

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↳ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Schulausschuss	27.11.2018	
Kreisausschuss	29.11.2018	

Betreff:

Berufsbildende Schulen für den Landkreis Wittmund; hier: Anpassung der Planung bezüglich der Sanierung des B-Traktes und des Umbaues/der Erweiterung der Pausenhalle

Sachverhalt:

Der Kreisausschuss hat zur Sanierung des B-Traktes und zum Umbau/Erweiterung der Pausenhalle der Berufsbildenden Schulen für den Landkreis Wittmund (BBS) folgende Beschlüsse gefasst:

1. Energetische Sanierung

Für die energetische Gebäudesanierung an den BBS wird ein Betrag von 328.600 EUR der dem Landkreis zur Verfügung gestellten Mittel nach dem Niedersächsischen Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (NKomInvFÖG) verwendet (Beschluss vom 12.10.2015, Vorlage: 0087/2015).

2. Umbau/Erweiterung der Pausenhalle

2.1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bedarf für den Umbau und die Erweiterung der Pausenhalle sowie die Neugestaltung des Eingangsbereiches der BBS konkret zu ermitteln (Beschluss vom 10.12.2015, Vorlagen-Nr. 0131/2015).

2.2. Dem mit den BBS abgestimmten Planungsentwurf des Ing.-Büros Thalen Consult wird unter dem Vorbehalt der Herstellung des Benehmens mit der Schulbehörde zugestimmt. Die Maßnahme ist umzusetzen (Beschluss vom 30.11.2017, Vorlagen-Nr. 0114/2017).

In 2018 wurde ein Schaden an der Heizungsanlage der Schule festgestellt. Entsprechend dem Vermerk vom 15.06.2018 (Bekanntgabe im KA am 18.06.2018, Anlage zu TOP 38.1) wurde mittlerweile die Altanlage durch eine neue Anlage ersetzt. Die Finanzierung erfolgt zu 90 % über die Zuwendung nach dem NkomInvFÖG. Die noch nicht verbrauchten Mittel sollen u.a. für die Erneuerung von Leuchtmitteln in den Werkstätten verwendet werden.

In der weiteren Prüfung der Möglichkeiten zur energetischen Sanierung des B-Traktes hat das Büro Thalen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen und den grundlegenden Sanierungsbedarf ermittelt. Gleichzeitig wurden auch die Kosten für einen Neubau in gleicher Größe berechnet.

Es wurde eine Bauteiluntersuchung zur Feststellung der Wandaufbauten und dem Zustand der Betonfassadenelemente vorgenommen. Die Untersuchung der Fassadenelemente zeigt,

dass in dem Übergangsbereich von der Pausenhalle zum B-Trakt im Bereich der Klinker keine Dämmung vorhanden ist. Die massiven Wandfelder sind mit ca. 25 cm Beton hergestellt; darauf wurden Klinkerriemchen geklebt. Bei den Sichtbetonelementen ist eine gedämmte Trennlage von ca. 3 cm vorhanden. Dieser Aufbau zeigt sich auch im restlichen Gebäudeteil. Die Bewehrung der Fassadenelemente ist teilweise durch Abplatzungen des Betons freigelegt. Diese Risse und Abplatzungen sind in allen Teilen der Betonfassadenelemente zu finden.

Die Fenster- und Türelemente sind zumeist in den 90er Jahren als 2-Scheibenverglasung erneuert worden. Sie entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. In den Klassenräumen und Fluren sind die Fenster nicht mehr im vollen Umfang nutzbar, da sie herausfallen bzw. Undichtigkeiten vorweisen, sodass eine Fixierung der Elemente notwendig ist.

Auffällig sind die durch Feuchtigkeit beschädigten Wand- und Bodenflächen. Gerade im Bereich der Südfassade sind über alle Geschosse die inneren Wandflächen deutlich beeinträchtigt. Im Keller ist jede Wand von der Durchfeuchtung betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die inneren Wände Feuchtigkeit aus dem Boden ziehen. Hier wurden bisher keine Bauteiluntersuchungen sondern nur Sichtprüfungen vorgenommen.

Es fand eine Beprobung zur Feststellung von schadstoffhaltigen Materialien im 2. Obergeschoss statt. Es wird angenommen, dass die Werte auf alle weiteren Geschosse übertragbar sind. Belastungen wurden in unterschiedlichem Umfang festgestellt, jedoch nicht generell in jedem Klassenraum/Flur. Die Kosten für die Beseitigung sind bei der Sanierung mit zu berücksichtigen. Die Dachdämmung und die Fassade wurden vorerst nicht bewertet. Auch wurde der A-Trakt bislang noch keiner Bewertung unterzogen. Ausgehend von diesen Feststellungen hat das Büro Thalén die Kosten einer Sanierung mit ca. 6.800.000 € (incl. Architekten- und Ingenieurleistungen etc.) ermittelt.

Die Kosten für den Neubau des B-Traktes an gleicher Stelle mit demselben Zuschnitt (Zahl der Klassenräume, Geschosse etc.) wurden mit ca. 11.000.000 € (einschl. Architekten- und Ingenieurleistungen) berechnet.

