



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 14.08.2019	<b>Beschlussvorlage</b>	<b>2019/257</b>
	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	

**Beratungsgegenstand:**

Sanierungsprogramm Berufsbildende Schulen - Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I

**Produkt/e:**

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

**Beratungsfolge:**

Status Datum Gremium

Ö 28.08.2019 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

N 16.09.2019 Kreisausschuss

**Anlage/n:**

1 Bedarfsplanung der BBS I Lüneburg - Auszug

1 Sanierungskonzept (Vorplanung)

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem vorgestellten Konzept zur Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I am Schwalenberg in Lüneburg wird in seinen Grundzügen zugestimmt.
2. Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die beschlossenen Bau- und Ausstattungsstandards für die kreiseigenen Schulen im Landkreis Lüneburg zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel von rund 8 Mio. € in die Haushalte 2020 bis 2022 einzustellen.
4. Nach Abschluss der laufenden Architektenausschreibung ist das zum Zuge kommende Architektenbüro zunächst mit den Leistungsphasen 3 und 4 der HOAI (Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung) zu beauftragen.
5. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss zur Vorbereitung der weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

**Sachlage:**

Im Zuge der Haushaltsberatungen 2018 wurde mehrheitlich beschlossen, ein Sanierungsprogramm für die drei Berufsbildenden Schulen aufzulegen und entsprechende Mittel in den Haushalt 2018 sowie die Finanzplanung der Folgejahre einzustellen. Angestrebt wird in den Anträgen der Fraktionen für die sukzessive Umsetzung ein Gesamtvolumen von ca. 25 Mio. € bis zum Haushaltsjahr 2025. Eingesetzt werden sollen für die Finanzierung insbesondere die dem Landkreis Lüneburg zugewiesenen Mittel aus

dem Zweiten Teil des Niedersächsischen Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KIP II) in Höhe von rund 3.140.000 €. Der restliche Betrag ist nach derzeitigem Stand aus Eigenmitteln aufzubringen.

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Hochbau und Energiesparmaßnahmen am 16.07.2019 berichtet, gestaltet sich die Umsetzung des baulichen Sanierungsprogramms aufgrund der vollen Auftragsbücher der Planungsbüros, mit denen der Landkreis regelmäßig zusammenarbeitet, schwierig. Für die Erstellung von Gesamtkonzepten für die Berufsbildenden Schulen II und III konnte bislang kein Planungsbüro gefunden werden, so dass sich hier derzeit auf die Umsetzung von Einzelprojekten, wie z.B. den Umbau und die Sanierung des Werkstatttrakts 14 in der Georg-Sonnin-Schule sowie die Erneuerung der Gastronomieküche und den Neubau eines „Grünen Hauses“ in der Berufsbildenden Schule III, konzentriert wird.

Für die Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I ist es dagegen gelungen, ein regionales Architektenbüro einzubinden, welches mit der Grundlagenermittlung, Vorplanung und einer ersten Kostenschätzung beauftragt wurde. Das Ergebnis liegt jetzt vor und der Konzeptentwurf soll in der heutigen Sitzung näher vorgestellt werden.

Dieser Konzeptentwurf bildet gleichzeitig die Grundlage für eine derzeit laufende europaweite Ausschreibung der weiteren Architektenleistungen. Die Vergabe der Architektenleistungen erfolgt im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Zum Schlusstermin am 07.08.2019 haben 7 Büros einen Teilnahmeantrag abgegeben. Derzeit erfolgt nach den bekannt gemachten Ausschluss- und Eignungskriterien die Vorauswahl. 5 Büros werden anschließend zur Angebotsabgabe aufgefordert und ggf. zu Verhandlungsgesprächen eingeladen werden. Der Zuschlag soll bis Ende Oktober 2019 erfolgen.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes steht unter dem Vorbehalt einer entsprechenden politischen Beschlussfassung und abschnittsweiser Bereitstellung der dafür benötigten Haushaltsmittel. Beauftragt werden sollen zunächst die Leistungsphasen 3 und 4 der HOAI (Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung).

Für die Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 - HOAI) hat die Schule eine Bedarfsplanung vorgelegt. Diese Bedarfsplanung mit Stand: 28.08.2017 liegt der Vorlage in Auszügen als **Anlage 1** an. Ergänzt wurde diese Bedarfsplanung um eigene Erkenntnisse der Gebäudewirtschaft und weitergehenden Ermittlungen des beauftragten Architekturbüros.

Aus dieser Grundlagenermittlung wurde in der Leistungsphase 2 - HOAI eine Vorplanung mit Kostenschätzung entwickelt, die der Vorlage als **Anlage 2** „Sanierungskonzept“ beiliegt.

Im Sanierungskonzept werden zunächst die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen beschrieben und in einem zweiten Schritt daraus Ziele und Maßnahmen abgeleitet. Grob aufgliedern lassen sich die Sanierungsbereiche in

- Sanierung der Fenster und Fassaden,
- Sanierung und Modernisierung der Klassenräume,
- Neugestaltung und Modernisierung Flure, Forum und Bistro („Lernräume“).

Erste Priorität hat aus Sicht der Verwaltung die Sanierung der Fenster und Fassaden sowie die Sanierung und Modernisierung der dahinterliegenden Klassenräume. Diese sollten sinnvollerweise zur Vermeidung von Doppelarbeit jeweils zusammen ausgeführt werden. Die Schaffung von „Lernräumen“ in den Fluren, im Forum und im Bistro könnte sich dann daran anschließen. Dafür wären insbesondere die größeren Zeitfenster in den Ferien zu nutzen.

Für die Klassen, Flure, das Forum und das Bistro wurde vom Architekten zusammen mit der Schule ein

Gestaltungskonzept entwickelt, welches die Schaffung von Lernräumen unterstützen soll.

Dieses entspricht hinsichtlich der vorgeschlagenen Materialien derzeit nicht in allen Punkten den beschlossenen Bau- und Ausstattungsstandards für die kreiseigenen Schulen und wäre im weiteren Planungsprozess ggf. noch anzupassen. Dies betrifft insbesondere textile Bodenbeläge in den Klassenräumen, die nach den Erfahrungen aus der Vergangenheit aus hygienischen Gründen kritisch gesehen werden. Weiter ist die gewünschte Möblierung in den Fluren, die notwendige Rettungswege bilden und daher grundsätzlich von Einbauten und Brandlasten freizuhalten sind, eng mit der Bauaufsicht und dem Brandschutz abzustimmen.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen summieren sich gemäß der vorgelegten Kostenschätzung auf 8.030.000 €. Die Umsetzung im laufenden Schulbetrieb erfordert die Bildung von Bauabschnitten von bis zu 6 Klassenräumen. Daraus ergibt sich eine Bauzeit von bis zu 36 Monaten. Die Haushaltsmittel wären entsprechend auf die Jahre 2020 bis 2022 zu verteilen wobei es sinnvoll erscheint, die Leistungen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in einem Zuge auszuschreiben und dafür entsprechende Verpflichtungsermächtigungen in den Haushalt 2020 einzustellen.

Die einzelnen Sanierungsmaßnahmen sind im beigefügten Sanierungskonzept umfassend beschreiben, so dass an dieser Stelle auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird. In der Sitzung wird die Verwaltung gerne vertiefende Fragen dazu beantworten. Das mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung beauftragte Architekturbüro ist Wettbewerbsteilnehmer für die Vergabe der weiteren Leistungsphasen und wird daher aus vergaberechtlichen Gründen nicht an der Sitzung teilnehmen.