



Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: VO/2021/801	
- öffentlich -	Datum: 22.04.2021	
Fachdienst Gebäudemanagement	Ansprechpartner/in: Hetzel, Sebastian	
	Bearbeiter/in: Arp, Knut	
Schulanbau der Schule am Noor		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.05.2021	Ausschuss für Schule, Sport, Kultur und Bildung	Beratung
20.05.2021	Umwelt- und Bauausschuss	Beratung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Schule, Sport, Kultur und Bildung spricht sich dafür aus, die notwendigen Mittel für den Schulanbau der Schule am Noor wie in der vorliegenden Planung dargestellt in einen Nachtragshaushalt 2021 einzustellen.

Der Umwelt- und Bauausschuss spricht sich dafür aus, die notwendigen Mittel für den Schulanbau der Schule am Noor wie in der vorliegenden Planung dargestellt in einen Nachtragshaushalt 2021 einzustellen und den Sperrvermerk aufzuheben.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

2. Sachverhalt:

Am 18.11.19 und 20.11.19 wurden die räumlichen Bedarfe der Schule am Noor dem Ausschuss für Schule, Sport, Kultur und Bildung sowie dem Umwelt- und Bauausschuss vorgestellt (Vorlage-Nr. VO/2019/100).

Grundlage dieser Vorlage war ein von der Schulleitung ausgearbeitetes und vorgelegtes Raumprogramm sowie eine erste grobe Planung des Fachdienstes Gebäudemanagement. Zur Deckung der Raumbedarfe wurden in der ersten Planungsphase unterschiedliche Alternativen (z.B. die Containerstellung) abgewogen. Ein Erweiterungsbau stellte sich für die Schule als wirtschaftliche und zukunftsorientierte Lösung heraus. Auf dieser Grundlage wurde eine Vorplanung mit Kostenschätzung erstellt. Hierbei wurden folgende Bedarfe berücksichtigt:

- 3 Klassenräume je 50m² 150m²
- 3 Gruppenräume je 15m² 45m²
- Offene Ganztagschule (OGTS) 50m²
- Aula 155m²
- Abstellraum 25m²

-	Essensausgabe	15m ²
-	<u>Erschließungsflächen</u>	<u>110m²</u>
-	Summe der Nutzfläche	550m ²

Dier auf dieser Basis erstellte erste Kostenrahmen ergab eine Bausumme in Höhe von **1.615.000,- EUR**. Diese Kosten wurden im Haushalt 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung 2021-2022 veranschlagt.

Für die weitere Planung und Durchführung der Baumaßnahme wurden ein externes Architekturbüro und die notwendigen Fachplaner beauftragt, um die gemäß Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik erforderlichen Planungsstand zu erarbeiten, auf dessen Grundlage über den Bau und die Kosten entschieden werden kann. Die Planung erfolgte in Abstimmung mit der Schulleitung der Schule am Noor.

Die Fachplanung und Planungsgespräche brachten gegenüber der ersten Grobplanung im Rahmen der Detailplanung Notwendigkeiten hervor, welche vorab nicht bekannt waren bzw. anders bewertet wurden.

Die wesentlichen Abweichungen zur vorherigen Beurteilung und Planung sind:

- Zusätzlicher Bedarf an Sanitärräumen
- Bedarf an einem Multifunktionsraum
- Abstellräume für diverser Gerätschaften (Ersatzräume)
- die optionale Ersatzbeschaffung eines größeren Aufzuges
- die optionale Berücksichtigung einer Lüftungstechnik

Mittlerweile ist der gemäß Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik § 12 erforderliche Planungsstand erreicht, um über die Durchführung des Projektes zu entscheiden und die notwendigen Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt zu veranschlagen bzw. freizugeben.

Darstellung der aktuellen Kostenlage

Gemäß vorliegender Kostenberechnung der Architekten in Zusammenarbeit mit den Fachplanern ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtkosten in Höhe von **2.788.116,98 EUR**.

Die daraus resultierenden Mehrkosten in Höhe von **1.173.116,98 EUR**, soweit auch die von der Verwaltung empfohlenen optionalen Leistungen mit umgesetzt werden sollen. Diese Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen.

A. Baugrund

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass für die Gründungsmaßnahmen ein unerwartet höherer Aufwand erforderlich wird. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten sind mit in die Kostenberechnung eingeflossen.

Dieses verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von **75.000,00 EUR**.

B. Zusätzliche WC-Anlage

In der Vorplanung wurden in Absprache mit der Schule für die Bemessung der Sanitärbereiche die Zahlen der Schülerinnen und Schüler sowie der Lehrerinnen und Lehrer zugrunde gelegt. Hieraus ergaben sich keine zusätzlichen Bedarfe für die Planung des Anbaus. In den Planungsgesprächen mit der Schule und den

Fachplanern stellte sich heraus, dass es noch weitere Nutzergruppen innerhalb der Schule gibt, welche berücksichtigt werden müssen. Hierbei handelt es sich um externe Mitarbeiter, Praktikanten, Busfahrer, FSJ und Anwärter. Unter Anwendung der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) und unter Berücksichtigung der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) sind die Fachplaner zu dem Ergebnis gekommen, dass im Anbau zusätzliche Sanitäranlagen geschaffen werden müssen. Bei dieser Betrachtung spielt auch die Erreichbarkeit der Sanitäranlage für die neuen Unterrichtsräume im Erweiterungsbau samt Aula eine gravierende Rolle.

Dieses verursacht neben den Kosten für den zusätzlichen Raumbedarf (siehe C.) zusätzliche Kosten in Höhe von **132.867,96 EUR**.

C. Mehrflächen im Raumprogramm

Im Rahmen der Planung wurden die Flächen konkretisiert und im Rahmen eines Raumprogramms auch auf teilweise veränderte Bedarfe angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind:

So wurde im Rahmen der Planung festgestellt, dass der Schule zurzeit kein Krankenzimmer sowie Isolierraum für erkrankte Schüle zur Verfügung steht. Dies zugrunde gelegt wurde ein zusätzlicher Multifunktionsraum mit eingeplant, welcher als Krankenzimmer und Isolierraum sowie als Rückzugsmöglichkeit für separate Elterngespräche genutzt werden kann.

Darüber hinaus fallen durch den gewählten Standort des Anbaus fallen vorhandene Abstellflächen für die Unterbringung von Gerätschaften der Schüler, Lehrer und Hausmeister weg. Diese Räume müssen als Ersatz in dem Anbau neu geschaffen werden.

Eine zusätzliche Sanitäranlage (siehe auch B.)
Eine zusätzliche Aufzugsanlage (siehe auch D.)

Darüber sind gegenüber der ersten groben Planung knapp 80 m² zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich. Diese Fläche der Erschließung ist das Ergebnis aus der Mischung der Weiterentwicklung der Skizzen (zu einem umsetzungsfähigen Entwurf) und den überarbeiteten und erweiterten Raumbedarfen.

Die konkreten Veränderungen sind der nachstehenden Darstellung zu entnehmen:

Bedarfe:	Ursprung	Aktuelle Planung	Bedarfsänderung
3 Klassenräume	150m ²	148m ²	-2m ²
3 Gruppenräume	45m ²	41m ²	-4m ²
Offene Ganztagschule	50m ²	48m ²	-2m ²
Aula	155m ²	165m ²	+10m ²
Essensausgabe	15m ²	13m ²	-2m ²
Abstellräume	25m ²	54m ²	+29m ²
Lehr- und Putzmittelräume	0m ²	32m ²	+32m ²
Erschließungsflächen	110m ²	189m ²	+79m ²
Sanitäranlage	0m ²	39m ²	+39m ²
Aufzug	0m ²	8m ²	+8m ²
Multifunktionsraum	0m ²	9m ²	+9m ²
Summe der Nutzfläche	550m ²	746m ²	+196m ²

Der Übersicht ist zu entnehmen, dass die neue Bedarfsanforderung zu einem Flächenmehrbedarf von 196m² (rd. 35%) führt.

Dieses verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von **553.848,46 EUR**.

Dieses beinhaltet auch eine Baukostensteigerung von 10 % gegenüber der Ursprungsplanung, bezogen auf den aktuellen Entwurf der Planung. Die enthaltenen Kosten der Baukostensteigerung sind mit **250.324,54 EUR** zu beziffern.

