



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 30.08.2021	Beschlussvorlage	2021/351
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Brandschaden IGS Embsen; Wiederherstellung Dreifeldhalle - Neubau und Erweiterung
Brandruine - Erweiterung und Umbau Bestandsgebäude - Herrichtung Außenanlagen

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	15.09.2021	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N	20.09.2021	Kreisausschuss

Anlage/n:

1 Kostenzusammenstellung mit Erläuterungsbericht Dreifeldhalle
1 Kostenzusammenstellung mit Erläuterungsbericht Neubau, Erweiterung und Umbau

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Wiederherstellungsplanung für die Dreifeldhalle mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 3.567.000 €, dem Neubau und der Erweiterung der Brandruine mit einem Investitionsvolumen von rd. 19.053.000 €, der Erweiterung des Bestandsgebäudes für rd. 5.329.000 €, den Umbauten bzw. Umnutzungen im Bestand für rd. 517.000 € sowie Herrichtung der Außenanlagen für rd. 209.000 € gemäß der in den Erläuterungsberichten dargestellten Raum- und Bauplanung wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsaufträge zu erteilen bzw. diese auszuschreiben und das Bauprogramm in Bauabschnitten umzusetzen. Dafür sind für den Haushalt 2022 und die Finanzplanung bis 2026 die erforderlichen Haushaltsmittel anzumelden.

Sachlage:

Mit Beschluss vom 07.12.2020 hat der Kreisausschuss nach vorheriger Beratung im Schulausschuss am 12.11.2020 sowie im Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen am 19.11.2020 dem mit der Schule abgestimmten Raumkonzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, dieses auf Grundlage der weiterzuentwickelnden Vorentwurfsplanung und Beachtung der Anregungen aus dem Ausschuss baulich umzusetzen. Auf die Vorlage 2020/425 wird Bezug genommen. Eine Kostenschätzung lag zum damaligen Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht vor.

Mit der weiteren Planung sind das Architektenbüro Lorenz + Horn sowie verschiedene Fachbüros für Heizung/Lüftung/Sanitär (HLS), Elektrotechnik (ELT), Tragwerksplanung (TWP), Brandschutz, Energieberatung etc. beauftragt.

In den Ausschusssitzungen am 17.02.2021 und 18.05.2021 wurde jeweils ausführlich zum Umsetzungsstand und zu den weiteren Schritten berichtet. Auf die vorliegenden Präsentationen und Protokolle wird hingewiesen.

Wie in den Sitzungen dargestellt, gestaltet sich die Planung aufgrund des sich im Planungsprozess fortlaufend entwickelnden Schadensumfanges und zu berücksichtigender Vorschriftenänderungen („behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen“) außerordentlich arbeits- und zeitintensiv. So war z.B. zuletzt die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion der Dreifeldhalle für die notwendige Ertüchtigung der Lichtbänder mit zusätzlichen Rauchabzugsanlagen gemäß heutiger DIN-Norm neu zu bewerten. Dazu kommt die erforderliche enge Abstimmung mit der Versicherung sowie die für die Wiederherstellung der Dreifeldhalle und den Neubau der Brandruine angestrebte Einigung auf eine fiktive Schadenssumme.

Die Beräumungsarbeiten sind abgeschlossen, die Reinigungs- und Wiederherstellungsarbeiten für den NTW-Trakt sowie den Bereich Musik und Werken stehen kurz vor der Fertigstellung. Leider hat sich die Fertigstellung des Bereichs Musik und Werken durch den beauftragten Generalunternehmer gegenüber der ursprünglichen Zeitplanung noch einmal verzögert. Die Mobilraumanlage mit den Ersatzumkleiden und Sanitärbereichen für den Außensport und die noch wiederherzustellende Dreifeldhalle sind aufgestellt und angeschlossen.

Inzwischen konnten auch die Planungen für die Wiederherstellung der Dreifeldhalle, den Neubau und der Erweiterung der Brandruine sowie die Erweiterung und den Umbau der Bestandsgebäude soweit konkretisiert werden, dass diese jetzt mit belastbaren Kostenschätzungen hinterlegt werden können. Diese liegen der Vorlage an, werden in der Sitzung noch näher vorgestellt und Fragen dazu beantwortet.

