



BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat: Dezernat 1
Fachdienst: Finanzen, Schulen,
Liegenschaften
Sachbearbeitung: Matthias Wittlinger
Fachdienstleitung: Johannes Müller

Beratungsgremium

Verwaltungsausschuss des Kreistags

Die Sitzung ist am

11.05.2020

öffentlich

Beratungsgegenstand:

Energetische Sanierung der Valckenburgschule Ulm: Vorstellung der Entwurfsplanung und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Beschlussantrag:

Der Verwaltungsausschuss trifft nach § 34 Abs. 4 Satz 2 LKrO folgende Eilentscheidung anstelle des Kreistags:

Die Ergebnisse des Planungsauftrags werden zur Kenntnis genommen. Es wird beschlossen,

1. das Schulsanierungsprogramm soweit als möglich zur Sanierung von Teilbereichen zu nutzen,
2. die energetische Sanierung des Altbaus der Valckenburgschule zunächst zurückzustellen und entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren,
3. die Eilentscheidung in der nächsten Sitzung des Kreistags bekanntzugeben.

Heiner Scheffold
Landrat

Sachdarstellung:

Bisherige Entwicklung:

Der Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales wurde in der Sitzung am 8. April 2019 über die bauliche Entwicklung der Valckenburgschule, über den energetischen Zustand sowie über das Sanierungskonzept von Drees & Sommer aus dem Jahr 2013 informiert. Aufgrund des Förderprogramms „Kommunaler Sanierungsfonds Schulgebäude“ wurde die Maßnahme, die 2013 wegen der hohen Kosten und anderer dringlicher Projekte zurückgestellt wurde, wieder aufgegriffen und ein Zuschussantrag gestellt. Dieser wurde im vergangenen Jahr mit einem Festbetragszuschuss in Höhe von 3,950 Mio. € bewilligt.

In der Sitzung am 1. Juli 2019 hatte der Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales beschlossen, die Planung der Sanierung an einen Generalplaner zu vergeben. Die nps Bauprojektmanagement GmbH aus Ulm wurde beauftragt, das Vergabeverfahren zu betreuen. Die Projektkosten waren zuvor von Drees & Sommer fortgeschrieben und von nps plausibilisiert worden, jedoch ohne Überprüfung des Konzepts selbst. Die Gesamtkosten von 12,250 Mio. € teilten sich auf in 7,814 Mio. € Baukosten, 3,314 Mio. € Nebenkosten (v.a. für die Interimslösung) und 1,122 Mio. € für Unvorhergesehenes.

Bei den Verhandlungsgesprächen hatten alle Bieter darauf hingewiesen, dass die bisher genannten 7,8 Mio. € Baukosten bei weitem nicht ausreichen würden. Gegenüber der ursprünglichen Machbarkeitsstudie müssten zwingend weitere Aspekte, vor allem in Bezug auf die haustechnische Gebäudeausrüstung in die Betrachtung einbezogen werden.

Nach Durchführung des Vergabeverfahrens hat der Kreistag in der Sitzung am 16. Dezember 2019 der campus GmbH aus Reutlingen den Zuschlag für die Generalplanungsleistungen zur energetischen Sanierung der Valckenburgschule Ulm erteilt und die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) sowie Teile von 3 (Kostenberechnung, Terminplanung, beispielhafte Detailzeichnungen der Konstruktionen und Abstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit) beauftragt. Damit sollte eine belastbare Aussage zur Machbarkeit und zu den Kosten der angedachten energetischen Sanierung gewonnen werden.

Außerdem wurde die nps Bauprojektmanagement GmbH mit der Projektsteuerung beauftragt und zunächst die Leistungsphasen 1 und Teile der Leistungsphase 2 (entsprechend dem Leistungsbild des Generalplaners) der AHO abgerufen.

Ergebnisse des Planungsauftrags:

Das Projekt „Energetische Sanierung“ umfasst die Bereiche Fassade, Lüftung, Erneuerung noch nicht sanierter Dachflächen und Erneuerung der Elektrounterverteilung. Die wesentlichen Ergebnisse aus dieser Planungsphase sind folgende:

1. Die vorhandenen Installationen (Heizungssystem, Elektroverteilung, Brandmeldeanlage etc.) lassen eine Sanierung in mehreren Abschnitten nicht zu. Es besteht keine getrennte Leitungsführung, welche Voraussetzung dafür wäre. Provi-

sorien für die technische Überbrückung sind aufgrund der Gebäudestruktur und Vernetzung der Anlagen nicht möglich. Deshalb wird eine deutlich größere Interimsunterbringung notwendig, welche auch Fachräume umfasst und alle im Altbau der Schule untergebrachten Räume ersetzen kann. Möglicherweise kann hier mit der Stadt Ulm kooperiert werden, welche für die Sanierung der Listschule eine ähnliche Problemstellung hat.

2. Eine bessere Dämmung der Fassade und die Beseitigung von Kältebrücken u.a. durch eine Innendämmung wie bisher geplant genügen nicht. Um Schimmelbildung sicher auszuschließen, muss die Fassade einschließlich der Fluchtbalkone nach außen gelegt werden. Damit werden technische Probleme und auch Gewährleistungsschnittstellen vermieden, die bei einer Weiterverwendung von Teilen der bestehenden Fassade zu erwarten sind.
3. Die Installation und Steuerung der Lüftung ist deutlich aufwendiger als bisher angenommen. Die zwingend notwendigen Zuleitungen greifen deutlich stärker in die bestehende Gebäudestruktur ein.
4. Bei einer Sanierung nach dem vorliegenden Konzept bleibt die vorhandene Installation erhalten. Die neuen Geräte werden mit der alten Installation zusammengeführt. Daraus resultiert in Zukunft ein erhöhter Wartungs- und Reparaturaufwand.
5. Außerdem müssen Geräte gewählt werden, die zwar für die vorhandene Haustechnik und Installation geeignet, aber für eine künftige Modernisierung der Steuerungs- und Regeltechnik des Altbaus nur bedingt geeignet sind.
6. Die Haustechnik des Altbaus (Elektro, Sanitär, Heizung und Lüftung) ist mit 45 Jahren an der Nutzungsgrenze angekommen. Eine Erneuerung und Aktualisierung in den kommenden Jahren erscheint angebracht. Erfolgt dies erst nach der energetischen Sanierung, so ist dies nur mit deutlich erhöhten Kosten realisierbar.
7. Bei einer energetischen Sanierung ist die Dämmung der Kellerdecke Standard. Das ist nach Feststellung des Planers (Bauphysik) auch in diesem Fall sinnvoll. Dazu müssen alle dort installierten Leitungen demontiert und wieder angebracht werden. Wirtschaftlicher, nachhaltiger und technisch sinnvoller ist es, die Leitungen in diesem Zug zu erneuern. Im Hinblick auf den Anschluss von neuen Leitungen an alte Leitungssysteme bestehen zudem technische Risiken bzgl. der Machbarkeit. Im vorliegenden Konzept sind diese Maßnahmen nicht enthalten.
8. Nach Feststellung des Schadstoffgutachters wurden in den Unterrichtsräumen keine Schadstoffe festgestellt, welche eine Sanierung der Räume notwendig machen. Jedoch ist das Dach des Gebäudes C undicht und die Isolierung des gesamten Daches komplett durchfeuchtet. Hier ist eine Sanierung dringend angezeigt.

9. Der Altbau ist im jetzigen Zustand nicht barrierefrei ausgelegt. Des Weiteren fehlen für moderne Lernkonzepte individuelle Raumstrukturen. Diese könnten nur im Rahmen einer Generalsanierung verwirklicht werden.

