



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 13.02.2020	Beschlussvorlage	2020/056
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Sanierungsprogramm Berufsbildende Schulen - Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I
(im Stand der 1. Aktualisierung vom 12.02.2020)

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	20.02.2020	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N	09.03.2020	Kreisausschuss

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan Containeraufstellung
- 4 Grundrisse
- 1 Ansicht
- 4 Pläne Einteilung Sanierungsbereiche
- 1 Kostenberechnung
- 1 Erläuterungsbericht zu den Kostengruppen
- 1 gesonderte Kostenschätzung Umstrukturierung Koordinatorenbereich
- 1 Ermittlung Mehrkosten bei kleineren Sanierungsbereichen

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Ausführungsplanung zur Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I am Schwalbenberg in Lüneburg wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Leistungsphasen zu vergeben und die Variante mit der Sanierung in Abschnitten von 6 / 12 Unterrichtsräumen umzusetzen.

Sachlage:

In seiner Sitzung am 16.09.2019 hat der Kreisausschuss folgende Beschlüsse gefasst:

1. Dem vorgestellten Konzept zur Sanierung des Hauptgebäudes der Berufsbildenden Schule I am Schwalbenberg 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.
Die Verwaltung wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel von rund 8 Mio. € in die Haushalte 2020 bis 2022 einzustellen.
3. Nach Abschluss der laufenden Architektausschreibung ist das zum Zuge kommende Architektenbüro zunächst mit den Leistungsphasen 3 und 4 HOAI (Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Kostenberechnung) zu beauftragen.
4. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss zur Vorbereitung der weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Die Ausschreibung der Architektenleistungen hat das Hamburger Büro Architekten Johannsen und Partner mbB für sich gewinnen können. Der Planungsauftrag wurde am 21.10.2019 erteilt. Zum Planungsteam des Projektes gehören weiter als Fachplaner

TGA-ELT: Ingenieurbüro Vincke und Müller, 21423 Winsen/Luhe
TGA-HLS: IPV Ingenieur-Planung für Versorgungstechnik, 21394 Kirchzellern
Brandschutz: BSB Kröger, 21337 Lüneburg
Statik: Ingenieurbüro Köhn, 21379 Scharnebeck

In 5 Planungsbesprechungen wurde die Planung seit November 2019 in enger Abstimmung mit der Schule fortentwickelt. Auch die Kostenschätzung ist aktualisiert worden. Die Ergebnisse liegen der Vorlage als Anlagen 1 bis 8 an uns sollen in der Sitzung noch tiefergehend erläutert werden.

Als eine wesentliche Änderung schlägt das Architekturbüro Johannsen und Partner vor, statt einer abschnittswisen Sanierung von jeweils bis zu 6 Unterrichtsräumen Sanierungsabschnitte mit jeweils bis zu 12 Unterrichtsräumen zu bilden. Als Vorteile werden eine Zeitverkürzung um rund ein Jahr, eine geringere Beeinträchtigung des Unterrichts, sinnvollere Abschnittsbildungen für die Haustechnik sowie geringere Kosten für Baustelleneinrichtung und zu berücksichtigende Preissteigerungen angeführt. Demgegenüber stehen Mehrkosten für die Bereitstellung weiterer Ausweichklassenräume in Containern.

Die Mehrkosten bei kleineren Sanierungsabschnitten werden in der als Anlage 8 beigefügten Übersicht unter Berücksichtigung einer angenommenen Preissteigerung für das 3. Jahr von ca.5 % bezogen auf 1/3 der Baukosten mit insgesamt rund 400.000 € brutto angegeben. Hierüber wird in der Sitzung eine Entscheidung zu treffen sein. Dabei müssen die nunmehr ermittelten Gesamtkosten von 9.825.115 € (siehe Anlage 5) sowie die bisherige Finanzplanung, d.h. Verteilung der angemeldeten Haushaltsmittel auf die Folgejahre, die noch auf eine Bauzeit von bis zu 36 Monaten ausgerichtet ist, Berücksichtigung finden. Bei Umsetzung größerer Sanierungsabschnitte werden für die Jahre 2021 und 2022 Mittel für dieses Projekt gebunden werden müssen, die dann nicht mehr für andere Maßnahmen, insbesondere Sanierungen in den Berufsbildenden Schulen II und III, zur Verfügung stehen. Die muss sorgsam abgewogen werden.

Folgende Themen wurden darüber hinaus bearbeitet:

Die neue Fensteraufteilung wurde mit dem Urheberrechtsinhaber Architekt von Mansberg abgestimmt und für gut befunden. Für die natürliche Be- und Entlüftung über Fenster wurde ein Gutachten erstellt. Bestandteil des geplanten Lüftungskonzepts sind insbesondere in die Fassade integrierte Permanentlüftungsflügel, die für einen dauernden Luftaustausch bzw. eine Nachtabkühlung in den Sommermonaten auch über Nacht geöffnet bleiben können. Diese sind von der Versicherung („Einbruchschutz“) freigegeben.

Der Bauantrag für das Brandschutzkonzept und die Containeraufstellung soll bis zum 21.02.2020 gestellt werden. Die Ausschreibung soll Anfang April erfolgen. Der Baubeginn des 1. Sanierungsabschnittes (AUR OG) ist für Anfang Juli 2020 vorgesehen.

Neu in das Programm aufgenommen wurde auf Wunsch der Schule eine Umstrukturierung des derzeit sehr beengten Koordinatorenbereichs. Dieser schlägt mit Mehrkosten von rund 200.000 € brutto zu Buche (siehe Anlage 7). Auch darüber wird vertiefend zu beraten und zu entscheiden sein.

Die Planung für das Forum ist noch nicht abgeschlossen. Die Abtreppungen sollen in drei breitere Stufungen geändert und die Bühne verkleinert werden, damit das Forum künftig multifunktional neben Veranstaltungen und Theateraufführungen auch für Messen, Ausstellungen und Unterrichtszwecke genutzt werden kann. Auch die Umplanung des Kioskbereichs mit Bistro (Notausgang, Durchgang bzw. Durchreiche) ist noch zu finalisieren.

Die Materialien wurden an die Bau- und Ausstattungsstandards für die kreiseigenen Schulen angepasst. Textile Bodenbeläge entfallen. Mit Ausnahme der nach Norden ausgerichteten Räume ist ein außenliegender Sonnenschutz eingeplant. Auf innenliegende Vorhänge wird verzichtet.

Bislang nicht eingeplante Mehrkosten entstehen durch notwendige Deckenquerungen für die Haustechnik durch bereits sanierte Deckenbereiche.

In der Sitzung werden die Verwaltung und das beauftragte Architektenbüro die Planung und Kostenentwicklung noch näher vorstellen und Fragen dazu beantworten.

Aktualisierte Sachlage vom 12.02.2020:

In der Ermittlung der Mehrkosten bei kleineren Sanierungsabschnitten gemäß Anlage 8 war ein Rechenfehler enthalten. Dieser wurde jetzt korrigiert und die Anlage 8 ausgetauscht. Die geschätzten Mehrkosten belaufen sich nach der Korrekturberechnung tatsächlich auf rund 144.000 € brutto.