

Amt Föhr-Amrum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Amtsausschuss	Vorlage Nr. Amt/000209/4 vom 17.03.2015
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Eilun Feer Skuul in Wyk auf Föhr, Neubau oder Grundsanierung hier: a) Entscheidung zu einer Variante b) Vorgaben zur Vorgehensweise	Genehmigungsvermerk vom: 20.03.2015 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung zweier Varianten mit Begründung:

Sachstand

In der Sitzung des Haupt und Finanzausschusses am 12.11.2014 konnte keine Entscheidung über die Sanierung der Schule oder die Variante „Abbruch und Neubau“ getroffen werden, weil noch Kostenpositionen als nicht ausreichend geklärt angesehen worden waren.

Damals war gegenübergestellt worden:

Kosten Neubau Variante 1

Bruttogesamtfläche 7695 m²

Kostenschätzung Schulneubau

brutto : 28.517.670 €

Der Neubau nach neuestem technischem und schulpädagogischen Stand war im Oktober 2014 unter Einbeziehung der Flächenerfordernisse von zwei Grundschulen geplant worden, so dass sich eine vergrößerte Gesamtfläche von 8570 m² und eine Kostengröße von 25.712.440 € ergaben.

Diese Kosten berücksichtigten nicht die folgenden zusätzlichen Positionen:

1. spätere Abbruchkosten des Altgebäudes;

1.500.000,-- €

2. Darlehensdienste für das Altgebäude;	690.000,-- €
3. Grunderwerbskosten für den Standort 2 des neuen Gebäudes; nach den Aussagen des Gutachterausschusses liegen die Bodenwerte für erschlossenes Wohnbauland in diesem Bereich der Stadt bei 250 € je m².	1.718.750,-- €
4. Brandschutznachbesserungen beim Altbau, wenn die Schule bis zur Fertigstellung des Neubaus weiterbetrieben wird;	435.000,-- €
5. Sanierung und Erneuerungsmaßnahmen bei Altbau die abzuschreiben sind (ohne die beiden neueren Anbauten);	2.500.000,-- €
6. Zusätzliche Erschließungskosten	300.000,-- €
oder Gegebenenfalls Kosten für ein Containerdorf, wenn die Schule sogleich abgebrochen und am bisherigen Standort 1 neu gebaut wird; dafür entfallen dann die Kosten für Grunderwerb (Ziffer 3) und Brandschutz beim Altbau (Ziffer 4).	900.000,-- €

Im Interesse einer besseren Vergleichbarkeit der Varianten ist die neue Berechnung des Neubaus mit der Fläche des bestehenden Gebäudes von 7695 m² gerechnet worden, d. h. ohne Einbeziehung zweier Grundschulen. Zugleich sind die oben genannten Positionen der Ziffern 1 – 4 und 6 einbezogen worden, so dass sich dann der oben genannte Wert von 28.517.670 ergibt.

Es bleibt noch auf die Fremdmittel von insgesamt 3.700.000 hinzuweisen, die in das bestehende Gebäude investiert worden sind (Ziffer 6 + 1.2 Mio für die beiden neueren Anbauten).

Kosten Grundsanierung Variante 2:

Grundsanierung des vorhandenen Gebäudes einschließlich Aufstockung gemäß Vortrag der Architekten Steinwender im Schul-, Haupt-, und Finanzausschuss vom 24.09.2014.

Nach den zukünftige Schülerzahlen, z.B. 2021/22, besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Grundschule mit mindestens 200 Schülern (zweizügig, 8 x 25 Schüler) in das Gebäude zu integrieren. Dazu wäre im Rahmen der Sanierung zugleich eine gewisse Erweiterung notwendig (Aufstockung). Diese Kostenermittlung ist zeitlich vor der Fahrt nach Sylt erstellt worden und geht u. a. von einer geringeren Sanierungsqualität z. B. hinsichtlich des Schallschutzes aus. D. h. Die Wände bleiben überwiegend stehen, werden zwar hinsichtlich des Brandschutzes und des Schallschutzes ertüchtigt, erreichen jedoch nicht den Schallschutzstandard nach DIN. Für ein in diesem Sinne saniertes und erweitertes Schulgebäude ergeben sich nachfolgende Kosten:

Bruttogesamtfläche 7463 m²

<u>Kostenschätzung Sanierung Bestand, Aufstockung</u>	brutto : 13.601.757 €
--	------------------------------

Bei dieser Variante entfallen alle oben genannten zusätzlichen Kostenpositionen mit Ausnahme der Ziffer 4. Die Brandschutznachbesserungen werden im Rahmen der Sanierung dann schrittweise mit umgesetzt.

In dieser Kostengegenüberstellung fehlten Aufwendungen für Teilabbruch, gegebenenfalls Containeraufstellung.

Nach diesem Sachstand haben sich neue Gesichtspunkte ergeben, wonach von niedrigeren Schülerzahlen auszugehen ist und einer Beibehaltung anderer Schulstandorte. Daher sind seitens der Architekten weitere Grundsanierungsvarianten entwickelt worden. Eine Variante geht von der bisherigen Fachklassenanordnung aus. „Fachräume Bestand“. In einer weiteren Variante „Marktplatz“ sind zusätzlich qualitative Verbesserungen durch Öffnung des Daches im Bereich der Fachklassen vorgeschlagen worden. Für diese Varianten ohne Erweiterung sind dann eine Kostenermittlung sowie eine Gegenüberstellung zu den früheren Varianten beauftragt worden.

Kosten Grundsanierung Variante 3.1 „Fachräume Bestand“

Das Architekturbüro hat für eine Variante mit Beibehaltung der bisherigen Schulformen unter Wegfall der Erweiterung, d. h. ohne Aufstockung die Kosten ermittelt. Da bei der Sylter Schule insbesondere der ungenügende Schallschutz bemängelt worden war, wird nun von einer Entkernung des Gebäudes und neuen Wänden mit einem qualitativ höherwertigen Brandschutz und Schallschutzstandard (gemäß DIN) ausgegangen. Das führt im Ergebnis dazu, dass ein flächenmäßig kleineres aber qualitativ höherwertiges Gebäude im Vergleich zur Variante 2 nahezu die Kostengröße der Variante 2 erreicht.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die beiden neueren Anbauten nicht in die Sanierung eingerechnet werden, so dass sich gegenüber dem heutigen Bestand und der Neubauvariante 1 eine kleinere Fläche von 6955 m² ergibt.

Bruttogesamtfläche 6955 m²

<u>Kostenschätzung Sanierung Bestand</u>	<u>brutto : 13.443.341,00 €</u>
---	--

Kosten Grundsanierung Variante 3.2 „Marktplatz“

Das Architekturbüro hat für eine Variante mit Beibehaltung der bisherigen Schulformen unter Wegfall der Erweiterung, d. h. ohne Aufstockung, aber mit Verbesserung der Belichtungs- und Aufenthaltsqualität in dem Gebäude nachfolgende Kosten ermittelt:

Bruttogesamtfläche 6955 qm

<u>Kostenschätzung Sanierung Bestand</u>	<u>brutto : 14.581.195,00 €</u>
---	--

<u>Sanierung Sporthalle</u>	<u>brutto : 2.794.085,00 €</u>
------------------------------------	---------------------------------------

Neben den oben beschriebenen Varianten bezogen auf das Schulgebäude ist eine Kostenermittlung für die Sanierung der Sporthalle gewünscht worden.

Vorgehensweise

Bei Neubau Variante 1

Für einen Neubau ist von einer Bauzeit von ca. 2 – 2,5 Jahren auszugehen. Ein Baubeginn in diesem Jahr ist nicht erreichbar. Notwendige Haushaltsmittel für die notwendigen Schritte sind bereitzustellen.

Bei Grundsanierung Variante 2 oder 3.1 / 3.2

Eine grundsätzliche Entscheidung der Politik bis Ende des ersten Quartals eines Jahres ist notwendig, um einen Maßnahmenbeginn in diesem Jahr zu gewährleisten. Es wird von einer geschätzten Bauzeit von ca. 3,5 Jahren ausgegangen bei laufendem Schulbetrieb.

Nach den geschilderten Sachverhalten und Abläufen sind für das weitere Vorgehen neue Entscheidungen zu treffen auch im Hinblick auf die notwendige Mittelfreigabe zur Gewährleistung des Schulbetriebes von 2015 bis 2019 im vorhandenen Gebäude.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.03.2015 sind vom Architekturbüro die unterschiedlichen Vorgehensweisen zur Sanierung des Gebäudes bzw. zu Abbruch und Neubau vorgestellt und von der Kostenseite her bewertet worden. Nach eingehender Beratung der verschiedenen Lösungswege hat die Ausschussmehrheit von der Beschlussempfehlung der Vorlage 209/3 Abstand genommen, weil sie die Finanzierung der Varianten für problematisch hält. Es wurde die folgende Vorgehensweise empfohlen:

1. Die Variante 1 „Neubau“ wird aus Kostengründen abgelehnt.
2. Es wird die Grundsanierung der Schule empfohlen. Eine Entscheidung zu einer der vorgestellten Varianten der Grundsanierung wird angesichts der Kostenhöhen nicht getroffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine wirtschaftlich günstigere Lösung zu erarbeiten und Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungsvarianten aufzuzeigen.

Angesichts der geforderten Klärung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungsvarianten wird eine Beschlussfassung dazu erst im Juni dieses Jahres möglich sein. Von einem Baubeginn in diesem Jahr wird nicht mehr ausgegangen.

Es ist zu prüfen, ob die Brandschutzmaßnahmen in diesem Jahr erfolgen müssen. Entsprechende Haushaltsmittel sind dann bereitzustellen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Variante 1 „Neubau“ wird aus Kostengründen abgelehnt.
2. Es wird die Grundsanierung der Schule empfohlen. Eine Entscheidung zu einer der vorgestellten Varianten der Grundsanierung wird angesichts der Kostenhöhen nicht getroffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine wirtschaftlich günstigere Lösung zu erarbeiten und Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungsvarianten aufzuzeigen.
4. Sollten die Brandschutzmaßnahmen in 2015 durchzuführen sein, werden die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt.