Zu 2.

Die Erweiterung des bereits mit Ratsbeschluss vom 24. März 2021 festgelegten Prüfauftrages kann nach Ansicht der Verwaltung ohne weiteres entsprechend dem Antrag der CDU-Fraktion erfolgen. Jedoch möchte die Verwaltung auf folgendes hinweisen.

1. Ein Kostenvergleich einschließlich der energetischen Ertüchtigung der Gebäude sollte auch das „IKEA-Gebäude“ umfassen. Das Gebäude ist nicht einem Neubau energetisch ebenbürtig und müsste zur Verbesserung der Klimabilanz einbezogen werden.
2. Zwar ist das sogenannte „IKEA-Gebäude“ nicht so alt wie das Hauptgebäude, hat aber für die pädagogische Arbeit keine besonderen Qualitäten. Die Klassenräume sind eher klein, die Flure sind für die Bereitstellung von Differenzierungsflächen nicht geeignet. Dies ist auch ein Grund, warum in der bisherigen Architektenplanung hier ein Teil der Fachräume untergebracht werden sollte.
3. Ein offensichtlich für eine Neubauvariante sprechender Punkt ist die Verbesserung des Faktors zwischen Bruttogrundfläche und Nutzfläche. Beim im Bau befindlichen Brink-Gebäude ist dieser bei einem hervorragenden Wert von 1,5. Wie der Architekt in seiner Präsentation am 24.03.2021 bereits aufzeigte, liegt der Faktor eines Neubaus zwischen 1,5 und 1,75, durchschnittlich bei 1,62. Beim Grollscher Weg liegt dieser derzeit bei 1,64 – somit nur 0,02 oberhalb eines durchschnittlichen Schulneubaus. Das zu bebauende Grundstück am Grollscher Weg lässt u. U. nicht die optimale Bauvariante zu, zumal auch das alte IKEA-Gebäude in einer Version barrierefrei mit angebunden werden soll. Eine Verbesserung dieses Wertes ist damit nicht sicher.
4. Für den Vergleich zwischen Neubau und Bauen im Bestand ist beauftragt worden, die Kosten der energetischen Ertüchtigung einzurechnen. Mit dem Hintergrund der Energieeffizienz der Gebäude ist dies sicherlich sinnvoll. Jedoch sollte in diesem Vergleich die „graue Energie“ nicht unberücksichtigt bleiben. Als Graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Dabei werden alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung berücksichtigt und der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse sowie anteilig für die Herstellung der benötigten Produktionsmittel addiert. Graue Energie ist somit der indirekte Energiebedarf eines Konsumgutes, der sich bei der Anschaffung im Ökologischen Rucksack niederschlägt. Davon unterschieden wird der direkte Energiebedarf, der bei der Benutzung, bzw. beim Wohnen anfällt. Der kumulierte Energieaufwand (KEA) fasst diese Teilbereiche zusammen. (Quelle Wikipedia). Bei einem Neubau ist daher nicht nur der höhere Rohstoffbedarf zu berücksichtigen, sondern auch die Entsorgungsleistungen des Abrisses. Auch das Recycling erfordert einen sehr hohen Energieaufwand. Zieht man diese Aspekte in die ökologische Betrachtung des Erfordernisses eines Neubaus mit ein, sieht die Ökobilanz des Neubaus oft schlechter aus, als die eines energetisch aufgerüsteten Altbaus. Soweit der Altbau sanierungsfähig ist, kann durchaus auf einen Neubau verzichtet werden. Die Ausführungen des Architekten haben gezeigt, dass die Bedarfe der Schule in dem Bestandsgebäude realisierbar sind.

5. Die Vergabe der Planungsleistungen für das Gebäude Grollscher Weg erfolgte aufgrund der Ausschreibung von Sanierungs- und Umbauarbeiten des Bestandsgebäudes. Aus Sicht der Vergabestelle und des Rechnungsprüfungsamtes müsste beim Wechsel zu einer Neubauvariante eine Neuausschreibung der Leistungen erfolgen, um hier rechtssicher agieren und einer möglichen Vergabeklage aus dem Weg gehen zu können. Der Zeitumfang einer derartigen Neuausschreibung sollte mit $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ Jahr und entsprechenden Zusatzkosten (juristische Begleitung) berücksichtigt werden.
6. Die in der Bilanz der Stadt Emmerich am Rhein aufgelisteten Restbuchwerte des Gebäudes sowie der Außenanlagen der Gesamtschule am Standort Grollscher Weg belaufen sich zum Stichtag 31.12.2021 (ohne IKEA-Gebäude) auf insgesamt über 3.7 Millionen Euro. Beim Abriss müsste auf außerplanmäßige Abschreibung des jeweiligen Restbuchwertes erfolgen, der dadurch die Bilanz und die Ergebnisrechnung negativ beeinflussen würde.
7. Eine Neubaulösung erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes für den zu bebauenden Bereich. Nach Einschätzung des dafür verantwortlichen Fachbereichs Stadtentwicklung müssen hierfür ca. 2 Jahre eingeplant werden. Auch wenn diese Zeit für die erforderlichen Neuplanungen (ggf. auch eine Neuausschreibung) bis Ende der Leistungsphase 3 ausreichen sollte, ergibt dies im Vergleich zur Sanierung im Bestand diese zwei Jahre zzgl. der für den Abriss erforderlichen Zeit ($\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ Jahr) eine deutliche Verzögerung bis zur endgültigen Fertigstellung der Gebäude für die Gesamtschule.
8. Gegenüber dem Umbau, bzw. der Sanierung des Bestandsgebäudes müsste eine längere Interimslösung eingeplant werden (+ mind. $\frac{3}{4}$ Jahr), was Mehrkosten von ca. 1.000.000 Euro (Bilanz- und Ergebnisrechnung) bedeuten würde.

Die Verwaltung ist aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.09.2016 mit verschiedenen Planungsbüros Verträge eingegangen. Die umfangreichsten Aufgaben fallen dabei auf die Objektplanung (Architektenbüro), die Tragwerksplanung (Statik) und die Planung der technischen Gebäudeausstattung (TGA). Hier laufen die Verträge über die Leistungsphasen 1 bis 5 und umfassen einen Gesamtbetrag von mehr als 1,2 Mio Euro. Allein die bis zum Ende der Leistungsphase 3 anfallenden Honorare liegen bei ca. 500.000 €. Bei einem Planungsstopp ist davon auszugehen, dass zumindest diese Honorare voll beglichen werden müssen. Für die noch nicht begonnenen Leistungsphasen könnte es zu Schadenersatzansprüchen kommen.

Eine Fortführung der Leistungsphase 3 wäre gegenüber einem Stopp kostenneutral und sollte nach Meinung der Verwaltung unbedingt fortgeführt werden. Soweit der Rat nach Beratung über den zu erstellenden Kostenvergleich zur Entscheidung kommt, die mit Beschluss vom 20.09.2016 beauftragten Maßnahmen fortzuführen, wäre zumindest ein Zeitverlust vermieden worden.

Sachverhalt :

Sh. Anlage

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat haushaltsrechtlichen Auswirkungen, die derzeit noch nicht beziffert werden können.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 6.2

Peter Hinze
Bürgermeister

Anlage/n:

04 - 17 0234 2021 A 1 Antrag Nr. XXVIII 2021 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein