



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 8/018/2021/1

öffentlich

Datum: 17.09.2021

Produkt: 5010 Schulen
8010 Gebäudewirtschaft

Gebäude- und Liegenschaftsbetrieb

Auskunft erteilt: Buchholz, Mario

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u> 20.09.2021 21.09.2021	<u>Gremium:</u> Verwaltungsausschuss Rat der Stadt Nienburg/Weser
--	--

Sachbetreff:

Schule Langendamm

Änderung des Maßnahmebeschlusses

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- Es werden Neuveranschlagungen für den 3.+4. Bauabschnitt ab HJ 2023
erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Weiterführung der Maßnahme: Neubau der Aula/Mensa der Grundschule Langendamm wird auf Grundlage der Vorplanung und der Kostenschätzung mit Stand vom 20.04.2021 in Höhe von 1.710.724,37 € inkl. MwSt. beschlossen.

Sämtliche Planungsaufträge wie Objektplanung, Tragwerksplanung und TGA-Planungen werden bis Leistungsphase 9 beauftragt.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg hat am 05.11.2019 mit der Vorlage 8/016/2019 die Maßnahmen für den Umbau und die Sanierung der Schule Langendamm zur künftigen Gesamtnutzung durch die Grundschule Langendamm mit einem Kostenvolumen von 2.867.000,00 € beschlossen.

Entsprechend des § 17 der Geschäftsordnung des Rates, der Ortsräte und der Ausschüsse werden der Politik die Unterlagen für die Entscheidung, ob die Maßnahme entsprechend der Vorplanung und der Kostenschätzung durchgeführt werden soll, vorgelegt.

Die Maßnahme Sanierung der Schule Langendamm gliedert sich in 3 Bauabschnitte (Anlage 1). Die Sanierung des Altbautraktes als 4. Bauabschnitt ist haushaltstechnisch noch nicht berücksichtigt worden.

Folgender Bauablauf wurde mit der Vorlage 8/016/2019 beschlossen:

- 1. Bauabschnitt: Sanierung des Westtraktes
- 2. Bauabschnitt: Sanierung des Osttraktes
- 3. Bauabschnitt: Abriss und Neubau der Aula/Mensa

Die Sanierung des Westtraktes (1. Bauabschnitt) ist bereits abgeschlossen, aber noch nicht schlussgerechnet. Die Kosten liegen im Rahmen der Kostenberechnung vom 19.05.2020 bei ca. 800.000,- € inkl. MwSt.

Nach Beschluss der Vorlage 8/016/2019 wäre nun der Osttrakt zu sanieren. Dieser Bauablauf würde sowohl die Planung als auch die Anschlüsse der elektrischen Anlagen in den Bauabschnitten untereinander erheblich erschweren. Da zwischen West- und Osttrakt die vorh. Aula abgerissen und neugebaut wird, könnte hier vorab nur mit Provisorien gearbeitet werden, um die einzelnen Trakte in Betrieb nehmen zu können. Aus diesem Grunde wird empfohlen, den Neubau der Aula/Mensa als 2. Bauabschnitt vorzuziehen. Der Bauabschnitt Osttrakt wäre dann zusammen mit der Sanierung des Altbautraktes (4. Bauabschnitt) für das Jahr 2023 haushaltstechnisch neu anzusetzen.

Gemäß der Vorlage 8/016/2019 sind für die Planung der Aula/Mensa bereits ein Objektplaner sowie externe Fachplaner für Tragwerksplanung, Brandschutz, Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär beauftragt worden.

Die Planung der Gesamtmaßnahme Neubau Aula/Mensa erfolgt durch das Nienburger Architekturbüro Hindahl Architekten. Das vorgenannte Architekturbüro hat nach Teilnahme an einem Wettbewerb den Zuschlag für die o. g. Maßnahme erhalten.

Dem Architekturbüro wurden in einem Stufenvertrag die Leistungen bis Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, übertragen.

Die Vorplanung (Anlage 2) beinhaltet auch die Kostenschätzung (Anlage 3) des Architekturbüros Hindahl Architekten. Die Kostenschätzungen der jeweiligen TGA-Fachplaner sind bereits in der vorliegenden Kostenschätzung integriert worden.

Die Kostenschätzung der Stadt Nienburg vom 04.07.2019 belief sich auf 1.173.959,98 € inkl. MwSt. für den Neubau der Aula/Mensa inkl. des Aufzugs. Die Kostenschätzung vom Architekturbüro Hindahl Architekten vom 20.04.2021 beläuft sich auf 1.710.724,37 € inkl. MwSt. und weicht damit um ca. 537.000,- € von der Kostenschätzung der Stadt Nienburg ab.

Die Mehrkosten begründen sich wie folgt:

Das Architekturbüro Hindahl Architekten hat eine Grundfläche von 403 m² sowie weitere ca. 125 m² BGF aus dem angrenzenden Bereich des Osttrakt-Flures und des Sanitär-Traktes, die ebenfalls von der Sanierung betroffen wären, mit einbezogen. Bei der ursprünglichen Kostenschätzung der Stadt Nienburg vom 04.07.2019 war der Flur zwischen Aula und Osttrakt sowie der angrenzende Sanitär-Trakt dem Osttrakt (3. BA) zugeordnet.

Die erst im Jahr 2005 sanierten Sanitärbereiche zwischen Aula und Osttrakt sollen erhalten bleiben. In diesem Bereich wird nur die Dachfläche erneuert.

Die Fläche der Aula/Mensa wird im Vergleich zur städtischen Grundlagenermittlung aufgrund der Detailplanung einzelner Räumlichkeiten um 47 m² größer. Dies liegt u. a. an der Anbindung des Aufzuges über einen Windfang an die Aula und die Entstehung eines neuen Technikraumes. Durch die Vergrößerung fallen Mehrkosten von ca. 140.000,- € an. Weitere 112.000,- € werden für die vorgezogene Sanierung des Osttrakt-Flures und des Sanitär-Traktes erforderlich.

Die Aula/Mensa muss als Versammlungsstätte geplant werden, da aufgrund der Prognosen der Schülerzahlen mit der zeitgleichen Nutzung von mehr als 200 Personen zu rechnen ist. Die Anforderungen hinsichtlich Brandschutz und Lüftungstechnik sind an eine Versammlungsstätte höher, sodass auch hier Mehrkosten von ca. 68.000,- € anfallen. Die Verwaltung wird sich um Aufnahme in ein aktuelles Förderprogramm für den Neueinbau von raumluftechnischen (RLT)-Anlagen bemühen. Allerdings muss der Antrag bis zum 31.12.2021 gestellt werden und die Ausführung nach Erhalt des Förderbescheids innerhalb von 12 Monaten abgeschlossen sein. Unter diesen Voraussetzungen können bis zu 80 % der für den Einbau der Lüftungsanlage erforderlichen Kosten gefördert werden.

Außerdem fallen Mehrkosten durch Preissteigerungen seit 2019 in der Kostengruppe 300, Bauwerk – Baukonstruktionen, von ca. 20 %, also in Höhe von 112.000,- €, und in der Kostengruppe 400, Technische Anlagen, Preissteigerungen sogar in Höhe von 30 %, also 105.000,- € an.

Ein Großteil der Anlagentechnik des gesamten Gebäudes aus dem Gewerk Elektro wird bereits mit dem Neubau der Aula/Mensa ausgeführt werden. Mit dem Neubau der Aula wird ein Technikraum für die Zentralen der Sicherheitsbeleuchtung, EDV-Technik, Einbruchmeldeanlage und der Hausalarmierung entstehen. Die Elektrokosten der Anlagentechnik belaufen sich auf ca. 42.000,- €. Diese Kosten stellen jedoch keine zusätzlichen Mehrkosten dar, sie werden nur anders als ursprünglich vorgesehen mit dem Aula Neubau ausgeführt und nicht erst mit dem 3. Bauabschnitt.

Der Bauantrag soll Ende 2021 eingereicht werden. Parallel zur Prüfung des Bauantrages werden die Ausführungsplanung und die Leistungsverzeichnisse vom Architekturbüro Hindahl Architekten erstellt. Nach Erhalt der Baugenehmigung wird die Vergabe der Gewerke durchgeführt, um ca. 4 Monate später mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes Neubau Aula/Mensa stehen die erforderlichen Mittel im Produkthaushalt 50102 unter der Investitionsnummer 50102.008 wie folgt zur Verfügung:

1	Haushaltsrest Pos. 50102008 aus 2020:		1.604.745,17 €
2	Ansatz Pos. 50102008 im Haushalt 2021:		350.000,00 €

3	Verpflichtungsermächtigung (2021 für 2022):		900.000,00 €
4	Gesamtmittel im Haushalt 2021:		2.854.745,17 €
5	Inanspruchnahme 2021 (bis 11.08.2021):		1.033.407,75 €
6	In Zeile 5 enthalten: Mittel für die Sanierung des 1. Bauabschnittes:	737.455,97 €	
7	In Zeile 5 enthalten: Mittel für den in Zeile 12 genannten 2. Bauabschnitt:	151.432,84 €	
8	In Zeile 5 enthalten: Mittel für Planungsleistungen (Elektro-, Sanitär-, Brandschutzplanung) für das Gesamtgebäude:	144.518,94 €	
9		1.033.407,75 €	
10	Noch zu erwartende Kosten für den noch nicht schlussgerechneten 1. Bauabschnitt (Gesamtkosten: ca. 800.000,- €):		62.544,03 €
11	noch verfügbar von 4:		1.758.793,39 €
12	Bedarf lt. Kostenschätzung/Beschlussvorschlag für Neubau Aula/Mensa:	1.710.724,37 €	
13	Abzgl. der aus 12 bereits in Anspruch genommenen Mittel (s. 7)	151.432,84 €	1.559.291,53 €
14	übrige Mittel:		199.501,86 €

An Fördermitteln sind aus dem Nds. Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KIP II v. 2018) 951.672,83 € zugesagt und als Zuschuss aus der Kreisschulbaukasse nach § 117 NSchG für den Neubau der Mensa 33 1/3 % der förderfähigen Kosten beantragt bzw. zu erwarten.

Auf Antrag des Bauausschusses wird näher auf die Barrierefreiheit des Gebäudes eingegangen.

Bei den Vorplanungen wurde ein Gang über das Flachdach berücksichtigt, sodass man barrierefrei vom Westflügel den Ostflügel erreichen konnte.

Bei den weiteren Planungen und Kostenermittlungen wurde diese Planung jedoch wieder aus verschiedenen Gründen verworfen:

- Die statischen Anforderungen durch eine höhere Verkehrslast führte zu großen Mehrkosten in der Baukonstruktion.
- Es mussten Höhenunterscheide vom West- zum Ostflügel von ca. 45 cm durch Rampen überbrückt werden.
- Der Gang hätte auch eine Überdachung gebraucht, um ihn auch bei schlechtem Wetter nutzen zu können, was wieder zu Mehrkosten geführt hätte.
- Außerdem wird durch den Gang die Belichtung durch das Belichtungsband auf dem Flachdach beeinträchtigt.

Nach Rücksprache mit der Schulleitung ist eine Barrierefreiheit für diese 4 Klassenräume nicht zwingend nötig, da andere Klassenräume und auch sämtliche Fachräume barrierefrei erreichbar sind.

Falls im Nachhinein eine barrierefreie Zuwegung des Osttraktes sinnvoll sein sollte, wäre es günstiger diese durch einen 2. Aufzug zu erreichen als durch die Querung des Flachdaches.

