

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

 Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Schulausschuss	10.12.2019	
Kreisausschuss	11.12.2019	

Betreff:

Baulicher Zustand des Gebäudes II der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund

Sachverhalt:

Der Gebäudekomplex der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund (ehemalige Orientierungsstufe) besteht aus mehreren Gebäudeteilen. Eine Lagekarte ist als Anlage beigefügt. Die sog. Türme einschl. Pausenhalle (Osttrakt) wurden in den Jahren 1973 ff. errichtet. Der lang gestreckte zweigeschossige Westtrakt (ehemalige Volksschule) ist noch früher entstanden. Die Bauteile sind nach den zur Zeit der Errichtung geltenden Vorschriften gebaut worden. Sonderbauvorschriften wie z.B. die Schulbaurichtlinie gab es nicht. Diese fand erst ab 1976/77 Anwendung. Hieraus entstanden auch konkrete Vorgaben zur Ausbildung von mindestens zwei voneinander unabhängigen Flucht- und Rettungswegen in Schulen, zuletzt unabhängig von Höhe und Nutzfläche der jeweiligen Geschosse.

Bei einer Begehung des Gebäudekomplexes durch den Brandschutzprüfer des Landkreises hat dieser festgestellt, dass aufgrund des fehlenden zweiten Flucht- und Rettungsweges ein Bestandsschutz für den Westtrakt und den Osttrakt mit den Türmen nicht mehr gegeben ist und bei einem Brand die Rettung dadurch stark erschwert wird (s. auch Bericht im KA vom 19.04.2018).

Eine bauliche Lösung zur vorgenannten Problematik ist schwierig. Die Außenfassaden der Gebäude und vor allem im Bereich der Türme bestehen überwiegend aus Fensteröffnungen. Das „Heranbringen“ von Rettungswegen wie z.B. Treppen ist ohne Schutz durch Brandeinwirkung nicht möglich. Die Rettung einer größeren Anzahl von Personen (> 10 Personen) über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nicht möglich.

Zur Lösung des vorbeugenden Brandschutzes hat das Büro UIU aus Esens eine brandschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Verschiedene Lösungen wurden erarbeitet:

1. Westtrakt:
Bau eines außenliegenden Stahltreppenturmes, Kosten einschl. Baunebenkosten ca. 120.000 EUR
2. Osttrakt mit Türmen:
 - a) Sicherheitstreppe mit außenliegenden Laubengängen, Kosten einschl.

- Baunebenkosten ca. 900.000 EUR, alternativ
- b) Sicherheitstreppe mit innenliegender Schleuse, Kosten einschl. Baunebenkosten ca. 940.000 EUR, alternativ
- c) Außenliegende Stahltreppentürme, wobei im Inneren ein Durchgang durch Klassenräume geschaffen werden muss, Kosten ca. 661.200 EUR.

Mit allen Varianten kann der zweite Flucht- und Rettungsweg hergestellt werden. Da es sich um reine Brandschutzmaßnahmen handelt, wird keine Verbesserung der Gebäudesubstanz erreicht. In den letzten Jahren ist es in den Gebäudeteilen vermehrt zu Leckagen an den Rohrleitungen gekommen, die Keller sind feucht, Wasser dringt ein, die Flachdächer bedürfen zumindest teilweise einer Sanierung, die Fenster sind marode, die Elektrik ist teilweise veraltet usw. Im Rahmen der baulichen Unterhaltung werden zwar Reparaturen vorgenommen oder auch Fenster getauscht, aber damit wird der vorhandene Sanierungsstau nicht behoben und eine Verbesserung der energetischen Beschaffenheit des Altbestandes dadurch nicht erreicht.

Das Gesetz schreibt in analoger Anwendung durch § 7 (2) Niedersächsische Landeshaushaltsordnung (LHO) i.V.m. § 12 Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung (KomHKVO) die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei baulichen Maßnahmen von erheblicher Bedeutung vor. Im Rahmen einer solchen Betrachtung ist die wirtschaftlichste Variante zu ermitteln. Auf den Beschluss des Kreistages vom 20.06.2018 (Vorlagen-Nr. 0061/2018), wonach die Wertgrenze auf 500.000 EUR festgelegt wurde, wird verwiesen.

1. Sanierung des Gebäudekomplexes

Eine Verpflichtung zur energetischen Sanierung des Gebäudekomplexes besteht nach Einschätzung des Fachbüros CHF nicht.

Die Kosten für eine Sanierung (Erneuerung von Wand, Boden und Decken, neue Türen, Wasser, Abwasser, Elektrik etc.) einschl. Brandschutz und neue Lüftungsanlage für die Aula wurden für den Westtrakt einschl. Mensa mit ca. 1.943.000 EUR ermittelt, für den Osttrakt einschl. Türme mit ca. 2.457.000 EUR, gesamt ca. 4,4 Mio. EUR.

Damit die Schule zukunftsfähig aufgestellt ist, muss bei einer Entscheidung zugunsten einer Sanierung damit gerechnet werden, dass Umbauten im Bestand vorgenommen werden müssen. Diese Kosten sind noch nicht kalkuliert.

2. Energetische Sanierung des Gebäudekomplexes

- a) Westtrakt einschl. Mensa und Sportzentrum

Die Kosten für die energetische Sanierung einschl. Baunebenkosten belaufen sich auf ca. 2.600.000 EUR. Zusätzlich zu den unter Punkt 1 genannten Maßnahmen würden u.a. der Austausch aller Fenster sowie eine Dämmung aller Außenwände, die Erneuerung der Haustechnik nach aktuellem Stand der Technik vorgenommen werden. Auch die Kosten für eine neue Lüftungsanlage in der Aula und den Brandschutz sind eingerechnet.

Die Mensa befindet sich in einem in 2006/2007 errichteten Neubau. Das Sportzentrum wurde vor einigen Jahren bereits mit Fördermitteln energetisch saniert, so dass hier zwar weitere energetische Verbesserungen möglich, aber nicht absolut notwendig sind. Die Kosten von 51.400 EUR für eine neue Beleuchtung und geringe bauliche Maßnahmen wurden aus der Kostenschätzung herausgerechnet.

- b) Osttrakt und Türme

Der Ostrakt und die Türme wurden seinerzeit in Stahlbeton-Skelett-Bauweise erstellt und entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Zusätzlich zu den unter Punkt 1 genannten Maßnahmen ist die dortige Heizungsanlage incl. Leitungsnetz komplett zu ersetzen, ebenso sind die Elektroinstallationen und Alarmierungsanlagen zu erneuern. Für den Brandschutz müssten die Türme mit einem zweiten Fluchtweg versehen werden. Ausgehend von diesen Feststellungen hat das Büro CHF die Kosten einer energetischen Sanierung einschließlich Brandschutz mit ca. 4.150.000 EUR brutto ermittelt. Da es sich um „Bauen im Bestand“ handelt, können sich durch nicht kalkulierbare Risiken die Kosten noch erhöhen. Auch hier gilt, dass Kosten, die sich durch Forderungen der Schule nach Umbauten im Bestand ergeben können, noch nicht einkalkuliert sind.

Insgesamt würden sich die Kosten einer energetischen Sanierung des Gebäudekomplexes auf ca. 6.750.000 EUR belaufen.

Sollte man den Weg einer Sanierung wählen, kommt aus Sicht der Verwaltung aufgrund des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung nur eine energetische Sanierung in Betracht.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch das Büro CHF

Nach Bewertung des Gebäudekomplexes und Ermittlung der Kosten sieht das Büro CHF die Möglichkeit, den Bereich Weststrakt entsprechend zu ertüchtigen und schlägt eine energetische Sanierung vor. Für den Bereich des Ostraktes und der Türme dagegen ist nach den Ausführungen des Büros CHF eine Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll und es sollte über einen Neubau nachgedacht werden. Würde man diesen Neubau in gleicher Größe wie vorhanden wieder herstellen, würden Kosten von ca. 5.848.000 EUR zu veranschlagen sein.

Zu dieser Summe müsste noch eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von 138.000 EUR hinzugerechnet werden.

