

Amt Föhr-Amrum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Schulausschuss Haupt- und Finanzausschuss Amtsausschuss	Vorlage Nr. Amt/000209/5 vom 16.06.2015
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Eilun Feer Skuul in Wyk auf Föhr, Grundsanierung hier: a) Entscheidung zur Grundsanierung nach der Variante "Marktplatz" b) Vorgaben zur Vorgehensweise	Genehmigungsvermerk vom: 18.06.2015 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung zweier Varianten mit Begründung:

Sachstand

In der Sitzung des Amtsausschusses am 25.03.2015 ist auf der Grundlage der Vorlage Nr. 209/4 entschieden worden, dass aus Kostengründen die Variante „Abbruch und Neubau“ nicht weiter verfolgt wird. Über die zugleich vorgelegten Varianten der Grundsanierung wurde seiner Zeit noch keine Entscheidung getroffen, weil noch Kosteneinsparungen und Fördermöglichkeiten geprüft werden sollten.

Das Planungsbüro ist daraufhin mit einer entsprechenden Prüfung beauftragt worden und hat am 16.06.2015 für die Variante „Marktplatz“ die Ergebnisse der Überprüfung vorgelegt. Diese ursprüngliche Variante hatte sowohl von der qualitativen Ausgestaltung der Bautechnik (Brandschutz, Schallschutz gemäß DIN) als auch von der gestalterischen Qualität und dem Gewinn an Aufenthaltsqualität für die Benutzer des Gebäudes den meisten Anklang gefunden. Allerdings sind damit auch die höchsten Baukosten von 14.581.195,00 € verbunden.

In der vorausgegangenen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.03.2015 war u. a. die Variante „Marktplatz“ vorgestellt worden. Die anwesenden Vertreter der Schule hatten dabei deutlich gemacht, dass Sie grundsätzlich mit dieser Lösung „leben könnten“. Die angedachten Änderungen an den Fachräumen führten zu einer schriftlichen Stellungnahme der Schule, dass die Räume von den Flächengrößen und der Anordnung her noch einmal zu überdenken wären. Die Stellungnahme ist an das Planungsbüro weitergegeben worden. Aus Kostengründen sind jedoch damit bislang keine weiteren Planungsarbeiten ausgelöst worden.

Brandschutz

Hinsichtlich des Brandschutzes ist seitens des Kreisbauamtes deutlich gemacht worden, dass bei einer umgehenden Umsetzung einer der Grundsanierungsvarianten die dringend erforderlichen Brandschutzmaßnahmen im Rahmen der Umbaumaßnahmen erfolgen können.

Das Brandschutzkonzept ist im Hinblick auf die Variante „Marktplatz“ zu überarbeiten.

VOF-Verfahren

Die Frage der Notwendigkeit eines neuen VOF-Verfahrens angesichts der Investitionssummen wird zur Zeit noch von der Prüfbehörde des Kreises Nordfriesland geklärt, nachdem rechtliche Auskünfte (Architektenkammer, Jurist) zu unterschiedlichen Beurteilungen geführt haben. Sollte ein neues VOF-Verfahren notwendig werden, sind Entscheidungs- und Planungszeiträume bis Bauantragsstellung weit über die Jahresmitte 2016 hinaus einzukalkulieren.

Kosteneinsparungen

Das Architekturbüro geht bei seinen Überlegungen davon aus, dass das Konzept der Variante „Marktplatz“ umgesetzt werden soll mit Beibehaltung der bisherigen Schulformen unter Wegfall der Erweiterung, d. h. ohne Aufstockung, aber mit Verbesserung der Belichtungs- und Aufenthaltsqualität in dem Gebäude. Bei einer **Bruttogesamtfläche von 6955 qm ergab die**

Kostenschätzung brutto : 14.581.195,00 €. (siehe Vorlage 209/4).

Das Architekturbüro hat gemeinsam mit den Fachplanern zwei Varianten mit Einsparmöglichkeiten untersucht. Dabei bestehen die Einsparmöglichkeiten im Wesentlichen darin, bisher geplante Sanierungsbausteine nicht umzusetzen.

a) Variante „Marktplatz“ mit energetischer Fassadensanierung

Das beginnt mit dem Wandaufbau, (z. B. der Verringerung des Schallschutzes durch teilweise Ertüchtigung bestehender Wände anstelle des Setzens neuer Wände, Überprüfung des außen liegenden Blendschutz bezogen auf die jeweiligen Räume), dem Verzicht auf Ausstattungsmerkmale (z. B. Zuschauertribüne, hinterleuchtete Glaswand im Präsentationsraum), dem Verringern der qualitativen Anforderungen (z. B. bei Bodenbelägen, Außenmöblierung) bis hin zu einer geänderten Lüftungstechnik.

Beim Beispiel der Lüftung entfallen an Stelle der bisher geplanten drei Lüftungsanlagen für das Foyer, die Fachräume und die Klassenräume die dezentralen Lüftungsanlagen der Klassenräume. Die Lüftungstechnik für Foyer und Fachräume im Erdgeschoss wird von einer einzigen Anlage wahrgenommen, weil beide räumlichen Bereiche in der Regel nicht zeitgleich genutzt werden. Daraus ergibt sich eine Kostenverringerung in der Kostengruppe (KG) 430 von 1.089.254,00 € auf 474.971,00 €.

Alle diese Einsparmaßnahmen zusammen ergeben dann eine Bausumme gemäß

Kostenschätzung von brutto: 12.793.241,25 €.

b) Variante „Marktplatz“ ohne energetische Fassadensanierung

Diese Variante beinhaltet die unter a) genannten Gesichtspunkte verzichtet jedoch zusätzlich auf die energetische Fassadensanierung. Das bedeutet, die heutige Fassade des Gebäudes aus Betonelementen bleibt bestehen.

Angesichts des Alters der Betonelemente und der Tatsache, dass teilweise heute bereits Wasser eindringt, besteht dann mittelfristig die Notwendigkeit einer Betonsanierung. Die Vorteile einer neuen vorgehängten Fassade, keine Betonsanierung, Beseitigung der Kältebrücken, CO²-Einsparung, Raumgewinn, ansprechenderes Erscheinungsbild werden

nicht erreicht. Die damit verbundene Energieeinsparung allein wiegt die Investitionskosten nicht auf, jedoch sind auch die genannten qualitativen Vorteile zu berücksichtigen.

Mit dieser weiteren Einsparung ergibt sich eine Bausumme gemäß **Kostenschätzung von brutto: 10.524.213,75 €.**

In diesem Zusammenhang bleibt zu bedenken, dass für **2016** eine neue **EnEV–Energieeinsparverordnung** verabschiedet werden soll mit zu erwartenden höheren Anforderungen an die Gebäudehülle und –technik, mit der Folge zu erwartender höherer Baukosten insbesondere in der Gebäudetechnik. Verbunden damit sind voraussichtlich auch höhere Schwellenwerten zur Erlangung von KfW- Fördergeldern.

Förderung

Die Förderungsmöglichkeiten sind noch nicht abschließend geklärt.

Hinsichtlich der Fassade besteht jedoch gegebenenfalls die Möglichkeit die geschätzten Fassadensanierungskosten von ca. 1,8 Mio € zu 100 % gegen zu finanzieren, vorausgesetzt die Bedingungen der KfW-Bank lassen sich einhalten. Hierzu besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Umsetzung konkreter baulicher Maßnahmen und deren Bewertung durch die Bank (z. B. Wiederverwendung der vorhandenen Fensterelemente).

Fazit

Unter der Voraussetzung einer Förderung der Fassadensanierung im oben beschriebenen Sinne und bei Berücksichtigung der jährlichen Preissteigerungen ergibt die Variante a) dann ein haushaltswirksames Kostenvolumen, welches in etwa den Sanierungskosten der Schule auf Sylt entspricht, allerdings mit einem besseren Schallschutz.

Unwägbarkeiten bleiben zur Zeit der Umfang der erreichbaren Förderung sowie mögliche Anforderungen, die sich aus dem im Hinblick auf die Variante „Marktplatz“ neu zu überarbeitenden Brandschutzkonzept ergeben werden.

Ferner können sich je nach Fortschritt des weiteren Ablaufes ab 2016 Konsequenzen aus einer dann neuen Energieeinsparverordnung ergeben.

Weitergehende Einsparungen sind nur vorstellbar mit weiteren qualitativen Abstrichen bzw. bedeuten die Aufgabe des Entwurfskonzeptes „Markplatz“ und der damit verbundenen Qualitäten für die Nutzer des Gebäudes.

Vorgehensweise

Es wird die Grundsanierung der Schule nach der Variante „Marktplatz“ empfohlen. Dabei wird von einer geschätzten Bauzeit von ca. 3,5 Jahren ausgegangen bei laufendem Schulbetrieb.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, damit im kommenden Jahr 2016 mit der Maßnahme begonnen werden kann (erforderliche Haushaltsmittel bereitstellen, Förderung klären, gegebenenfalls VOF-Verfahren, Bauantragsplanung, Ausschreibung usw.).

Hinsichtlich der Brandschutzmaßnahmen ist in diesem Jahr das Alarmierungssystem zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Rahmen der Gebäudeunterhaltung bereitzustellen.

Beschlussempfehlung:

1. Es wird die Grundsanierung der Schule nach der Variante „Marktplatz“ beschlossen. Dabei wird von einer Kostenhöhe von 12.793.241,25 ausgegangen und einer geschätzten Bauzeit von ca. 3,5 Jahren bei laufendem Schulbetrieb.

Es wird von der Förderung der energetischen Fassadensanierung ausgegangen, so dass die Haushaltsbelastung des Amtes eine Größenordnung von 10.524.213,75 € nicht überschreitet

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte in die Weg zu leiten, damit im kommenden Jahr 2016 mit der Maßnahme begonnen werden kann (erforderliche Haushaltsmittel bereit stellen, Förderung klären, gegebenenfalls VOF-Verfahren, Bauantragsplanung, Ausschreibung, Förderanträge in 2015 usw.).
3. Die für die Gesamtmaßnahme notwendigen Haushaltsmittel sind unter Bezug auf den zu erwartenden Baufortschritt (Abfolge von Bauabschnitten) auf die nachfolgenden Haushaltsjahre aufzuteilen unter Berücksichtigung eventueller Fördermöglichkeiten.
4. Hinsichtlich der Brandschutzmaßnahmen ist in diesem Jahr das Alarmierungssystem zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Rahmen der Gebäudeunterhaltung bereitzustellen.