Die Planungen für den Umbau/die Erweiterung der Pausenhalle befinden sich derzeit in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). Zusammen mit der Schulleitung und den Fachplanungsbüros für Architektur, Tragwerk und Technische Gebäudeausstattung wurden die ersten Planungskonzepte durchgearbeitet und Lösungen für eine optimale Einbindung der Pausenhalle zwischen die Baukörper A und B gesucht. Aufgrund der Anforderungen an den Neubau (u.a. Barrierefreiheit, Brandabschnitte etc.) sind mit zunehmender Verfeinerung der Planung Kompromisse bei der Anbindung an die vorhandenen Gebäude (u.a. Höhen, Geschosszahl etc.) notwendig. Die Kosten für den Umbau/die Erweiterung einschl. Einrichtung sind mit 2.150.000 € veranschlagt.

Die Erkenntnisse aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum B-Trakt und der Planungsstand zum Umbau/zur Erweiterung der Pausenhalle wurden mit der Schulleitung der BBS Wittmund eingehend besprochen. Bei der energetischen Sanierung bleibt die Struktur des Gebäudes erhalten. Sie birgt jedoch Risiken, die im Vorfeld noch nicht betrachtet werden konnten oder die im Laufe der Arbeiten zum Vorschein kommen können, z.B. durch weitere Bauteilöffnungen. Die Summe von 6.800.000 € würde sich ggfls. erhöhen. Zusammen mit den Kosten für den Umbau/die Erweiterung der Pausenhalle in Höhe von 2.150.000 € ergibt sich ein Investitionsvolumen von fast 9.000.000 €.

Bei einem Neubau besteht die Möglichkeit, die Raumaufteilung dem Bedarf anzupassen. Auch der Standort auf dem Gelände der Schule kann entsprechend dem Bedarf der Schule gewählt und neu entwickelte Schulkonzepte können eingeplant werden. Der Rückgang der Schülerzahlen wird Eingang in die Bedarfsermittlung finden müssen (s. Gutachten biregio zur Schulentwicklungsplanung). Dadurch besteht ggfls. die Möglichkeit, dass die Kubatur des Baukörpers verringert werden kann, was sich insgesamt auf die Kosten des Baus und die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten positiv auswirkt. Das Gebäude ist bauphysikalisch und materialtechnisch dann auf dem neuesten Stand. Gleichzeitig besteht

die Möglichkeit, die Pausenhalle sowie die Verwaltung, die bislang im A-Trakt angesiedelt ist, in diesen Neubau optimal zu integrieren. In diese Planung müsste dann auch der Standort Esens der BBS Wittmund mit einbezogen werden. Auch könnte überlegt werden, die Jugendberufsagentur dort anzusiedeln.

Aus Sicht der Verwaltung sollte in diesem Zusammenhang auch geprüft werden, ob es sinnvoll ist, die Volkshochschule/Musikschule auf dem Gelände der BBS unterzubringen. Dadurch könnten sich Synergieeffekte in der Nutzung der Räume ergeben, was Einsparungen bei den laufenden Kosten erwarten lässt. Das derzeit genutzte Gebäude an der Finkenburgstraße ist veraltet und kann nur mit sehr großem Aufwand und nur teilweise barrierefrei erschlossen werden.

Aufgrund der vorgenannten Gesichtspunkte schlägt die Verwaltung vor, die Sanierung des B-Traktes sowie die Erweiterung/den Umbau der Pausenhalle der BBS zunächst nicht weiter zu führen. Stattdessen sollte die Planung eines Neubaus aufgenommen werden. Hierzu wäre zunächst eine Raumbedarfsplanung vorzunehmen. Auf dieser Grundlage müsste von einem Fachplanungsbüro eine Kostenschätzung erstellt werden, womit sich dann auch die Frage der Wirtschaftlichkeit beantworten ließe. Dafür sollten 50.000 EUR in den Haushalt 2019 eingestellt werden.

Hingewiesen sei noch darauf, dass bei einem Neubau mit einer Planungs- und Bauzeit von mindestens 5 bis 6 Jahren zu rechnen ist.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten		2. jährliche Folgekosten		3. objektbezogene Einnahmen	
Planungskosten	keine		keine		keine
ca. 50.000 €	<input type="checkbox"/>	€	<input type="checkbox"/>	€	<input type="checkbox"/>

Haushaltsmittel

Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
- stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung des B-Traktes sowie die Erweiterung/der Umbau der Pausenhalle der Berufsbildenden Schulen für den Landkreis Wittmund sind zunächst nicht mehr weiter zu führen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Raumbedarfsplanung für einen Ersatz des B-Traktes unter Hinzunahme der Pausenhalle und des A-Traktes aufzunehmen. Zu berücksichtigen ist auch der Raumbedarf, der derzeit am Außenstandort Esens abgedeckt wird sowie der Raumbedarf der Volkshochschule/Musikschule am Standort Wittmund. Planungskosten in Höhe von 50.000 EUR sind im Haushaltsplan 2019 zu veranschlagen.

Wittmund, den 14.11.2018

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

Abstimmungsergebnis:			
Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreisausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
Kreistag	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: