

Sitzungsvorlage Nr. 033/06



<i>Fachbereich</i> Fachbereich Bauen	<i>Datum</i> 15.02.2006
<i>Berichtersteller/in:</i> Dr. Timpe, Detlef	

<i>Gremien</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratungsstatus</i>
Kreisausschuss	07.03.2006	öffentlich
Kreistag	07.03.2006	öffentlich

<i>Betreff</i> Sanierung und Erweiterung des Hansa Berufskollegs des Kreises Unna in Unna
--

<i>Budget-Nr.:</i>		<i>Produktgruppen-Nr.:</i>	<i>Produkt-Nr.:</i>
<i>Haushaltsjahr</i> 2006	<i>Sachkonto</i>	<i>Finanzielle Auswirkungen in Euro</i>	

Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt:

1. Das Gebäude des Hansa Berufskollegs wird umfassend saniert. Die vorliegende und mit dem Berufskolleg abgestimmte Sanierungsvorplanung zeigt, dass vor dem Hintergrund der festgestellten Schadstoffbelastung, der Probesanierung und der Bauzustandsbewertung die Sanierung dringlich, technisch möglich, schulraumbedarfsbezogen nötig und wirtschaftlich ist.
2. Im Zuge der Sanierung wird auf der Grundlage der Sanierungsvorplanung eine bauliche Erweiterung als Aufstockung des Nordflügels um ein Geschoss – "Variante 1, 8 Klassenräume, Aula – realisiert.
3. Als Kostenrahmen steht für Sanierung und Erweiterung ein Betrag bis zu 10,6 Mio € brutto incl. Sämtlicher Nebenkosten zur Verfügung.
4. Die Baumaßnahme soll im Juni 2006 beginnen und im August 2007 abgeschlossen sein.
5. Für die Dauer der Maßnahme wird das Berufskolleg komplett in eine Containeranlage in unmittelbarer

Datum /Unterschrift

Landrat	Dezernent / in	Fachbereichsleiter / in	Sachgebietsleiter / in – Sachbearbeiter / in

Nähe ausgelagert.

6. Die Baumaßnahme wird konventionell mit Vergabe von Einzelgewerken durchgeführt.
7. Zur Vorbereitung und Leitung der Baumaßnahme werden ein Generalplaner und ein Sachverständiger für die Schadstoffsanierung zugezogen.
8. Die Baumaßnahme wird - wie die Kreishaussanierung – durch die bestehende "Baukommission" eng begleitet. Im Schulausschuss und Bau- und Technikausschuss ist regelmäßig zu berichten.

Begründung der Vorlage

Auf die Sitzungsvorlage Nr. 180/05 v. 21.11.05 und den Kreistagsbeschluss vom 06.12.05 -Grundsatzbeschluss zur Sanierung und Beauftragung mit der Vorlage eines Sanierungskonzeptes -wird Bezug genommen. Das Sanierungskonzept als Zusammenfassung der durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen sowie der Vorplanung zur Sanierung und baulichen Erweiterung ist dieser Vorlage als "Anlage 1" beigefügt. ⁽¹⁾ "Anlage 2" dokumentiert die Interimslösung für die Unterbringung der Schule während der Baumaßnahme. Das Konzept ist mit dem Berufskolleg abgestimmt.

1. Sanierungsmaßnahme

Die zum Zeitpunkt des Kreistagsbeschlusses am 06.12.05 noch laufenden Untersuchungen/Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen und bestätigen die damalige Einschätzung, dass eine umfassende Sanierung des vorhandenen Gebäudes nötig, technisch möglich und sinnvoll ist. Die jetzt vorliegende Baugrunduntersuchung, "Sanierungskonzept" Pkt. 4., klärt plausibel, warum es im Bereich des Südflügels zu deutlichen Senkungen gekommen war, dass im Bereich des Nordflügels eine Aufstockung ohne Baugrundeinschränkung möglich wäre und dass prinzipiell durch Horizontalinjektion einer Suspension eine nachträgliche Baugrundverbesserung möglich wäre, auch wenn dies zur Zeit nicht erforderlich und vorgesehen ist.

Die ergänzenden bautechnischen Untersuchungen ("Sanierungskonzept" Abschnitt 5) im Bereich der Grundkonstruktion und Fassade des Gebäudes ergaben keine Befunde, die zu einer Revision der Einschätzung "sanierungsfähig / sanierungswürdig" führen. Allerdings weist die Fassade bei den Waschbetonaußenschalen zusätzliche erhebliche tragwerkstechnische Mängel auf, die bisher nicht erkennbar waren (vgl."Sanierungskonzept", Abschnitt 5.1.1). Dies ist insofern nicht relevant, als bereits die Vorüberlegungen zum Dezember letzten Jahres insbesondere aus Gründen der effektiven PCB-Sanierung die Kompletterneuerung der Fassade beinhalteten.

Weiterhin ergaben die ergänzenden Untersuchungen, dass Zwischenbereiche der Stahlbetonrippen-

⁽¹⁾ Assmann Beraten + Planen GmbH, Hansa Berufs-Kolleg Unna – Sanierungskonzept, Dortmund Februar 2006; im folgenden: "Sanierungskonzept".

Deckenfertigteile, die in Ortbeton ausgeführt wurden, brandschutztechnisch völlig unzureichend sind und entsprechend ertüchtigt werden müssen (vgl. "Sanierungskonzept", Abschnitt 5.2). Die Probe-sanierung eines kleineren Gebäudeabschnittes wurde inzwischen ebenfalls abgeschlossen und durch wiederholte Schadstoffmessungen begleitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgesehenen weitreichenden Schadstoffsanierungsmaßnahmen auch bezüglich der PCB-Belastung zukünftig der Richtwert 300 ng/m³ PCB gem. PCB-Richtlinie unterschritten werden kann (vgl. "Sanierungskonzept" Abschnitt 2).

Die weitergehenden Untersuchungen zur möglichen Bildung von Sanierungs-Bauabschnitten und zum Schulbetrieb während der Bauzeit haben zu dem Ergebnis geführt, dass bei Abwägung aller Gesichtspunkte (Störungen des Schulbetriebes, Einschränkungen des Bauablaufes, Sanierungszeit, Kosten etc.) die komplette Auslagerung der Schule für die Dauer der Sanierung die beste Lösung ist. Als "Interimsquartier" ist eine Containeranlage in unmittelbarer Nähe, voraussichtlich an der Kreissporthalle, geplant. Die Bauzeit lässt sich so auf ca. 13 Monate verkürzen (vgl. Sanierungskonzept", Abschnitt 8).

2. Bauliche Erweiterung im Rahmen der Sanierung

Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Daches des vorhandenen Gebäudes sind zwischenzeitlich auch die Möglichkeiten einer Erweiterung durch Aufstockung untersucht worden (vgl. "Sanierungskonzept", Abschnitt 7). Ergebnis ist, dass grundsätzlich für den Nordflügel funktional tragwerkstechnisch und baugrundbezogen die Aufstockung um ein weiteres Geschoss ohne größere Probleme und vergleichsweise kostengünstig möglich ist ("Variante 1"). Vorbehaltlich der notwendigen bauaufsichtlichen Prüfung scheint nach ersten Kontakten mit der Stadt Unna auch städtebaulich/bauordnungsrechtlich einer solchen Lösung nichts entgegen zu stehen. Es ließen sich so zusätzlich 8 Klassenräume und ein Mehrzweckraum/"Aula" schaffen. Entsprechende Überlegungen, ggfs. zusätzlich auch den Südflügel aufzustocken, wurden nach Vorlegen des Baugrundgutachtens und ergänzender statischer Prüfungen mit Blick auf die dort schwierigen Baugrund- und Gründungsverhältnisse nicht weiter verfolgt.

Aus Verwaltungssicht sollte die Möglichkeit der Aufstockung des Nordflügels im Zusammenhang mit der Sanierung genutzt werden, damit der mittel- und langfristige Klassen- und Fachraumbedarf für den Berufskollegstandort Unna erfüllt werden kann.

Nach der Schulentwicklungsplanung besteht für das Schuljahr 2008/09 ein möglicher Spitzenbedarf von 24 zusätzlichen Klassen- und Fachräumen am Schulstandort Unna.

Für das laufende Schuljahr 2005/06 besteht nach den Auslastungszahlen der Schulentwicklungsplanung am Standort Unna ein Zusatzbedarf von 8 Räumen zur vorhandenen Raumstruktur in den Schulgebäuden. Diese Räume stehen durch die Container-Klassenräume auf dem Schulhof des Hansa Berufskollegs zur Verfügung.

Nach den Schülerzahlenprognosen besteht der heutige Raumbedarf auch noch weitere Schuljahre fort. Erst im Schuljahr 2010/11 oder 2011/12 wird die heutige Schülerzahl voraussichtlich wieder erreicht werden und damit dem jetzigen Raumbedarf entsprechen.

Diese Erweiterung des Raumangebotes durch Aufstockung des Hansa Berufskollegs um 8 zusätzliche Fach- und Klassenräume soll durch folgende Maßnahmen gestützt werden:

- a) Die heutige Aula des Hansa Berufskollegs (muss im Rahmen der Dachsanierung beseitigt werden), die mit 2 Unterrichtsräumen gerechnet wird, wird durch einen Mehrzweckraum, der wiederum mit 2 Unterrichtsräumen zu rechnen wäre, ersetzt (Abtrennung möglich).
- b) Die Küche im Hansa Berufskolleg, die ausschließlich vom Märkischen Berufskolleg genutzt wird und dort auch vom Raumbedarf her gezählt wird, wird nicht im Hansa Berufskolleg ersetzt (+ 2 Unterrichtsräume für das Hansa Berufskolleg).
- c) Die Küche für das Märkische Berufskolleg muss an anderer Stelle ersetzt werden (möglich in Zusammenhang mit dem jetzigen Kantinenraum des Kreises). Dafür bekommt das Märkische Berufskolleg die zusätzlich notwendigen Fachräume in der Aufstockung des Hansa Berufskollegs (z. B. Kunst u.ä. zur Entlastung des Untergeschosses im Gebäude I).
- d) Die Aula des Hellweg Berufskollegs wird komplett vormittags für Unterrichtszwecke genutzt (z.B. Musik, Bewegungserziehung, Psychomotorik, Literatur- und Theaterkurse aller Berufskollegs). Dazu muss die Aula bau- und brandschutztechnisch ertüchtigt werden und je nach Nutzungsanforderungen sukzessive neu eingerichtet werden (Haushaltsansatz für Planungskosten im Haushaltsplan 2006 vorgesehen).

Die jetzt noch bestehenden 12 Schulcontainer-Klassenräume decken neben weiteren Maßnahmen (Schulzeitverlängerung am Nachmittag, ggfs. Samstagsunterricht) den weiteren Spitzenbedarf ab und werden, sobald es die Schülerzahlen zulassen, nach Fertigstellung der Aufstockung wieder entfernt.

3. Kosten und Zeitrahmen

Hinsichtlich der gesamten Investitionskosten ist zu unterscheiden zwischen den Kosten für die Sanierung einerseits ("Sanierungskonzept", Abschnitt 7.1) und den Kosten für die Erweiterung/Aufstockung andererseits ("Sanierungskonzept", Abschnitt 3.3). Der Teilansatz für Sanierung beinhaltet dabei keine Kosten einer Dacherneuerung des Nordflügels. Die Sanierungskosten werden einschließlich aller Nebenkosten und Nebenleistungen (Interimsquartier, Umzug usw.) mit 8.653.600 € brutto vorkalkuliert und bleiben damit unterhalb des Anfang Dezember '05 angesetzten Grobkostenrahmens von 9,5 Mio €.

Die Kosten für die Erweiterung/Aufstockung werden entsprechend (einschl. Erstausstattung) mit 1.931.400 € brutto vorkalkuliert. Der Gesamtkostenrahmen liegt damit bei 10,6 Mio €.

Sanierungsbedingte Betriebskostenreduzierungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genauer ermittelt werden, sind aber z.B. beim Heizenergieverbrauch mit ca. 70.000 € (50% pro Jahr von 140.000 €) anzusetzen.

Der mit Blick auf die Dringlichkeit der Sanierung und das Ziel, den Schulbetrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen gesetzte Zeitrahmen für Vorbereitung und Ausführung der Maßnahme ist nach wie vor als äußerst knapp anzusehen (vgl. "Sanierungskonzept", Abschnitt 8.). Neben der Planungs- und Ausschreibungsphase gilt dies insbesondere auch für die rechtzeitige Bereitstellung der Containeranlage.

4. Hinweis auf Vergabeentscheidungen

In der heutigen nichtöffentlichen Sitzung sind folgende Vergabeentscheidungen vorgesehen:

a) Generalplanerleistungen für die Sanierung und Erweiterung des Hansa Berufskollegs des Kreises Unna in Unna sowie Planung und Überwachung der Schadstoffsanierung.

b) Aufstellung und Vorhaltung von Raumcontainern für das Hansa Berufskolleg des Kreises Unna in Unna.

Anlage 1: Sanierungskonzept Assmann Beraten + Bauen

Anlage 2: Lageplan Containeraufstellung

Anlage

((ABES))

((ABES))