



BESCHLUSSVORLAGE

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

Beratungsgremium

Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales des Kreistags

Die Sitzung ist am

29.09.2020

öffentlich

Beratungsgegenstand:

Energetische Sanierung der Valckenburgschule Ulm: Durchführung von Einzelmaßnahmen (Baubeschluss) und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales beschließt die Umsetzung der vorgestellten Maßnahmen und stimmt dem weiteren Vorgehen zu.

Heiner Scheffold
Landrat

Sachdarstellung:

Bei der Sitzung am 11. Mai 2020 wurde der Verwaltungsausschuss stellvertretend für den Ausschuss Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales sowie den Kreistag über das Ergebnis des Planerauftrags zur energetischen Sanierung der Valckenburgschule Ulm informiert.

Im Kern ging es darum, dass eine energetische Sanierung wie zunächst angedacht aus technischen Gründen nicht sinnvoll umgesetzt werden kann. Stattdessen wäre eine Generalsanierung erforderlich, die insgesamt ein Kostenvolumen von voraussichtlich ca. 62 Mio. € umfasst.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

„Es wird beschlossen,

- 1. das Schulsanierungsprogramm soweit als möglich, sinnvoll und notwendig 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. als weitere Alternative einen Neubau am vorhandenen oder an einem anderen Standort zu prüfen,*
- 4. etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber den Planern aus dem Jahr 2013 zu klären,*
- 5. im Übrigen in einem Bericht nach der Sommerpause auf alle heute gestellten Fragen und Prüfungspunkte einzugehen.*
- 6. Die Eilentscheidung in der nächsten Sitzung des Kreistags bekanntzugeben.“*

Geplante Maßnahmen zur Nutzung der verfügbaren Fördergelder

Wie bereits bei der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11. Mai 2020 beschlossen, sollen die Gelder des Sanierungsfonds soweit irgend möglich für die Sanierung von Teilbereichen genutzt werden. Die Verwaltung schlägt die Umsetzung folgender Maßnahmen vor:

1. Sanierung der Dachfläche über dem Gebäudeteil C und über dem Essensbereich der Mensa (zuletzt 1993 saniert) inkl. Reparatur einzelner Undichtigkeiten an ebenfalls alten Dächern.

Die Kosten, welche im Rahmen der Planung der Generalsanierung ermittelt wurden, belaufen sich auf ca. 810.000 €. Die Maßnahme soll über die Wintermonate ausgeschrieben und in den Sommerferien 2021 umgesetzt werden.

2. Aufrüstung der Elektrounterverteilung mit einem FI-Schutz

Die Kosten, welche im Rahmen der Planung der Generalsanierung ermittelt wurden, belaufen sich auf ca. 677.000 €. Um die brandschutztechnischen Vorgaben zu erfüllen, müssen alle Unterverteilungsschränke ausgetauscht werden. Diese Maßnahme lässt sich daher nur in den Sommerferien umsetzen und muss über 2-3 Jahre verteilt werden.

3. Kleinere Sanierungsmaßnahmen

Um auch kleinere Maßnahmen kurzfristig umsetzen zu können, wird für diese ein Budget von 150.000 € in das Maßnahmenpaket mit aufgenommen. Hierunter könnte z.B. die Sanierung der Decken im Verwaltungsbereich fallen.

Beantragt und bewilligt wurde ein Zuschuss in Höhe von 3,945 Mio. €. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen werden davon rd. 1,252 Mio. € in Anspruch genommen. Die Verwendung des restlichen Zuschusses für andere Projekte auch an anderen Schulen des Landkreises ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Tübingen nicht möglich.

Nach der neu gefassten Verwaltungsrichtlinie Schulbauförderung (VwV SchulBau) werden zukünftig auch Sanierungsmaßnahmen bezuschusst. Das Schulgebäude ist in seiner Substanz in einem guten Zustand und es besteht aus Aspekten der Sicherheit kein Sanierungsbedarf. Im Hinblick auf die neue Situation bezüglich einer Förderung wird die Verwaltung das Projekt Generalsanierung bzw. Neubau im Blick behalten. Durch den aktuell eingeschränkten Investitionsspielraum des Alb-Donau-Kreises wird allerdings derzeit nicht davon ausgegangen, dass das Projekt Generalsanierung/Neubau in den nächsten Jahren realisiert werden kann.

Entsprechend des unter Nr. 5 genannten Berichtes wird nachfolgend auf die verschiedenen Punkte eingegangen.

Überprüfung einer Neubualternative an demselben oder einem anderen Standort

Um die Kosten eines Interimsgebäudes zu vermeiden, wurde in Zusammenarbeit mit der nps Bauprojektmanagement GmbH und der campus GmbH der jetzige Schulstandort auf Neubaumöglichkeiten untersucht. Durch die Grundlagenuntersuchung konnte ermittelt werden, dass ein solcher Neubau, im Vergleich zum Altbau mit ca. 8.000 m², aufgrund des pädagogischen Konzeptes (Kleingruppen und individuelle Förderung) und der aktuell bestehenden Raumknappheit um ca. 2.000 m² größer sein sollte.

Je nach Form stehen für einen solchen Neubau 2.000 m² bis 2.500 m² Bodenfläche zur Verfügung. Diese Vorgabe würde ein Gebäude mit vier bis fünf Stockwerken (zzgl. Kellergeschoss für Haustechnik) ergeben. Anhand vergleichbarer Bauprojekte in Deutschland muss hierfür aktuell mit mindestens 39 Mio. € gerechnet werden (ohne Abbruchkosten für den Bestand, ohne spezielle Anforderungen von Schulgebäuden). Dem stehen Kosten für die Sanierung (Stand März 2020) in Höhe von 48 Mio. € gegenüber, inkl. des nicht förderfähigen Interimsgebäudes. Es muss allerdings beachtet werden, dass die Gebäudeform aufgrund des verfügbaren Platzes und durch städtebauliche Vorgaben eingeschränkt ist und sich der Standort des Neubaus nach Abriss des Altbaus nur bedingt in das Gelände einfügt. Die Stadt Ulm hat bereits signalisiert, dass ein solcher Neubau möglich wäre.

Vorgabe der Schulbauförderung ist grundsätzlich, dass ein Neubau nur gefördert wird, wenn der Altbau nicht sanierungsfähig ist. Da dies für den Altbau der Valckenburgschule - wie in der letzten Sitzung präsentiert - in technischer Hinsicht nicht zutrifft, müsste der Schulträger die Kosten für einen Neubau selbst tragen. Dies wird zu gegebener Zeit

anhand aktueller Zahlen für Schulbauprojekte zu bewerten sein. Neben dem Kostenvergleich Neubau/Sanierung müssen auch andere Aspekte wie Mehrbedarf an Räumen aufgrund geänderter pädagogischer Anforderungen eine Rolle spielen.

Von einem Standortwechsel der Schule sollte abgesehen werden, da der jetzige Standort umfangreiche Vorteile bietet:

- + Der Standort Ulm ist aufgrund der infrastrukturellen Lage, dem Portfolio der Schule und der regionalen Verteilung vergleichbarer Schulen für die Valckenburgschule besonders ideal.
- + Die Herkunftsverteilung der Schüler konzentriert sich vor allem auf die Stadtgebiete Ulm und Neu-Ulm, sowie auf das direkte Umland. Schüler aus dem Alb-Donau-Kreis kommen schwerpunktmäßig aus dem nördlichen, nordwestlichen und südlichen Kreisgebiet.
- + Bei einem Neubau an einem anderen Standort müssten auch die Turnhalle mit Erweiterungsbau (Baujahr 1980 und 2014) sowie das Gebäude D (Baujahr 2001) zusätzlich zum Altbau neu errichtet werden.
- + Der Schulstandort bietet ausreichend Flexibilität für die weitere Entwicklung der Schule.

Überprüfung von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Planer aus dem Jahr 2013

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollte der Planer im Jahr 2013 verschiedene Varianten einer energetischen Sanierung ermitteln und die dafür erforderlichen Kosten errechnen. Es war zu beachten, dass die Schüler während der Sanierung nur partiell ausgelagert werden können.

Durch den Charakter einer Machbarkeitsstudie hatte das erarbeitete Konzept nicht den Tiefgang wie eine Planung nach den Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Es wurde lediglich ermittelt, was eine Umsetzung im Vergleich zu anderen Projekten kosten könnte. Eine detaillierte Aufnahme der Haustechnik im Hinblick auf die Umsetzbarkeit des Konzeptes war nicht Teil des Auftrags.

Erst im Rahmen der Untersuchungen durch die campus GmbH und die detaillierten Aufnahmen der Gebäudetechnik konnte festgestellt werden, dass zur Umsetzung weit mehr Bereiche saniert werden müssen und eine Sanierung in Teilabschnitten aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist.

Ein Schadensersatzanspruch ist daher – auch nach fachlicher Überprüfung – nicht gegeben.

Gäste und Sachverständige:

- nps Bauprojektmanagement GmbH (Fr. Mattes und Fr. Winter – Projektleitungsteam Projektsteuerung)

- campus GmbH (Hr. Braig - Projektleiter Generalplaner)

Beschlussauszüge sind zu übersenden an: FD 11

Vertagungsfähig: Nein

Ulm, 16. September 2020

Anlage

keine