

Sitzungsvorlage

SV-8-0969

Abteilung / Aktenzeichen

10-Zentrale Dienste/

Datum

19.08.2013

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Straßen- und Hochbau, Vermessung und öffentlichen Personennahverkehr	05.09.2013
Kreisausschuss	18.09.2013
Kreistag	25.09.2013

Betreff **Umbau und Erweiterung des Westflügels sowie konstruktive und energetische Sanierung des Süd- und Ostflügels am OvNB-BK**

Beschlussvorschlag:

1. Die vor der Verwaltung vorgeschlagene weitere Vorgehensweise zur Fortsetzung und zum Abschluss der Gesamtsanierung mit dem Aus- und Umbau des Ostflügels im III. Bauabschnitt (BA) wird anerkannt.
2. Der Finanzierungsbedarf in Höhe von 1.883.300,00 € wird im Investitionshaushalt im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das HH-Jahr 2014 zur Verfügung gestellt.

Begründung:

I- und II. Problem/Lösung

Das Berufskolleg wurde im Jahre 1954 errichtet. Seit der Zeit fanden lediglich Maßnahmen im Rahmen der allgemeinen Bauunterhaltung statt, aber keine substanziellen, konstruktiven Maßnahmen.

Einzelmaßnahmen zum Standortausbau und -sicherung, nach den heutigen Standards an einen modernen Schulstandort, wurden im Jahr 2010/2011 mit dem KJP II durch

- a. Erneuerung der Innenbeleuchtung
 - b. Errichtung der Fluchttreppe am Südflügel
 - c. Einbau eines behinderten-gerechten Aufzuges und
 - d. Sanierung der Dachkonstruktion über der Pausenhallen
- begonnen und umgesetzt.

Im Weiteren wurde die Aufstockung des Westflügels, um dem dringenden Platzbedarf durch die steigenden Schülerzahlen und dem gewachsenen Lehrerkollegium Rechnung zu tragen, geplant und in Abstimmung mit der Politik (vgl. SV-7-1215, Top 3) realisiert.

Bauabschnitt: Erweiterung und Aufstockung des Westflügels

Bestand: Baujahr: 1954

Bauzeit: Herbst 2011 bis zum 22.10.2012.

Baukosten: ca. 3.010.000,00 €

Abrechnungsstand: ca. 98 %

Die Aufstockung war als filigrane Stahlskelettkonstruktion geplant.

Bei den Recherchen innerhalb der Ausführungsplanung haben sich gravierende Minderqualitäten an der vorhandenen Konstruktion herausgestellt. Neben der eigentlichen Aufstockung musste der Bestand komplett entkernt und statisch, konstruktiv ertüchtigt und grundsaniert werden.

Letztlich waren diese Maßnahmen dem Umstand geschuldet, dass an dem Gebäude seit der Errichtung im Jahr 1954 keine grundlegenden Sanierungen durchgeführt worden waren und somit ein nicht unwesentlicher Unterhaltungsstau mit der Kernsanierung abzubauen war.

Die Maßnahme wurde in den verschiedenen Fachausschüssen thematisiert und baubegleitend der Umfang in mehreren Baubegehungen den Mitgliedern des Fachausschusses, letztmalig zum II. Bauabschnitt am 26.02.2013, vorgestellt.

Die Maßnahme wurde am 22.10.2012 fertiggestellt und dem Schulbetrieb zur uneingeschränkten Nutzung übergeben.

Die Abrechnung ist bis auf zwei Restgewerke zu 98% abgeschlossen. Bei den Gewerken handelt es sich um Regressansprüche, die im Einzelnen weiter verfolgt werden.

Bauabschnitt: Aus- und Umbau des Südflügels

Bestand: Baujahr: 1954

Bauzeit: Herbst 2012, voraussichtlich bis zum 03.09.2013.

Baukosten: ca. 2.391.250,00 €

Abrechnungsstand: ca. 50 %

Im Herbst 2012 wurde mit dem II. BA. - Um- und Ausbau im Südflügel, nahtlos an den I. BA. angeschlossen. Die konstruktiven Rahmenbedingungen waren bei dem bauzeitengleichen Gebäude identisch zum I.BA.

Die Bauarbeiten im II. BA. sind weitestgehend abgeschlossen, so dass die Bauübergabe zum Schuljahresbeginn, am 04.09.13, als gesichert angesehen werden kann.

Bauabschnitt: Aus- und Umbau des Ostflügels

Bestand: Baujahr: 1958

Bauzeit: geplant Herbst 2013 bis Sommer 2014.

Baukosten: ca. 2.696.250,00 €

Die Hoffnung, dass das um 4 Jahre jüngere Gebäude mit einer höheren Betonqualität realisiert worden ist, hat sich nach den Recherchen zur Betonqualität nicht bestätigt. Die Sanierungsschritte aus den beiden ersten Bauabschnitten müssen auch bei der Grundsanierung im Ostflügel umgesetzt werden.

Im Ostflügel befinden sich über drei Geschosse Fachklassen, im Einzelnen – Backen, Gastronomie und Ernährung, mit wesentlichen, schulbetrieblichen Einrichtungen und Einbauten. Zur Minimierung erforderlicher Rückbau- und Auslagerungskosten wurden daher die technischen Anforderungen und Detailplanungen nochmals überprüft. Im Ergebnis wurden die statisch erforderlichen Konstruktionen nochmals abgeändert und auf die Rahmenbedingungen angepasst, so dass die betrieblichen Einrichtungen durch belastbare Einhausungen während der Sanierungsarbeiten erhalten bleiben.

Die o.g. Kosten für den Ostflügel bilden die Grundsanierung nach den bisherigen Standards in den beiden ersten Bauabschnitten ab.

In der Fachausschusssitzung vom 23.05.2013 wurde durch den bauleitenden und sachverständigen Architekten Herrn Eschen, Büro Eschen, die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Sanierung vorgestellt und durch die Mitglieder im Fachausschuss anerkannt.

Die Gesamtbaukosten für den III. BA. wurde nach den vorliegenden statischen Prüfungen, den besonderen schulbetrieblichen Anforderungen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen für die Fachklassen – Backen, Gastronomie und Ernährung, Umbau der Hausmeister-Wohnung für Umkleiden und Nebenräume der v.g. Fachklassen, etc.) sowie den Erkenntnissen aus den ersten beiden Bauabschnitten überprüft und ergänzt.

Überlegungen, wie diese den Unterlagen vom 23.05.2013 (vgl. Anlagen zur Niederschrift vom 23.05.2013) zugrunde liegen, den Standard zu verändern bzw. die Sanierung ausschließlich auf die statisch konstruktiven Maßnahmen zu reduzieren, wurden in den weiteren Ausarbeitungen und technischen Detailüberlegungen als nicht zielführend und als Stückwerk verworfen, da die Aufspaltung der Maßnahmen in technisch, konstruktive Einzelarbeiten und spätere Bauunterhaltungsarbeiten unweigerlich

- a. zu Mehrkosten,
 - b. zu Bauzeitverlängerung und damit schulisch betrieblichen Mehrbelastungen (Dauerbaustelle) sowie
 - c. zu Qualitätseinbußen und Problemen in den Schnittstellen (Mangelansprüche und Gewährleistungen)
- führen würde.

Aus fachtechnischer, wirtschaftlicher und schulbetrieblicher Sicht ist die Fortsetzung der Bauarbeiten im Ostflügel als III. und letztem Bauabschnitt in einem komplexen Bauabschnitt aus den v.g. Gründen sinnvoll. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Sanierung im Ostflügel nach den bisherigen Standards durchzuführen.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt im Investitionshaushalt.

Wie bereits im Südflügel umgesetzt, sollen auch für die energetisch zusammenhängenden Arbeiten, hier: Erneuerung der Fenster, Erneuerung und Ausbau der Heizungsanlage und Ausführung der Innendämmung, Mittel aus dem KFW-Programm 218 - zur energetischen Sanierung kommunaler Gebäude, in Anspruch genommen werden.

Auch hierzu ist es unabdingbar, dass der III. BA. als zusammenhängender, komplexer Bauabschnitt umgesetzt wird.

Die Gesamtanierung, in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Form ergibt Gesamtbaukosten (GbK I)* von 8.097.500,00 €.

[* ohne Grundstückskosten, Freimachungs- (Abbruch-/Entsorgungs-) und Erschließungskosten].

Den Gesamtbaukosten stehen Ermächtigungen aus den bisherigen Haushaltsjahren 2009 bis 2013 von 6.214.200,00 € gegenüber. Somit ergibt sich für das Haushaltsjahr 2014 ein erforderlicher Finanzierungsbedarf von 1.883.300,00 €.

Zum Nachweis des wirtschaftlichen Handelns liegt als Anlage 2 die Baukostenberechnung auf der Grundlage der statistischen Kostenkennwerte für Gebäude bei. Damit betragen die Sanierungskosten ca. 51,5 % der, gegenüber einem vergleichbaren Neubau aufzuwendenden Kosten.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise ist wirtschaftlich begründet und nachgewiesen. Zum Nachweis des wirtschaftlichen Handelns wird auf die als Anlage 8 beigefügte Berechnung verwiesen.

III. Alternativen:

Aufspaltung der Maßnahmen in technisch, konstruktive Einzelarbeiten mit den in den vorhergehenden Ausführungen dargestellten Konsequenzen.

IV. Zuständigkeit für die Entscheidung

Nach § 83 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit § 53 KrO NRW sowie § 26 Abs. 1 KrO NRW ist der Kreistag zuständig.

Anlagen:

Kreis Coesfeld

Sitzungsvorlage Nr. **SV-8-0969**

5 Seiten Kostenermittlung Büro Eschen, Dülmen, vom 07.08.2013 einschl. Begründung der Notwendigkeiten und Zwangsläufigkeiten.

1 Seite Wirtschaftlichkeitsnachweis nach BKI