

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	21.11.2018
Haupt- und Finanzausschuss	04.12.2018
Rat	18.12.2018

**Projekt KGS Don-Bosco
Erweiterungsbau und Denkmalgeschützer Altbau**

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Gemäß der Vorlage Nr. 40/015/2018 wurde beschlossen:

„Das zwischen Verwaltung und Schule mit externer Unterstützung von Dr. Garbe erarbeitete Raumkonzept für die Kath. Grundschule Don-Bosco wird zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.“

Das Ergebnis der Bedarfsplanung lautete wie in der Vorlage Nr. 40/015/2018 beschrieben:

„Im Rahmen der Bedarfsplanung wurde sehr schnell deutlich, dass der ursprünglich zur Projektierung angedachte reine Mensa Bau nicht ausreicht, den räumlichen Bedarf an der Don-Bosco-Schule, abgestimmt auf einen modernen und pädagogisch wertvollen Schulalltag, auch im Kontext zu OGS und Inklusion abzudecken. Das Ergebnis der Bedarfsplanung zeigt, dass das Raum- und Funktionsprogramm zu einem Teil im Bestandsgebäude dargestellt werden kann, einige Bereiche, in Summe ca. 1050 m² Bruttogeschossfläche, jedoch nur in einem Erweiterungsbau abgebildet werden können. Dies betrifft die Mensa mit erforderlichen Nebenräumen und Lagerflächen, einen Werk- und einen Multifunktionsraum. Eine erste Überprüfung der Umsetzbarkeit eines Erweiterungsbaus auf dem bestehenden Schulgelände

(Thienhausener Str. 24-26) hat im Rahmen der Bedarfsplanung stattgefunden und ist daher zu vertiefen.“

Das Raumkonzept liegt der Vorlage Nr. 40/015/2018 bei und stellt das Konzept zum Schulgebäude und einem Erweiterungsbau rein schematisch und exemplarisch dar. Diese Darstellung entspricht keinem Entwurf, der erst nach dem Projektauftrag erstellt wird und abweichen kann.

Finanz. Auswirkung:

In den Haushalt müssten geschätzt ca. 4 Mio € inkl. USt. eingeplant werden. Hierbei noch nicht berücksichtigt sind weitere Investitionen in die Einrichtung.

Die Gesamtkosten sollen durch Kreditaufnahmen finanziert werden. Bei einem angenommenen Zinssatz von 2 % und einer erwarteten Investitionssumme von rd. 4,5 Mio. € ergeben sich jährliche Zinsaufwendungen von 90.000 €. Darüber hinaus sind ab Fertigstellung auch Abschreibungen zu berücksichtigen. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 70 Jahren für die Gebäude bzw. 20 Jahren für die Einrichtung ergibt sich ein weiterer jährlicher Aufwand in Höhe von rd. 80.000 €. Die Ergebnisrechnung wird somit mit 170.000 € belastet.

Die Betriebskosten für den Neubau werden per 2018 auf ca. 60.000 EUR p.a. geschätzt, wobei sich dieser Wert mit einem Preisindex von ca. 1,22 p.a. erhöhen kann. Hinsichtlich der Tilgung wird ein Ratendarlehn mit einer 30-jährigen Laufzeit angenommen. Die Tilgung in Höhe von 150.000 € müsste aus der laufenden Verwaltungstätigkeit erwirtschaftet.

werden.

Projekt: Erweiterungsbau und Maßnahmen zur Grundrissanpassung Altbau					
Kostenschätzung					
Die Kostenschätzung erfolgt auf BKI-Werten Stand Q1 2017 mit Baupreisindexierung zum Ermittlungsstichtag					
Basis: Raumprogramm Dr. Garbe & Lexis v. 26.09.2018					
Erweiterungsbau					
Kostengruppe DIN 276	Bezeichnung Kostengruppe	Menge m2	Einheit BGF	EUR/Einheit inkl. Ust.	EUR inkl. Ust.
100	Grundstück				0
200	Herrichten und Erschließen	1 % von 300 + 400			23.940
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		1050 m ²	1.742	1.829.016
400	Bauwerk - Technische Anlagen		1050 m ²	538	564.984
500	Außenanlagen	12 % von 300 + 400 (max.-Wert, da Gesamtanlagen)			287.280
600	Ausstattung und Kunstwerke	4 % von 300 + 400			95.760
700	Baunebenkosten		25%		700.245
KG 100-700	Summe				3.501.225
Maßnahmen zur Grundrissanpassung Altbau					
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		2.028 m ²	130	263.575
400	Bauwerk - Technische Anlagen		2.028 m ²	60	121.650
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,5 % von 300 + 400			1.926
700	Baunebenkosten		25%		96.788
KG 100-700	Summe				483.939
KG 100-700	Projekt: Erweiterungsbau und Maßnahmen zur Grundrissanpassung Altbau			rd.	3.986.000