Aufgrund des bislang nicht bekannten und kommunizierten Investitionsvolumens hält die Verwaltung zur weiteren Umsetzung eine entsprechende Beschlussfassung durch den Kreisausschuss für geboten.

Wiederherstellung Dreifeldhalle

Ein ausführlicher Erläuterungsbericht und eine Zusammenstellung der Kosten für die geplanten und auszuführenden Arbeiten liegen der Vorlage an.

Die Gesamtkostenschätzung summiert sich unter Berücksichtigung prognostizierter Baupreisseigerungen bis zum geplanten Baubeginn auf **rd. 3.567.000 €**. Darin enthalten sind die in der 2. Spalte gesondert ausgewiesenen Kosten für behördliche Wiederherstellungsbeschränkungen in Höhe von 323.820 € und die in der 3. Spalte dargestellten, über eine 1:1-Wiederherstellung hinausgehende und damit als Eigenanteil allein seitens des Landkreises zu tragenden Kosten für Optimierungen und energetischen Ertüchtigungen in Höhe von 647.640 €. Der von der Versicherung erwartete Erstattungsbetrag wird in dieser Zusammenstellung mit 2.919.520 € ausgewiesen. Hierüber ist noch eine Einigung herbeizuführen. Die Verhandlungen mit der Versicherung laufen. Sollte sich nicht auf eine akzeptable Erstattungssumme geeinigt werden können, würde vom laufenden Beiratsverfahren in das bedingungsgemäße Sachverständigenverfahren gewechselt werden müssen. Dies benötigt Zeit und verursacht weitere Kosten. Parallel zu diesen Verhandlungen kann aber nach Beauftragung der weiteren Leistungsphasen (LPH 5 bis 9) an die bereits tätigen Planungsbüros weitergearbeitet werden.

Ergänzend hat das Architektenbüro anhand von BKI Vergleichsobjekten einen Kostenvergleich „Abriss und Neubau zur 1:1-Wiederherstellung mit Anpassungen und Optimierungen“ vorgenommen. Dieser Vergleich endet mit Mehrkosten für die Neubauvariante von rd. 1.100.000 € zzgl. neu zu vergebender

Planungsaufträge für die Leistungsphasen 1 bis 4. Die Planungsleistungen wären in diesem Fall über sämtliche Leistungsphasen europaweit neu auszuschreiben.

Hinweis: Alle in dieser Vorlage genannten Beträge sind Bruttbeträge.

Neubau und Erweiterung Brandruine - Erweiterung und Umbau Bestandsgebäude - Herrichtung Außenanlagen

Die Gesamtkosten für die Umsetzung der im Erläuterungsbericht beschriebenen Bauabschnitte belaufen sich einschließlich prognostizierter Baupreisseigerungen ausweislich der beigefügten Kostenzusammenstellung auf **rd. 25.108.000 €**.

Diese gliedern sich wie folgt auf:

Neubauplanung mit erweitertem Raumprogramm	rd. 19.053.000 €
Erweiterung Bestandsgebäude	rd. 5 329.000 €
Umbauten im Bestand	rd. 517.000 €
Außenanlagen	rd. 209.000 €

Für die grundsätzlich seitens der Versicherung gedeckte 1:1-Wiederherstellung der Brandruine einschließlich behördlicher Wiederherstellungsbeschränkungen wurden die Kosten unter Berücksichtigung erwarteter Baupreisseigerungen mit rd. 7.254.000 € ermittelt. Über diesen Erstattungsbetrag werden derzeit Einigungsverhandlungen mit der Versicherung geführt.

Beauftragt und bearbeitet sind derzeit die Leistungsphasen 1 und 2 HOAI. Die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 3 bis 9) sind europaweit auszuschreiben. Dies soll nach einer zustimmenden Beschlussfassung umgehend veranlasst werden.

Die Umsetzung erfolgt, wie im Erläuterungsbericht dargestellt, in Bauabschnitten, die sich aufeinander folgend über einen Zeitraum von ca. 5 Jahre erstrecken.

Derzeit sind im laufenden Haushalt und der Finanzplanung ab 2022 für die Behebung des eigentlichen Brandschadens 5,8 Mio. € eingestellt. Die für eine Umsetzung des ergänzten Raum- und Bauprogrammes zusätzlich erforderlichen Mittel sind in die Haushaltsplanung 2022 und Finanzplanung bis 2026 aufzunehmen.