Zusammenfassend ergibt sich derzeit folgende Übersicht:

	Weststrakt/Mensa ohne Sportzentrum, einschl. Lüftung Mensa gerundet	Ostrakt mit Türmen gerundet	Gesamt gerundet
Sanierung	1.943.000 EUR	2.457.000 EUR	4.400.000 EUR
Energetische Sanierung	2.600.000 EUR	4.150.000 EUR	6.750.000 EUR
Energetische Sanierung, Neubau	2.600.000 EUR	5.848.000 EUR (plus 138.000 EUR außerordentliche Abschreibung)	8.448.000 EUR (plus 138.000 EUR außerordentliche Abschreibung)

4. Weiteres Vorgehen

Vor einer endgültigen Entscheidung über eine energetische Sanierung des Gebäudekomplexes bzw. einen Neubau sollte zunächst festgestellt werden, wie der zukünftige Raumbedarf der Schule ist. Die jetzt vorliegenden Kostenschätzungen basieren auf der Annahme des Status quo. Belange der Pädagogik oder auch die Raumerfordernisse aufgrund der Inklusion oder neuer Schulkonzepte sind nicht berücksichtigt. Auch müsste das in 2013/2014 nach dem Großbrand erstellte Raumprogramm an die neuen Gegebenheiten, u.a. die Entwicklung der Schülerzahlen angepasst werden (s. Gutachten biregio zur Schulentwicklungsplanung). Erst nach Feststellung des zukünftigen Bedarfes der Schule kann berechnet werden, welche tatsächlichen Kosten für einen Neubau anfallen. Ggfls. besteht die Möglichkeit, dass die Kubatur des Baukörpers verringert werden kann, was sich insgesamt auf die Kosten des Baus und die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten positiv auswirken würde. Gleichzeitig könnte die Standortfrage (bisheriger Standort oder am Hauptgebäude) auch vor dem Hintergrund der Wünsche der Stadt Wittmund nach einem Areal für den Neubau eines Kindergartens beleuchtet werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Raumprogramm der Schule unter Berücksichtigung

des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu aktualisieren und eine Kostenschätzung für den sich daraus ergebenden Raumbedarf erstellen zu lassen. Hierfür sollten 100.000 EUR in den Haushalt 2020 eingestellt werden.

Das Büro CHF wird in der Sitzung zu der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nähere Ausführungen tätigen.

Hingewiesen sei noch darauf, dass für die Erneuerung der Lüftungsanlage der Aula im Rahmen der baulichen Unterhaltung 255.000 EUR für den Haushalt 2020 angemeldet wurden, da es sich um eine Versammlungsstätte handelt, für die besondere Vorgaben gelten.

Wegen der beschriebenen Situation im Brandschutz sollte unabhängig von der weiteren Entscheidung zumindest im Westtrakt des Gebäudes der zweite Fluchtweg kurzfristig hergestellt werden. 120.000 EUR müssten dafür in den Finanzhaushalt eingestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die nächsten Jahre erhebliche Investitionen anstehen. Beispielhaft zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Erweiterung des Krankenhauses, die Erschließung der Flächen südlich des Krankenhauses, der Neubau einer Rettungswache, bauliche Maßnahmen an den Berufsbildenden Schulen und der Feuerwehrtechnischen Zentrale, der Neubau der Müllumschlagstation auf Langeoog, der Breitbandausbau, evtl. Erweiterungen Verwaltungsgebäude usw.. Auf die verschiedenen Sitzungsvorlagen hierzu wird verwiesen. Unter Berücksichtigung der hierfür aufzuwendenden Haushaltsmittel ist zu entscheiden, wie verfahren werden soll.

Finanzierung:

1. Gesamtkosten	2. jährliche Folgekosten	3. objektbezogene Einnahmen
100.000 € f. Kostenschätzung	Abschreibung f. keine Brandschutz jährlich 2.400 €, kalkulatorische Zinsen für Brandschutz jährlich	keine
120.000 € für Brandschutz <input type="checkbox"/>	600 € <input type="checkbox"/>	€ <input checked="" type="checkbox"/>

Haushaltsmittel

Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
- stehen nicht zur Verfügung

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Gebäude II der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund wird zur Kenntnis genommen. Bevor über eine energetische Sanierung oder einen Neubau entschieden wird, ist das vorliegende Raumprogramm aus 2013/2014 unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu aktualisieren und eine Kostenschätzung aufgrund des sich

daraus ergebenden Raumbedarfes zu erstellen. Dafür sind 100.000 EUR in den Haushalt 2020 einzustellen.

Für den vorbeugenden Brandschutz im Westtrakt des Gebäudes II der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund werden 120.000 EUR in den Haushalt 2020 eingestellt.

Wittmund, den 27.11.2019

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

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Lagekarte KGS Wittmund Geb II