D. Option Aufzugsanlage

Um eine Barrierefreiheit zu gewährleisten, muss die Schule mit einem Aufzug ausgestattet sein. Im Bestandsgebäude befindet sich ein Aufzug. Dieser entspricht jedoch nicht mehr den technischen und räumlichen Bedarfen für diese Schulform. Die heutige Rollstuhlgeneration bedarf einem deutlich höheren Raumbedarf. In dem bestehenden Aufzug ist es derzeit nicht mehr möglich, dass bei modernen Rollstühlen die Begleitperson mit dem Rollstuhlfahrer gemeinsam den Aufzug benutzt, welches aus Sicherheitsgründen unzulässig ist. Eine Erneuerung des bestehenden Aufzugs wäre demnach unabhängig von dem Anbau sinnvoll. Um Synergieeffekte zu gewinnen, wurde entgegen der ursprünglichen Planung in dem Anbau ein moderner Aufzug mit eingeplant.

Dieses verursacht neben den Kosten für den zusätzlichen Raumbedarf (siehe C.) zusätzliche Kosten in Höhe von **120.000,- EUR**.

E. Option Lüftungstechnik

Im Verlauf des letzten Jahres rückte das Thema Lüftungstechnik aufgrund der Corona-Pandemie insbesondere an Schulen immer mehr in den Fokus. Aus diesem Grund würde für den Anbau die Option einer entsprechenden Lüftungstechnik mit UV-C-Filterung und Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, eine entsprechende Lüftungstechnik bereits beim Neubau vorzusehen.

Dieses verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von **150.000,-EUR**

F. Option Größere PV-Anlage

Ursprünglich wurden Kosten in Höhe von 65.000,- Euro für eine PV-Anlage für dieses Projekt angesetzt. Die weitere Betrachtung hat ergeben, dass für diese Kosten eine PV-Anlage voraussichtlich zu gering dimensioniert wäre, um den Eigenbedarf zu decken. Dafür wäre eine Anlage mit einer Leistung von min. 20 KWp erforderlich. Hierfür wären Kosten von rd. 100.000 Euro anzusetzen:

Dieses verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von **35.000,-EUR**

G. Baunebenkosten

Baunebenkosten beinhalten neben den Honoraren gemäß HOAI auch Kosten für Gutachten, Prüfgebühren und vieles mehr. Diese stehen in einem prozentualen Verhältnis zu den Baukosten. Demnach steigen bei gestiegenen Baukosten auch die Baunebenkosten.

Dieses verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von **106.400,56 EUR**.

Zeitplan

Aufgrund von Verzögerungen durch die Corona-Pandemie und der Neuplanung durch die rechtlichen Vorgaben und den neuen Raumbedarfen, wurde der Projektzeitenplan in Abstimmung mit der Schule am Noor angepasst und liegt der Vorlage als Anlage bei.

3. Relevanz für den Klimaschutz:

Um den Bereich des nachhaltigen Baues zu berücksichtigen, wurden bei der Planung ökologische Baustoffe verwendet, welche die Umwelt schonen und rückbaufähig sind.

- Außenwände aus Holzrahmenbau
- Zwischendeckenkonstruktion aus Holz
- Gründach anstelle eines Foliendaches

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die zusätzlichen Raumbedarfe führen zu einem größeren Baukörper, welcher in der Kostenberechnung des Architekten berücksichtigt wurden. Zudem sind weitere technische Anlagen wie der Aufzug und die Lüftungstechnik sowie die zusätzlichen Gründungsmaßnahmen in die Berechnung eingeflossen.

Gemäß vorliegender Kostenberechnung der Architekten in Zusammenarbeit mit den Fachplanern ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtkosten in Höhe von **2.788.116,98 EUR**.

Soweit der Empfehlung der Verwaltung gefolgt wird, die zusätzliche Lüftungstechnik, eine größere PV-Anlage und eine neue Aufzugsanlage umzusetzen, betragen die Mehrkosten **1.173.116,98 EUR**.

Sollte das Projekt in der geplanten Weise weitergeführt werden, müssen die vorliegenden Mehrkosten über einen Nachtragshaushalt als Verpflichtungsermächtigung (VE) im Haushaltsjahr 2022 bereitgestellt werden.

Folgende Mittel sind für die Haushalte der einzelnen Jahre einzuplanen (Mittelabfluss)

2021 = 350.000,00 EUR

2022 = 1.780.000,00 EUR

2023 = 658.116,98 EUR

Anlage/n:

Entwurfsplanung

Projektzeitenplan