflächensensibel), daher wird taktiles Schaltermaterial verwendet.
- 4.) Farbmarkierungen an den Wänden und den Treppenstufen werden vorgesehen.

Der vom Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossene Teilplan schulische Inklusion (Drucksache Nr. 14/0265) sieht vor, dass der Ausbau der Gesamtschule unter aktuellen Inklusionsgesichtspunkten erfolgt. Das Gebäude soll nach Fertigstellung gut für die Nutzung durch Körperbehinderte bzw. als inklusiv arbeitende Schule u.a. mit den Förderschwerpunkten Körperliche und Motorische Entwicklung geeignet sein. Außerdem werden die Maßgaben gem. § 55 LandesBauO umgesetzt.

Die Kosten für die Mehrleistung der veränderten Ausführung der baulichen Barrierefreiheit im Klassentrakt (Gebäude „B“ ohne Versammlungsstätte) betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 317.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 7 Wochen verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die baulichen Barrierefreiheit im Klassentrakt (Gebäude „B“ ohne Versammlungsstätte) zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 317.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge herzurichten.

2.1.11 Option 9

Die jetzige Schulverpflegung ist in der Ersatz-Containermensa angesiedelt. Nach dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes „B“ wird die Schulverpflegung in der Aula stattfinden. Durch die längere Planungs- und Bauzeit für die Optionen 1-8 in Höhe von ca. 18 Wochen muss die Containeranlage länger gemietet werden.

Die Kosten für die Mehrleistung der Verlängerung Standzeit der Containermensa wegen der Optionen der Hauptnutzer betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 29.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Planungszeit auf dem kritischen Weg ergeben, die jedoch kompensiert werden kann und somit nicht kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus schulfachlicher Sicht vor, die Standzeit der Containermensa wegen der Optionen 1-8 der Hauptnutzer zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 29.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge zu verlängern.

2.2 Optionen Nebennutzer

2.2.1 Option 10

Im Treppenhaus des Klassentraktes soll für einige Nebennutzer der Aula die Möglichkeit geschaffen werden, außerhalb der Schulnutzung eine mobile Thekenanlage aufzustellen. Dafür ist eine Vorrüstung von Anschlüssen der Ver- und Entsorgung von Wasser und Versorgung mit Strom notwendig.

Die Kosten für die Mehrleistung der Umsetzung der Vorrüstung der Anschlüsse für die mobile Thekenanlage im Treppenhaus betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 18.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus kultureller Sicht vor, die Vorrüstung der Anschlüsse für die mobile Thekenanlage im Treppenhaus zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 18.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge herzurichten.

2.2.2 Option 11

Bei Veranstaltungen von Nebennutzern ihrer in der Aula, sollen die Gäste mit kalten Essen beliefert werden. Dazu wurde bisher die Lehrküche zur Vorbereitung verwendet. Die neue Mensaküche darf aus hygienischen und vertraglichen Gründen jedoch nur durch Personal des Mensa-Caterer genutzt werden. Durch den Wegfall der Lehrküche wird ein Ersatzraum gewünscht.

Die Kosten für die Mehrleistung der baulichen Herstellung eines separaten Küchenraumes für die Nebennutzer der Aula betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 175.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 8 Woche verlängerte Bauzeit auf dem kritischen Weg ergeben, die nicht kompensiert werden kann und kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus kultureller Sicht vor, die bauliche Herstellung eines separaten Küchenraumes für die Nebennutzer der Aula zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 175.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge herzurichten.

2.2.3 Option 12

Zur Bestückung der separaten Küche der Nebennutzer werden Raumausstattung / Möbel und elektrische Geräte (z.B. Dunstabzugshauben) benötigt. Hier wurde ein Budget ermittelt,

mit dem eine Basis-Ausstattung realisierbar ist. Nach Planung und vor Beschaffung durch den anfordernden Fachbereich kann ggf. eine Anpassung der Kosten erfolgen, die separat durch diesen Fachbereich gemeldet wird.

Die Kosten für die Mehrleistung der Beschaffung der Basisausstattung von Möbeln für die separate Küche der Nebennutzer durch den Fachbereich 3 betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 23.000,00 € (Budget).

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Planungszeit auf dem kritischen Weg ergeben, die jedoch durch die Übernahme der Planung vom anfordernden Fachbereich kompensiert werden kann und somit nicht kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus kultureller Sicht vor, das Budget für die Möbelbeschaffung für die separate Küche der Nebennutzer zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 23.000,00 € (Budget) inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge freizugeben.

2.2.4 Option 13

Die jetzige Schulverpflegung ist in der Ersatz-Containermensa angesiedelt. Nach dem Umbau und der Sanierung des Gebäudes „B“ wird die Schulverpflegung in der Aula stattfinden. Durch die längere Planungs- und Bauzeit für die Optionen 10-12 in Höhe von 10 Wochen muss die Containeranlage länger gemietet werden.

Die Kosten für die Mehrleistung der Verlängerung der Standzeit der Containermensa wegen der Optionen der Nebennutzer betragen inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge brutto 23.000,00 €.

Zudem würde sich aus der Umsetzung der Mehrleistung eine um 1 Woche verlängerte Planungszeit auf dem kritischen Weg ergeben, die jedoch kompensiert werden kann und somit nicht kumulierend zu den anderen Optionen zu betrachten ist.

Die Verwaltung schlägt aus kultureller Sicht vor, die Standzeit der Containermensa wegen der Optionen 10-12 der Nebennutzer zu einem Preis gemäß Kostenberechnung von brutto 23.000,00 € inkl. aller unter 1.3 genannten Zuschläge zu verlängern.

Hinweis:

Im Vorfeld hat die Kämmerei eine Stellungnahme zur dieser Sitzungsvorlage erstellt. Es wird gebeten bei der Entscheidung diese Stellungnahme der Kämmerei zu beachten.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 4.091.000,00 € + _____ € (siehe Beschlussvorschlag) zzgl. konsumtiver Betrag 3.155.000,00 € + _____ € (siehe Beschlussvorschlag)

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
Weitere Aufwendungen in Höhe von _____ (investiv) € und von _____ (konsumtiv) € werden im Rahmen der Haushaltsplanungen im Haushalt 2016/17 angemeldet.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits _____ € veranschlagt; insgesamt sind _____ € bereit zu stellen. Davon entfallen _____ € auf das laufende Haushaltsjahr.