



2020/226

09.11.2020

Bericht

- öffentlich -

Erweiterung und Sanierung OBS Marklohe; hier: Bericht zum aktuellen Sachstand

Beschlussvorschlag

Das Gremium nimmt Kenntnis.

Beratungsfolge

Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

Datum:

25.11.2020

Sachverhalt

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung der OBS Marklohe wurde die Verwaltung mit der weiteren Planung des Projektes beauftragt (s. Drucksache 2018/148). Hierbei sollte Variante 2 der Studie verfolgt werden, die von einer gemeinsamen Planung der Erweiterung und Sanierung (bis Leistungsphase 3 Entwurfsplanung) und einer abschnittswisen Realisierung ausgeht. Im ersten Bauabschnitt sollte der Anbau errichtet werden. Im zweiten Schritt würden die Sanierung der Schule und zuletzt der Rückbau des Dachgeschosses erfolgen. Es wurde angenommen, dass bei dieser Variante weitestgehend auf die Bereitstellung von Containern als Ausweichfläche verzichtet werden könne.

Die Kostenermittlung der Machbarkeitsstudie für Variante 2 belief sich auf ca. 11,6 Mio. Euro. Auf Grund der Ungenauigkeiten, die eine Planung und Kostenbetrachtung in dieser frühen Projektphase mit sich bringt, wurde verwaltungsseitig von einem erforderlichen Gesamtbudget von 14 Mio. Euro ausgegangen. Hiervon sollten schätzungsweise 4 Mio. Euro auf den Anbau und 10 Mio. Euro auf die Sanierung und den Umbau entfallen.

Auf dieser Grundlage wurden im Haushalt 2018 und 2019 insgesamt 2.400.000 € investive Mittel sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.205.000 € veranschlagt.

Nach der Durchführung der Vergabeverfahren für die Architekten- und Fachplanungsleistungen wurden umfangreiche Untersuchungen und Analysen des Bestandsgebäudes durchgeführt. Im Rahmen der Phase 0 erfolgte zudem die Konkretisierung der Bedarfsplanung.

Das den bisherigen Annahmen zugrundeliegende Konzept aus der Machbarkeitsstudie wurde, auch vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse, vollständig überarbeitet und liegt nun in einer neuen Variante als Ergebnis der Phase 0 und der Grundlagenermittlung vor. Es geht von einem kleineren Anbau und mehreren, über die verschiedenen Geschosse verteilten, Ergänzungen der Kubatur aus. Da als Ergebnis des Schadstoffgutachtens deutlich umfangreichere Sanierungsarbeiten erforderlich sind, wird im Bestandsgebäude mehr umgebaut, als bisher angenommen. Das Ergebnis der Phase 0 wird im Rahmen der Sitzung präsentiert.

Auf Grundlage des neuen Konzeptes, das noch keinem Gebäudeentwurf entspricht, wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Sie weist gegenüber der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017/18 und dem insgesamt angenommenen Kostenrahmen eine deutliche Kostensteigerung auf. Gemeinsam mit den Planern werden zurzeit die Möglichkeiten zur Kostenreduzierung diskutiert. Der Kostenrahmen wird sich danach auf ca. 18 bis 20 Mio. belaufen. Eine weitgehendere Reduzierung wird als unrealistisch eingeschätzt. Die Verwaltung wird hierzu in der Sitzung berichten.

Als Ursache für die höheren Kosten lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt grob folgende Punkte identifizieren:

- Gestiegene Schülerzahlprognosen und das Ergebnis der Bedarfsplanung führen zu einem höheren Flächenbedarf. Dies macht eine Überarbeitung des Raumprogramms erforderlich (siehe Drucksache 2020/224).

- Eine Baukostensteigerung von mehr als 10 Prozent.
- Die Auslagerung von Teilen der Schule in Container ist unumgänglich.
- Als Ergebnis der Schadstoffuntersuchungen müssen deutlich mehr Bauteile saniert oder in Gänze erneuert werden.
- Erhöhter Aufwand im Bereich der Technischen Gebäudeausstattung.
- Grundsätzlich liegt heute ein vertiefter Planungsstand gegenüber der Machbarkeitsstudie vor, die immer nur einer sehr oberflächlichen Betrachtungsebene entspricht.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Prognosen stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes. Die Kosten für einen Neubau wurden im Rahmend der Machbarkeitsstudie auf ca. 16 Mio. Euro geschätzt. Auch diese Annahmen wurden überprüft und fortgeschrieben. Die neue Schätzung beläuft sich auf deutlich über 20 Mio. Euro, was u. a. auf den gestiegenen Raumbedarf und die hohen Abbruch- und Entsorgungskosten für den Altbau (Schadstoffe) zurückzuführen ist. Ein Neubau würde außerdem eine deutliche zeitliche Verzögerung bedeuten. Hierdurch wären die Zuwendungen aus dem Kommunalinvestitionspaket II und dem Digitalpakt in Gefahr. Auch aus ökologischer Sicht wären der Abriss des Stahlbetonbaus und die Errichtung eines Neubaus sehr kritisch zu betrachten, da Beton einer der energieintensivsten Baustoffe in der Herstellung ist.

Nach dem Abschluss der Phase 0, befindet sich das Projekt mittlerweile in der Phase der Vorplanung (Leistungsphase 2 nach HOAI), in der verschiedenen Entwurfsvarianten entwickelt werden. Sie soll bis Ende 2020/ Anfang 2021 abgeschlossen werden. Es wird vorgeschlagen, dem Ausschuss für Liegenschaften das Ergebnis der Vorplanung im Rahmen einer Sitzung Anfang 2021 vorzustellen.