Zeitplan

Vor dem Hintergrund der im UAOPC vom 18.09.2018 dargestellten Auftragslage (Jahresarbeitsplanung und Organigramm) der Verwaltung und dem damit zusammenhängenden Stellenantrag für einen Leiter der Abteilung Technik im Gebäudemanagement ist bereits jetzt erkennbar, dass die Kapazitäten selbst bei Genehmigung der Stelle nicht ausreichen um ein weiteres neues Projekt in 2019 beginnen zu können. Dabei ist anzumerken, dass das Projekt Erweiterungsbau Schulzentrum Walder Straße ebenfalls noch nicht personell zugeordnet werden konnte, jedoch aufgrund des bereits erfolgten Betriebs der Gesamtschule zeitnah begonnen werden muss. Daher kann der Zeitplan für einen Erweiterungsbau Don Bosco **allein wegen der personellen Ressourcen** erst ab 2022 beginnen.

Denkmalgeschützte Altbauten (Schule und Turnhalle)

Aufgrund des Ergebnisses der Raum- und Funktionsplanung und der Eigenschaft als Denkmal wird von einer weiteren Nutzung des Gebäudes durch die KGS Don Bosco

ausgegangen. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis, dass das Schulgebäude nur in Teilen barrierefrei nutzbar ist. Die weitere Nutzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes und der Sporthalle erfordert aus gegenwärtiger Sicht Sanierungsmaßnahmen im Bestand, mittelfristig zumindest als große Teilsanierung. Sicherheitsrelevante Maßnahmen müssen im Jahr 2019 durchgeführt, tlw. bereits im Jahr 2018 begonnen werden. Die dringlichsten Maßnahmen sind in der Haushaltsplanung mit einem investiven Ansatz für 2019 in Höhe von ca. 1,3 Mio. € vorgesehen. Für 2020 bis 2022 werden für nicht dringlich sicherheitsrelevante Maßnahmen ca. 0,47 Mio. € vorgesehen. Die Haushaltsplanung wird im Rahmen der Haushaltsberatungen abgestimmt.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelnen nach aktueller Planung umgesetzt werden:

2018 bis Anfang 2019

(Fertigstellung 2. Rettungsweg)

2019:

Elektroinstallation erneuern zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen
Dachsanierung Turnhalle mit Hallendecke (im Zusammenhang mit Elektroarbeiten)
Heizung Turnhalle erneuern

ggf. erst 2020:

Marode Eingangsbrücke erneuern
Dachsanierung Schule
Marode Rohrleitungen austauschen Turnhalle
Wasserschaden UG Turnhalle beheben

Maßnahmen 2020 - 22

Heizkessel Schule erneuern
Sanierung der Grundleitungen
Anstrich der Fassade Schulgebäude
Austausch Holzfenster Turnhalle
Fassadensanierung Turnhalle

Des Weiteren wird erwartet, dass bei Umbau- und Sanierungsarbeiten ein zu erstellendes Sanierungskonzept zu Schadstoffen (Asbest, PCB) eine Schadstoffsanierung gemäß den gesetzlichen Anforderungen in Teilbereichen im Gebäudebestand erforderlich werden lässt. Eine Kostenschätzung kann daher hierzu noch nicht abgegeben werden. Kosten für Schadstoffsanierungen sind noch nicht in den genannten Kosten beinhaltet. Dies betrifft insbesondere Umbauarbeiten im Bestand, die mit einem Gesamtprojekt zur Umsetzung des Raumbedarfs im Zusammenhang stehen. Die Feststellungen zu Schadstoffen (insbes. Asbest und PCB) sind in den beigefügten Gutachten (Schadstoffuntersuchung, weiterführende Asbestuntersuchung in Putzen, Ergebnisse der Raumluftmessungen) der Fa. MTM beschrieben. Zusammenfassungen befinden sich im jeweiligen Abschnitt des Gutachtens.

Anlagen:

4490-18-V0 Haan, GS Don-Bosco, Bericht Schadstoffuntersuchungen

4490-18-V0 Haan, GS Don-Bosco, Ergänzender Bericht Schadstoffuntersuchungen

4490-18-V2 Haan, GS Don-Bosco, Ergänzender Bericht RLM Asbest_PCB