

FDP-Ratsfraktion Haan Postfach 1239 42756 Haan

Frau Bürgermeisterin
Dr. Bettina Warnecke
Kaiserstraße 85
42781 Haan

30. Mai 2018

Antrag der FDP-Fraktion für Sitzungen des HFA am 26.06.2018 sowie des Rates am 03.07.2018 (vorab zur Kenntnisnahme für die Sitzungen des BKSA am 30.05.2018 und BVFOA am 07.06.2018 und HFA am 26.06.2018)

Bezug: Beschlussvorlage der Verwaltung Nr. 65/041/2018 vom 14.05.2018 (für die Sitzungen des BKSA am 30.05.2018 sowie des BVFOA am 07.06.2018)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Warnecke,

wie bereits mit unserem Antrag vom 24.05.2018 für die Sitzungen des BKSA und BVFAO mitgeteilt, erfordert der Befund der PCB-Kontamination des Schulgebäudes der GGS-Gruiten eine Neubewertung der bisher geplanten Vorgehensweise.

Deshalb beantragen wir für die Sitzungen des HFA am 26.06.2018 sowie des Rates am 03.07.2018:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die vom Rat am 27.06.2017 beschlossene Variante 4 für die Erweiterung der GGS Gruiten dahingehend zu erweitern, dass anstelle des Altbaus direkt die Errichtung eines Neubaus geplant und ausgeführt wird. Dafür wird das vom Rat am 27.02.2018 freigegebene Vergabeverfahren zur Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Totalunternehmer entsprechend ergänzt.
2. Das Gebäudemanagement wird die Umsetzung des Beschlusses zu 1. in Abstimmung mit den bereits von ihr extern beauftragten technischen und juristischen Beratern herbeiführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung bis zum 30.11.2018 durch entsprechende Auftragsbekanntmachung zu veröffentlichen.

4. Für die ergänzenden Vorbereitungsmaßnahmen der Ausschreibung werden im Nachtrag zum Haushalt 2018 zusätzliche Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung gestellt.
5. Für die Umsetzung der Variante C ist über die bislang in die Haushaltsplanung im Produkt 030150 zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 4,72 Mio. € ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 2,32 Mio. € einzuplanen und entsprechend zu verteilen.

Begründung:

Aufgrund des PCB-Befunds halten wir es für die beste Lösung, dass die beschlossene Variante 4 direkt um die Planung und Errichtung eines Neubaus anstelle des Altbaus erweitert wird. Diese erweiterte Variante (nachfolgend „Variante C“ genannt) soll ganzheitlich von einem Auftragnehmer geplant und ausgeführt werden. Nur so können aus unserer Sicht, die mit einer PCB-Sanierung (Kernsanierung) einhergehenden baulichen, zeitlichen und wirtschaftlichen Risiken vermieden werden. Wir sind des Weiteren davon überzeugt, dass diese Variante das berechnete Interesse der Schüler, Lehrer, Mitarbeiter der OGS und Eltern an einer hinreichenden Planungssicherheit zu gewährleisten vermag. Insbesondere im Hinblick auf den Gesundheitsschutz sowie für die zeitnahe bzw. absehbare Herstellung eines guten, den heutigen Ansprüchen genügenden sowie den funktionalen und pädagogischen Anforderungen für einen reibungslosen Schulalltag gerecht werdenden Gesamtbauwerks halten wir die Variante C für die günstigste der bisher vorgestellten Varianten.

Zur Begründung unseres Antrags im Einzelnen:

1. Antrag zu 1 / Vorteile der Variante C

- Mit der Variante C wird eine ganzheitliche Lösung mit dem aus unserer Sicht baulich sowie wirtschaftlich besten Ergebnis erreicht.

Dazu weisen wir darauf hin, dass die Verwaltung mit ihrer Beschlussvorlage Nr. 65/030/2017 vom 23.05.2017 für eine auf die Variante 4 folgende Sanierung des Altbaus einschließlich Schulhofsanierung und Neugestaltung der Außenanlagen (noch ohne PCB-Erkenntnis) bereits 2,04 Mio. € kalkuliert hat. In der seinerzeit zugleich vorgeschlagenen Variante 3 waren bereits der Abbruch und Neubau des Altbaus vorgesehen und die hierfür entstehenden Kosten einschließlich Schulhofsanierung und Neugestaltung der Außenanlagen mit 2,32 Mio. € kalkuliert worden.

Somit war der Neubau anstelle des Altbaus gegenüber der bislang (erst irgendwann) vorgesehenen Sanierung des Altbaus noch ohne PCB-Befund gerade einmal 300.000 € günstiger.

Nach den aktuellen Erkenntnissen steht deshalb für uns spätestens jetzt – nach bekannt werden der PCB-Belastung - außer Frage, dass die Kernsanierung des Altbaus gegenüber der Variante C insgesamt deutlich teurer wird und sich mit Blick

auf das Alter sowie die räumlich und technisch eingeschränkten Funktionalitäten des Altbaus ohnehin als baulich wenig sinnvoll und unwirtschaftlich darstellt.