Der Planer kommt zum Ergebnis, dass die energetische Sanierung nach dem bisher vorgesehenen Konzept nicht wirtschaftlich ist. Der Altbau erfährt trotz der umfangreichen Maßnahme, der massiven Eingriffe in den Bestand und der hohen Kosten keine durchgreifende und dauerhafte Verbesserung. Daher empfiehlt campus GmbH dem Schulträger, eine Generalsanierung des Altbaus in Betracht zu ziehen. Unter Generalsanierung ist dabei ein Rückbau des Gebäudes bis auf den Betonkern (mit Ausnahme der neu sanierten Dachflächen) zu verstehen. Dabei kann der Zuschnitt der Räume verändert und so den heutigen Anforderungen angepasst werden. Der Planer hat die Kosten einer Generalsanierung wie nachstehend ermittelt.

Kostenübersicht

Dargestellt sind die Kosten nach dem ursprünglichen, so nicht umsetzbaren Sanierungskonzept, die Kosten für das oben beschriebene modifizierte Konzept und die Kosten einer Generalsanierung des Altbaus, jeweils einschließlich Umsatzsteuer.

	Konzept 2013, Kosten von Juli 2019 zur Vergleichbarkeit auf Preisspiegel März 2020 angehoben ¹	Basis Konzept 2013, erweitert gemäß aktualisierter Planung (vgl. Ziff. 1 – 3 oben) Stufe 1	Generalsanierung (März 2020) Stufe 2
Herrichten und Erschließen (inkl. Interimsgebäude)	1.531.500 €	7.979.000 €	7.979.000 €
Baukonstruktion	5.806.600 €	10.511.000 €	15.480.000 €
Technische Anlagen	2.716.340 €	3.359.000 €	8.453.000 €
Außenanlagen		535.500 €	535.500 €
Möblierung	nicht vorgesehen	nicht vorgesehen	3.725.000 €
Nebenkosten	1.634.420 €	5.116.000 €	7.956.000 €
Zwischensumme	11.688.860 €	27.500.500 €	44.128.500 €
Unvorhergesehenes / Projektreserve 10%	1.168.890 €	2.750.050 €	4.412.850 €
Summe	12.857.750 €	30.250.550 €	48.541.020 €
Indexierung 5% p. a. bis maximales Bauende	2.026.700 € (bis Ende 2023)	6.519.450 € (bis Ende 2023)	11.917.650 € (bis Ende 2024)
Summe Gesamt	14.884.450 €	36.770.000 €	60.459.000 €

¹ Zur Vergleichbarkeit der Kosten von Juli 2019 mit den Ergebnissen vom März 2020 wurden diese mit 5% indexiert. Dies entspricht den aktuell vorliegenden und bekannten Baupreissteigerungen.

Die Indexierung wurde wegen der Länge des Projekts und der rasanten Preisentwicklungen der letzten Jahre aufgenommen.

Vom Planer wird darauf hingewiesen, dass in der Kostenübersicht keine Zusatzkosten für Winterbaumaßnahmen, zusätzliche oder neue Aufzüge und eventuelle Zusatzanforderungen aus der Baugenehmigung (z.B. Brandschutzaufgaben) enthalten sind. Bei der Stufe 2 wurde der erforderliche Mehraufwand für die Wiederherstellung der Fachräume (Küchen, Werkstätten, etc.) und eine neue lose Möblierung mit einkalkuliert.

Für eine Generalsanierung (Stufe 2) können die seitherigen Planer (campus GmbH und nps) nicht einfach weiter beauftragt werden. Nach den Bestimmungen des Vergaberechts sind neue Vergabeverfahren notwendig, weil die Aufgabenstellung eine grundsätzlich andere ist. Die Dauer der Arbeiten wird auf 3 Jahre geschätzt.

Förderung nach dem Sanierungsprogramm

Der Projektzeitplan des Planers sieht für das bisher angedachte Sanierungsprojekt (Stufe 1) einen Baubeginn frühestens im Sommer 2021 vor. Es ist mit einer Bauzeit von mindestens zwei Jahren zu rechnen. Damit steht fest, dass die Bedingungen des Förderbescheids (Fertigstellung Ende 2022, Abrechnung Ende 2023) so nicht eingehalten werden können.

Jedoch kann innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens die Sanierung der nachstehenden Abbildung gelb gekennzeichneten Dachflächen mit einer Gesamtfläche von 1.120 m² erfolgen. Zudem wird überprüft, ob weitere dringend gebotene Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Elektrounterverteiler oder andere kleinere energetische Sanierungsmaßnahmen unabhängig von einer späteren großen Maßnahme sinnvoll sind und vorgezogen werden können.

Förderung nach den Schulbauförderungsrichtlinien

Gegenstand der Förderung sind grundsätzlich Neubaumaßnahmen. Soll eine Schule neu gebaut werden, deren Bau bereits früher gefördert wurde, so kann eine erneute Förderung nur erlangt werden, wenn das Gebäude – durch Fachgutachten belegt – nicht mehr sanierungsfähig ist.



Von Seiten des Landes besteht die Überlegung, in Zukunft auch Schulsanierungen im Rahmen der Schulbauförderungsrichtlinien zu fördern. Die Umsetzung wird für 2020 erwartet. Die kommunalen Landesverbände drängen darauf, auch die Fördermittel zu erhöhen, das sich sonst die Wartezeiten bis zur Auszahlung noch deutlich verlängern würden.

Bewertung der Situation

Der Planungsprozess hat gezeigt, dass die Sanierung des Altbaus der Valckenburgschule weit mehr Mittel beansprucht als bisher angenommen. Eine Generalsanierung oder darüber hinaus gehende Varianten sind noch teurer. Ein Projekt dieser Größenordnung muss in die mehrjährige Finanzplanung des Landkreises eingepasst werden und mit anderen Großinvestitionen, etwa im Bereich der Kreiskrankenhäuser, abgestimmt sein.

Hinzu kommt aktuell, dass die Corona-Pandemie mit Sicherheit negative Wirkungen auf den Kreishaushalt haben wird. Neben der Steuerentwicklung als Basis für das Kreisumlageaufkommen und die Finanzaufweisungen seien die Zuschüsse zum Erfolgsplan der Krankenhaus GmbH sowie steigende Belastungen aus dem Sozialhaushalt erwähnt. Wie stark die Finanzsituation des Landkreises in den kommenden Jahren beeinträchtigt wird, ist nicht absehbar.

Ausgangspunkt der Überlegungen war, die Valckenburgschule energetisch zu sanieren. In den Energieberichten ist ausgewiesen, dass der Wärmebedarf den Zielbereich um 17 % überschreitet. Immerhin ist der Altbau inzwischen seit 42 Jahren in Nutzung.

Zwar entspricht die Lüftung - wie in vielen älteren Schulgebäuden - nicht mehr heutigen Standards. Davon abgesehen weist die Schule aber keine wesentlichen funktionalen Mängel auf, insbesondere keine Schadstoffbelastung.

Klar ist, dass der Altbau in den kommenden Jahren zur Sanierung ansteht. Klar ist aber auch, dass dies durchaus noch einige Zeit aufgeschoben werden kann.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

1. Der bereits bewilligte Zuschuss aus dem Schulsanierungsprogramm wird soweit als möglich und sinnvoll zur Sanierung von Teilbereichen genutzt. Dem Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales wird ein Vorschlag hierzu unmittelbar nach der Sommerpause vorgelegt.
2. Die energetische Sanierung des Altbaus der Valckenburgschule wird zurückgestellt, bis Klarheit über die künftigen Fördermöglichkeiten, die Möglichkeiten für die Interimsunterbringung, den Umfang und die Finanzierung des Projekts geschaffen wurde.

Gäste und Sachverständige:

Fr. Mattes und Fr. Winter von der nps Bauprojektmanagement GmbH (Projektsteuerung)
Hr. Bühler und Hr. Braig von der campus GmbH (Generalplaner)

Beschlussauszüge sind zu übersenden an: FD11

Vertagungsfähig: Nein

Ulm, 23. April 2020

Anlage

keine