



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	04 - 17 0478/2021	11.11.2021

Betreff

Schulbauvorhaben "Grollscher Weg" für die Gesamtschule Emmerich am Rhein;
hier: Planungen im Rahmen der Leistungsphase 3 / Änderung der Planungsvariante
"Umbauen im Bestand" zu "Umbauen im Bestand + Ersatzneubau 1998"

Beratungsfolge

Schulausschuss	25.11.2021
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2021
Rat	25.11.2021

Beschlussvorschlag

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Schulbauvorhaben "Grollscher Weg" im Rahmen der Leistungsphase 3 mit den vorgestellten Plänen als Variante „Umbau im Bestand + Ersatzneubau 1998“ fortzuführen.

Sachdarstellung :

Gem. Ratsbeschluss vom 24.03.2021 und Ergänzung vom 29.06.2021 wurde die Verwaltung damit beauftragt die Leistungsphase 3 fortzuführen und gleichzeitig eine Lebenszyklusanalyse für folgende Fälle umzusetzen.

- a) Umbau im Bestand (gem. Ratsbeschluss v. 20.09.2016)
- b) Umbau im Bestand unter Berücksichtigung einer energetischen Ertüchtigung
- c) Neubau
- d) Neubau ohne Ikea-Gebäude mit energetischer Ertüchtigung des Ikea Gebäudes

Das Architekturbüro Hausmann arbeitet zurzeit an der Leistungsphase 3, die im Jahr 2022 abgeschlossen sein wird. Dabei werden neben dem Büro für die technische Gebäudeausstattung, dem Statiker und dem Brandschutzsachverständigen auch schon die Planer für die Fachräume (Mensaküche, Lehrküche, Technik und Naturwissenschaftliche Räume) beteiligt, damit auch deren Anforderungen in die Planungen einfließen können.

Im Rahmen dieser Planungen wurde das Schulgebäude auf die Beschaffenheit hinsichtlich der o. g. Anforderungen überprüft. Hierbei musste festgestellt werden, dass wesentliche Komponenten der im Jahre 1998 gebauten Gebäudeteile nicht so ausgeführt wurden, dass sie die geforderten Qualitäten für die geplanten Umbaumaßnahmen vorweisen.

Am 09.11.2021 wurde in der gemeinsamen Sitzung des Schulausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses die Politik über die festgestellten Problematiken informiert, welche zu einem deutlichen Mehraufwand zwischen Planstand LP 2 und Bearbeitungsstand LP 3 führen würden.

Die wichtigsten Punkte sind folgende:

- Das IKEA Gebäude müsste neben einer Kernsanierung ebenfalls einen neuen Dachaufbau und eine neue Gründung erhalten, sodass dieses die notwendige Tragfähigkeit für etwaige Lüftungsanlagen für den Naturwissenschaftsbereich aufweisen.
- Der Dachaufbau über dem Schülerlabor im 2. OG müsste ebenfalls für eine entsprechende Lüftungsanlage aufwendig ertüchtigt werden.
- Die Mensaküche kann nicht in der Kubatur des Altbaus untergebracht werden und muss größer geplant werden. Die sinnvollste Anordnung bedingt eine Versetzung des außenliegenden Nottreppenhauses.
- Der Keller der ehemaligen Turnhalle wurde beim Bau 1998 nicht entfernt. Es wurde kein separates Fundament eingelassen und lediglich Stützen in den ehemaligen Keller eingebracht. Zudem liegen Keller und Gebäude darüber versetzt zueinander.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Bautechniker und Ingenieure übereingekommen, dass die Sanierung der Bauten von 1998 keinen Sinn machen. Es wurde die Variante "Umbauen im Bestand + Ersatzneubau 1998" entwickelt. Diese bietet viele Vorteile, welche für einen Rückbau und Neubau des Gebäudeteils von 1998 sprechen:

- Die neue Variante sieht eine Umsetzung in der Kubatur des Bebauungsplans vor. Dieser müsste daher nicht geändert werden.
- Das pädagogische Konzept wird nicht verändert.
- Der Flächenzuwachs bleibt im Vergleich zur reinen Sanierung moderat
 - Leistungsphase 2 8.220 qm BGF
 - Sanierung 8.385 qm BGF (+165 qm)
 - Variante Ersatzbau 1998 8.250 qm BGF (+ 30 qm)

- Die Erschließung des IKEA Bau / Anbau könnte über ein großes Treppenhaus erfolgen und muss nicht umständlich über zwei Treppenhäuser erfolgen.
- Die Brückenkonstruktion zwischen Hauptgebäude und IKEA Bau kann entfallen. Der Anbau könnte direkt angegliedert werden und es würde Verkehrsfläche entfallen.
- Durch das "Heranrücken" des Anbaus kann der Schulgarten erweitert werden und bietet einen Mehrwert für den Außenbereich.
- Das Schülerlabor könnte funktionsgerecht dem Trakt mit Naturwissenschaften und Werken zugeordnet werden. Hierdurch könnten zusätzliche Lüftungsanlagen eingespart werden.
- Die Mensafläche könnte reduziert werden. Die Größe ergab sich bislang aus den baulichen Gegebenheiten unter der Verbindung zwischen Nord- und Südgebäude.
- Durch eine bessere Positionierung des Aufzuges könnte im 1 OG die Rampe entfallen, welche die barrierefreie Anbindung von einem Klassenraum, einem Differenzierungsraum und einer Teamstation zum Zwecke hatte.

Der Architekt bot zudem einen Einblick in die Kostenschätzung zum jetzigen Zeitpunkt und stellte dar, dass sich die reine Sanierung kostentechnisch nicht deutlich von einem Teilneubau unterscheidet.

○ Leistungsphase 2	7.467.234,- Euro
○ Sanierung	9.167.192,- Euro
○ Variante Ersatzbau 1998	9.079.000,- Euro

Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine Erkenntnisse gegen die Änderung der Planungsvariante für die Leistungsphase 3. Die Kosten der Sanierung und der Variante Ersatzbau 1998 sind ähnlich zu bewerten. Durch den Teilneubau wird keine verlängerte Bauzeit erwartet und die Situation der Schule wird aufgewertet. Der durch den Architekten in der Sitzung am 09.11.2021 durchgegebene Zwischenstand zur Lebenszyklusanalyse wies ebenfalls eine klare Wirtschaftlichkeit der Variante Ersatzbau 1998 aus.

Die Entscheidung zwischen Neubau und Umsetzung der Leistungsphase 3 wird voraussichtlich Anfang 2022 getroffen, sobald Leistungsphase 3 und Lebenszyklusanalyse abgeschlossen wurden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Der Fachbereich 3 wird die geänderte Kostenschätzung über die Veränderungslisten für die HH-Jahre 2022 ff anmelden.

Im weiteren Verfahren wird versucht die jetzt bezifferten Mehrauszahlungen zumindest teilweise zu kompensieren.

Leitbild :

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

Peter Hinze
Bürgermeister