- Die infolge der PCB-Belastung mittelfristig erforderliche PCB- bzw. Kernsanierung des Altbaus mit den damit einhergehenden erfahrungsgemäß nicht unerheblichen baulichen, zeitlichen und wirtschaftlichen Risiken entfallen.
- Der mit den Varianten A und B der Verwaltung (Vorlage Nr. 65/041/2018 vom 14.05.2018) zusätzlich entstehende Aufwand und die damit einhergehenden Verzögerungen (u.a. Abwarten der Erstellung eines Sanierungskonzepts mit ungewissem Ausgang, weitere politische Diskussion über die daraus folgende weitere Vorgehensweise, weitere Ausschreibungen nebst erforderlichlichem Aufwand, ggf. zusätzliche Baugenehmigungen etc.) entfallen.
- Ausgehend von dem ohnehin niedrigen Vorbereitungs- bzw. Planungsstand gemäß Leistungsphase 1 HOAI ist es möglich in die bereits vorbereitete Ausschreibung des Gebäudemanagements die für die Variante C erforderlichen Erweiterungen in einem Zeitfenster von max. 5 Monaten zu implementieren.
- Die Ausführung der Planungs- und Bauleistungen gemäß Variante C soll – wie bereits vorgesehen – durch einen Auftragnehmer in Form eines Totalunternehmers vorgenommen werden, denn nur so können Planung und Ausführung der beiden Gebäudeteile architektonisch, baulich und zeitlich gut aufeinander abgestimmt und ausgeführt werden.

Wollte man sich demgegenüber – was derzeit mit Blick auf das ausstehende Sanierungskonzept nicht ausgeschlossen werden kann – erst später gegen eine PCB-/Kernsanierung und für einen Neubau anstelle des Altbaus entscheiden, können sich danach u.a. folgende Probleme ergeben:

- Erneut öffentliche Ausschreibung erforderlich, so dass den Zuschlag/Auftrag ein anderer (zusätzlicher) Auftragnehmer erhalten könnte, der dann separat den Neubau anstelle des Altbaus planen und ausführen müsste.
- Erforderlichkeit der Einholung einer zweiten Baugenehmigung.
- Die Ausschreibung von einzelnen Gebäudeteilen, die – wie vorliegend – funktional betrachtet ein Bauwerk (d.h. ein funktional zusammenhängendes Schulgebäude mit einheitlichen Heizungs- und Technikanlagen) darstellen sollen, erscheint nicht nur baulich wenig sinnvoll, sondern führt regelmäßig zu einem insgesamt höheren Gesamtpreis des Bauwerks.
- Es bestehen Risiken von Schnittstellenproblemen, die Umplanungen oder Umbauten des zuvor separat geplanten und ausgeführten Erweiterungsneubaus (Variante 4) erfordern.
- Es könnte ein aus architektonischer und städtebaulicher Sicht nicht einheitlich wirkendes Gebäude entstehen.

- Die Stadt sieht sich u.U. einer Mehrzahl unterschiedlicher Auftragnehmer, Hersteller etc. gegenüber, was insbesondere im Rahmen der Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen zu Problemen führen kann.
- Insgesamt erkennen wir in der Variante C letztlich auch deutliche zeitliche Vorteile gegenüber den Varianten A und B, was den Planungs- und Bauausführungszeitraum angeht. Schließlich plant der Totalunternehmer im Falle der Variante C beide Bauteile gemeinsam durch und führt diese – wenn auch möglicherweise in mehreren Bauabschnitten – zeitlich nahtlos aufeinanderfolgend aus. Dies bedeutet also insgesamt mehr Planungssicherheit, insbesondere für die von den Baumaßnahmen betroffenen Schüler, Lehrer, Mitarbeiter der OGS und Eltern.

2. Antrag zu 2.:

Die erweiterte Beauftragung der bereits im laufenden Verfahren involvierten technischen und juristischen Experten kann unnötige Zeitverzögerungen vermeiden.

3. Antrag zu 3.:

Die insoweit sich allein bezogen auf den Ausschreibungsbeginn um maximal weitere sechs Monate eintretende Verzögerung halten wir vor dem Hintergrund der dargestellten Vorteile der Variante C sowie zur Vermeidung der mit der Variante 4 bzw. A bestehenden Risiken für die Kostenentwicklung und den zeitlichen Ablauf für durchaus akzeptabel.

4. Antrag zu 4.:

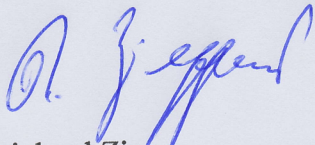
Mit der Einstellung von Mitteln in Höhe von 50.000 € in den Haushalt 2018 kann sichergestellt werden, dass die infolge der Variante C ergänzenden Arbeiten zur Vorbereitung der Ausschreibung, fachlich und juristisch einwandfrei sowie innerhalb der mit dem Antrag zu 3. vorgegebenen Frist erfolgen können.

5. Antrag zu 5.:

Der in dem Antrag zu 5. gewählte Ansatz für die aufgrund der Variante C erwarteten Mehrkosten (2,32 Mio. €) wurde aus der Beschlussvorlage Nr. 65/030/2017 vom 23.05.2017, in der das Gebäudemanagement im Rahmen seiner dort dargestellten Variante 3 die Kosten für den Abbruch und Neubau des Altbaus (einschließlich der Schulhofsanierung und der Neugestaltung der Außenanlagen) bereits mit 2,32 Mio. € angegeben hat, entnommen.

Zusammenfassend halten wir fest, dass es sich für uns spätestens nach dem PCB-Befund bei der von uns vorgeschlagenen Variante C insgesamt um die baulich, zeitlich, schulfachlich und wirtschaftlich vernünftigste Lösung handelt.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Zipper

Stellv. Vorsitzender der FDP-Ratsfraktion