



2018/148

31.05.2018

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Sanierung, Umbau und Erweiterung der OBS Marklohe

Beschlussvorschlag

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der OBS Marklohe für die Variante 2 auszuschreiben und bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zu beauftragen.
- b) Die erforderlichen Mittel für die Erweiterung der OBS Marklohe sind in den Haushalt 2019 ff einzustellen.

Beratungsfolge

Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

Datum:

19.06.2018

Sachverhalt

Wie in Drucksache 2018/138 dargestellt, ist zur Umsetzung des am 21.04.2016 vom Ausschuss für allgemeinbildende Schulen beschlossenen Raumprogramms für die OBS Marklohe zur Deckung des bereits bestehenden Bedarfs die Erweiterung des bestehenden Gebäudes erforderlich.

Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchten Möglichkeiten wurden dem Ausschuss für Liegenschaften und dem Ausschuss für allgemeinbildende Schulen in einer gemeinsamen Sitzung am 06.03.2018 präsentiert (siehe auch Protokoll zur Drucksache 2018/037).

Um die Anforderungen einer modernen Schulpädagogik optimal umsetzen zu können, sehen beide Varianten neben dem Umbau und der Sanierung des Bestandsgebäudes auch einen Erweiterungsbau vor.

Variante 1 geht von einem weitest gehenden Erhalt der ursprünglichen Kubatur aus. Hierdurch könnten mehr Räume im Bestandsgebäude untergebracht werden, weshalb der Anbau kleiner gehalten werden könnte. Der wesentliche Nachteil dieser Variante läge jedoch darin, dass die Schule nicht vollständig barrierefrei erschlossen werden könnte. Darüber hinaus wären die innenliegenden Räume unterhalb des derzeitigen Dachgeschosses kaum nutzbar. Die Kosten dieser Variante würden sich auf schätzungsweise 11.255.000,- € belaufen.

Auch in der zweiten Variante ist zur Umsetzung des Raumprogramms ein Erweiterungsbau geplant. Durch den Rückbau des Dachgeschosses könnte die Schule jedoch vollflächig barrierefrei erschlossen werden. Durch den Wegfall eines vollständigen Geschosses wäre ein größerer Anbau erforderlich. Die Kosten würden sich auf schätzungsweise 11.592.000,- € belaufen.

Dem gegenüber werden die Kosten für den Abriss des Gebäudes und einen Neubau auf 15.862.000,- € geschätzt.

Beide vorgestellten Varianten gehen davon aus, dass das Projekt in zwei unabhängigen Bauabschnitten durchgeführt werden kann. Im ersten Schritt könnte der Anbau errichtet werden. Die Sanierung und der Umbau des alten Bestandsgebäudes würden in einem zweiten Schritt folgen.

Die zweite Variante würde hierbei den Vorteil bieten, dass sie nach jetzigem Kenntnisstand mit wenigen oder vollständig ohne Container zur Auslagerung von Klassen während der Bauphase auskommen könnte. Nach Fertigstellung des Anbaus könnten die Verwaltung und mehrere Klassen hierhin umziehen. Da der Anbau auch den Aufzug beinhaltet, wären weite Teile der Schule bereits zu diesem Zeitpunkt barrierefrei erschlossen. Da der Rückbau des Dachgeschosses voraussichtlich als letzte Maßnahme durchgeführt werden würde, könnte die Schule während der Bauphase diese Räumlichkeiten weiter nutzen. In der Zwischenzeit könnten die Umbau- und Sanierungsarbeiten in den anderen Geschossen durchgeführt werden.

Bei der ersten Variante müssten vermutlich Teile der Schule während des Umbaus und der Sanierung in Container ausweichen, da in Folge des kleineren Anbaus weniger Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stünden.

Auf Grund der genannten Vorteile empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der zweiten Variante mit einem geschätzten Kostenrahmen von 14.000.000,- € (11.592.000,- € zzgl. Zuschläge für Nebenkosten, Sicherheiten etc.). Hiervon entfallen schätzungsweise 4.000.000,- € auf den ersten Bauabschnitt (Anbau) und 10.000.000,- € auf die Sanierung und den Umbau.

Die Erweiterung kann nach jetzigem Kenntnisstand im Rahmen des Kommunalinvestitionspaketes II (KIP II) mit 1.630.000,- € (gerundet) gefördert werden.

Die zeitlichen Zwänge zur Umsetzung des Projektes ergeben sich aus unterschiedlichen Vorgaben heraus. Sollte das Projekt, wie derzeit vorgesehen, im Rahmen des KIP II gefördert werden, muss es bis Ende 2022 fertig gestellt werden. Da davon ausgegangen wird, dass der Bedarf spätestens ab dem Schuljahr 2020/21 nicht mehr mit den vorhandenen Räumlichkeiten gedeckt werden kann, müsste der Anbau im Idealfall bereits vor Ablauf der Frist für KIP II fertig gestellt werden. Aus gesetzlicher Sicht müssen bis spätestens 2024 die Vorgaben zur Inklusion umgesetzt werden.

Die geschätzten Projektkosten in Höhe von 14.000.000,- € machen es erforderlich, die Planungsleistungen europaweit auszuschreiben. Aus vergaberechtlicher Sicht sollten auch bei einer abschnittswisen Durchführung des Projektes die Leistungen bereits jetzt vollständig ausgeschrieben werden. Mit Hilfe einer abschnitts- und stufenweisen Beauftragung ist jedoch ein zeitlich gestaffelter Abruf der Leistungen möglich. Im Sinne einer ganzheitlichen Planung sollten die ersten drei Leistungsphasen (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung) für beide Bauabschnitte gemeinsam beauftragt und durchgeführt werden. Die hierfür erforderlichen Mittel wurden bereits im Haushalt 2018 eingeplant.