

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 9 / Fachbereich 9 - Gebäudemanagement

Sitzungsvorlage

Datum: 10.01.2019

Drucksache Nr.: **19/0032**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	31.01.2019	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Gesamtschule Menden – Rückbau NW-Nutzung und Ausbau Zwischenbau
Festlegung des Bauumfangs und des Kostenrahmens**

Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin ermächtigt die Verwaltung, für das Teilprojekt „Rückbau NW-Nutzung und Ausbau Zwischenbau der Gesamtschule“ das Gesamtvolumen von bisher brutto 1.122.000,00 € um brutto 1.005.000,00 € auf brutto 2.127.000,00 € zu erhöhen und den Bauabschnitt mit diesem Budget durchzuführen.

Für die Teilbaumaßnahme wurden im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018 - 2019 brutto 1.000.000,00 € für die Jahre 2018 - 2020 angemeldet und beschlossen.

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/neu: BnB-Projekt). Aus dem Fachbereich Gebäudemanagement wurde damals die Sanierung der Grundschule Ort vorgeschlagen und im Sitzungstermin am 26.10.2010 ein Gesamtkostenrahmen beschlossen. Auf dieser Basis wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Bauprojekte erfolgreich abgewickelt.

Im Zuge des bevorstehenden Rückbau der Naturwissenschaftlichen Nutzungen und Ausbau des Zwischenbaus (zwischen Gebäude B und C) soll ebenfalls ein Gesamtkostenrahmen beschlossen werden.

1 Beschreibung des Bauaufgabe

Auf Basis der städtebaulichen und schulfachlichen Voruntersuchungen der Machbarkeitsstudie wurde der FB 9 mit der Planung und Umsetzung des Rückbaus der NW-Nutzungen und dem Ausbau des Zwischenbaus (zwischen Gebäude B und C) der Gesamtschule beauftragt.

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

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 des Architekten Schaller/ Theodor. In der städtebauliche Variante 2 wurde der Rückbau der Chemienutzung in der Grundschule sowie den Rückbau der PC- und Physiknutzung im Klassentrakt des Gebäudes B der Gesamtschule vorgesehen. Die Räume werden zukünftig als Klassenräume genutzt. Des Weiteren wurde die Umnutzung der Physikvorbereitungsräume zu Lehrer/ Büros vorgesehen.

In den Zwischenbau (zwischen Gebäude B und C) werden Schüler- und Lehrer-WCs, ein Sanitätsraum und der Kiosk eingebaut und die elektrische Unterverteilung erneuert. Ein Behinderten-WC inkl. Pflegebad sowie die neue Hausmeisterloge wird angebaut.

2 Ergänzungen zum Anforderungsprofil der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Ausführung der Planungsleistung 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.

2.1 Neue/ geänderten Anforderung des Nutzers

- **Umnutzung in der Grundschule:**
In der Machbarkeitsstudie war nur der Rückbau Chemievorbereitung bzw. Chemienutzung in den Räumlichkeiten der Grundschule vorgesehen. Inzwischen benötigt die Grundschule – gegenüber dem Stand 2012 – zwei gleichwertige, gleichgroße Klassenräume. Daher ist nicht nur ein Rückbau sondern auch ein Umbau notwendig geworden.
- **Bessere Ausstattung:**
In der weiteren Differenzierung der Anforderungen wurde im Gebäude B der Gesamtschule für den Klassenraum B 0.04 eine höherwertige Abtrennung zu den neuen Lehrer-/Büro sowie ein zusätzlicher elektronischer Türantrieb für die 2. Klassentüre gefordert.

2.2 Ergänzungen durch planerische/ technische Anforderungen

Zusätzlich zu geänderten technische Vorgaben und Standards sowie Normen und Gesetzesänderungen sind nachfolgende planerischen Änderungen hervorzuheben.

- **angepasster Flächenbedarf:**
In der ersten Ausarbeitung (2015) der Machbarkeitsstudie durch die beauftragten Architekten sowie der Fachplaner wurde innerhalb der LPH 1-3 ein Sanitätsraum vorgesehen. Dessen Größe ist in der weiteren Planung (ab 2018) vergrößert wurde, da in der Machbarkeitsstudie der Arzt-/Sanitätsraum nicht in der notwendigen Größe für die Gesamtschule vorgesehen war.
- **verbesserter Standard:**
Die Schulverwaltung und das Gebäudemanagement haben in Zusammenarbeit mit der Inklusionsbeauftragten 2018 einen Standard für die Ausstattung der Pflegebäder für weiterführende

Schulen entwickelt. Hier sind die Erfahrungen/ Erkenntnissen der Bedürfnisse aus den Grundschulen mit eingeflossen. Dieser neue Standard bedeutet eine räumliche Vergrößerung mit verbesserter Ausstattung gegenüber der ursprünglichen Anforderungen zum Pflegebäder aus dem Jahre 2015.

- weitere Mängel in den elektrischen Anlagen:
Im Rahmen von wiederkehrenden Sachverständigenprüfungen wurden technische Mängelpunkte ersichtlich. Insbesondere die Zuleitung und Erneuerung der Unterverteilungen des Klassentraktes im Gebäude B der Gesamtschule können im Rahmen einer sowieso anstehenden Baumaßnahme kostensparender ausgeführt werden.

2.3 Allgemeine Änderungen

- weiterer Bauabschnitt:
Der bauliche Einrichtung der Gesamtschule wurde sowohl aus haushälterischen wie aus dringlichen brandschutzrechtlichen in mehrere Teilbauabschnitte geteilt. Eine weitere Teilung wurde aus Gründen der dringlich benötigten Klassenräume in der Grundschule, wie auch Gesamtschule vorgenommen. Durch die Teilung sind Mehrleistungen (insbesondere im Bereich Lüftung, Gebäudeautomation und Dacharbeiten) und Mehraufwendungen (insbesondere Baustelleneinrichtung) notwendig geworden.
- Kostensteigerung:
Durch die konjunkturellen guten Lage sind die Baukosten in den Jahren 2015 bis 2018 erheblich gestiegen. In manchen Gewerken waren Kostensteigerungen bis zum 30 % zu verzeichnen.

3 Zusammenstellung der Kosten

In der Kostenberechnung 2015 (Beschlussfolge: GuB 12.08.2015, Hafa 26.08.2015, Schula 23.09.2015) war für diese Teilleistung ein Budget in Höhe von brutto ca. 1.122.000,- € brutto enthalten.

Nach der Wiederaufnahme der Planung und Anpassung an die aktuellen Anforderungen sind folgende Mehrkosten notwendig:

– neue Anforderung des Nutzers	ca. 81.000,- €
- neue Gesetze/ Normen/ Vorschriften, - zusätzlich notwendige Leistungen, notwendige Flächenerweiterungen,	ca.602.000,- €
- Teilung in einen weiteren Bauabschnitt	ca.168.000,- €
- Baukostensteigerung 2015 - 2018	ca.154.000,- €

Die Gesamtkosten der Teilbaumaßnahme nach Kostenberechnung (Stand Januar 2019) betragen ca. 2.127.000,- € brutto.

Für die Teilbaumaßnahme wurden im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018 - 2019 1.000.000,- € für die Jahre 2018 - 2020 angemeldet und beschlossen.

Die Aufgliederung der Kosten nach Kostengruppen ist der Anlage zu entnehmen.

Der FB5 hat Fördergelder aus dem Programm „Gute Schule“ 2017 bis 2020 für die Umsetzung der Gesamtschule beantragt. Für die Jahre 2017 und 2018 sind Gelder in die Teilbauabschnitte „Nutzungserhalt Aula“ und „Neubau Fachraumtrakt“ geflossen. Die nächsten Beträge werden für die noch ausstehenden Bauabschnitte verwendet.

Die Anlage 1 liegt der Vorlage für den öffentlichen Teil bei, die Anlage 2 ist im nicht öffentlichen Teil einzusehen.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
- hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf € (siehe Beschlussvorschlag).

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 03, Produkt 03-09-01, Sachkonto 096001&521511, Inv.-Nr.05-00096 zur Verfügung.
- 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, zzgl. eines Haushaltsrest von noch €.