

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bildung, Sport, Gebäudemanagement, Soziales, Jugend**

Verfasser/in: Anton Hornstein

**Vorlage Nr. BV/010/2018/1
Datum: 14.02.2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Kultur, Schule, Soziales, Jugend und Sport	01.03.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	14.03.2018	N
Rat	15.03.2018	Ö

Betreff: Sanierung / Neubau Michaelisschule

Beschlussvorschlag:

ohne

Sachverhalt / Begründung:

Auf die Präsentation und die Niederschrift über die Sitzung des Fachausschusses III am 23.11.2017 zu TOP 5 „Prüfauftrag zur Sanierung der Michaelisschule“, die Beschlussvorlage Nr. BV / 010 / 2018 vom 04.01.2018 und die Niederschrift über die Sitzung des Fachausschusses III am 18.01.2018 zu TOP 4 „Sanierung / Neubau Michaelisschule“ wird verwiesen.

In seiner Sitzung am 18.01.2018 hat der Fachausschuss III dem Rat einstimmig empfohlen:

1. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte bestätigt seinen Beschluss vom 25.05.2015: Die drei Grundschulen im Stadtgebiet Oesede werden fortgeführt und die Michaelisschule an ihrem Standort erhalten.
2. Die Michaelisschule soll grundsätzlich als Neubau auf dem heutigen Schulgelände entstehen. Die Verwaltung wird beauftragt, Größe und Anordnung im östlichen Bereich des Schulgrundstücks zu prüfen und die Gesamtkosten darzustellen. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, Lösungen für eine kurzfristige Freistellung des Osttraktes von Drittnutzern (VHS und Jugendtreff) zwecks Abbruchs des Gebäudes zu entwickeln. In die Überlegungen zu möglichen Unterbringung sind auch der Schustertrakt und der Verwaltungstrakt der Michaelisschule einzubeziehen.

Freistellung des Osttraktes

Eine zeitnahe Freistellung des Osttraktes, d.h. eine Freistellung des Gebäudes ab 01.01.2019, wird von der Verwaltung als theoretisch umsetzbar angesehen.

Die Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Volkshochschule Osnabrücker Land über die Nutzung des 2. Obergeschosses des Osttraktes der ehemaligen Hauptschule Oesede als Kursräume ist fristgerecht gem. § 2 des Nutzungsvertrages bis zum 30.06.2018

mit einer Frist von 6 Monaten, mithin zum 31.12.2018, zu kündigen. Der Verbleib der im Osttrakt stattfindenden Kurse muss von der VHS bzw. dem Landkreis Osnabrück durch Anmietung von Räumlichkeiten auf dem freien Markt bzw. in kreiseigenen Räumlichkeiten geklärt werden.

Der Jugendtreff „Michaelistreff“ nutzt derzeit das Erdgeschoss des Osttraktes mit einer Nutzfläche von 327 qm brutto. Zur Freistellung des Osttraktes kommt entweder eine Anmietung von geeigneten Räumlichkeiten im Zentrum des Stadtteils Oesede mit einer Nutzfläche von ca. 120 qm netto in Betracht (angenommener Mietpreis ca. 7 EUR Kaltmiete € pro qm = ca. 840 EUR monatlich, d.h. ca. 30.240 EUR Kaltmiete für 3 Jahre) oder das Aufstellen von Containern am Standort nach Abriss des Schustertraktes (Miete / Kauf ?).

(Die Verlagerungen der Räumlichkeiten der Außenstelle der Jugendwerkstatt an der Michaelisschule an den Standort der Bildungswerkstatt Georgsmarienhütte gGmbH, Werner – von – Siemens Straße 27, obliegt der Bildungswerkstatt in eigener Verantwortung.)

1a) Neubau der Michaelisschule

Die Michaelisschule soll entsprechend der Beschlussempfehlung des Schulausschusses vom 18.01.2018 als zweizügige Grundschule am Standort fortgeführt und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll nördlich der Sporthalle und am Standort des Osttraktes errichtet werden. Er soll das Standardraumprogramm der Stadt Georgsmarienhütte einer zweizügigen Grundschule und die Anforderungen der Inklusion erfüllen.

Für einen zweigeschossigen Neubau ist eine ideelle Gebäudegrundfläche von 1.600qm vorzuhalten. Das Gelände des Schulhofes muss mindestens 2.496 qm umfassen. Sportfreianlagen und Parkplätze sind hinzuzurechnen.

Für eine zukunftsweisende Planung, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können (Anspruch auf Ganztagsbetreuung in Schule, Ausweisung von Bauland, etc.), ist zur Erweiterbarkeit der Grundschule auf Vierzügigkeit, nach überschlägiger Schätzung bei einem 2-geschossigen Anbau eine Ergänzungsfläche von 700 qm (Gesamt- BGF ca. 1.400 qm) für 8 allgemeine Unterrichtsräume mit jeweils 60 qm, 4 Gruppen- und Differenzierungsräume mit jeweils 30 qm sowie ergänzende sanitäre Anlagen und Nebenräume vorzuhalten. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Räumlichkeiten wie Lehrerzimmer und Mensa in der Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung nicht auf eine Erweiterung und die entsprechende höhere Schülerzahl ausgerichtet sind. Das Gelände des Schulhofes muss bei Erweiterung insgesamt 4.992 qm umfassen.

Bauzeitenplan

Die Planungsleistungen für den Neubau der Michaelisschule sind im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach §17 Vergabeverordnung oder im wettbewerblichen Dialog nach § 18 VgV zu vergeben. Unter Berücksichtigung der Schwellenwerte ist ein europaweiter Wettbewerb zwingend erforderlich.

Für das Jahr 2019 ist die Planung und Durchführung eines Wettbewerbs vorzusehen. In den Folgejahren kann der im Wettbewerb ausgewählte Vorentwurf weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Alternativ zur Durchführung eines Wettbewerbes bleibt ausschließlich die Variante, die Architektenleistungen durch eigenes städtisches Personal zu erbringen. Hierzu wäre es erforderlich, in einem Nachtragsstellenplan 2018 entsprechende Stellen für technische Angestellte (ArchitektIn, BauingenieurIn, HochbautechnikerIn, BauzeichnerIn) auszuweisen. Ob es gelingt, am freien Markt geeignete und qualifizierte Fachkräfte anzuwerben, ist aufgrund der Konjunkturlage offen.

1b) Neubau Jugendtreff

Das Raumprogramm eines Jugendtreffs, der die für eine erfolgreiche offene Jugendarbeit allgemein anerkannten Bedingungen und Standards erfüllt, ist dem Fachausschuss bereits im September 2009 vorgestellt worden. Es umfasst:

- ein Treffpunkt als offenes Cafe - Bereich (45 qm)
- einen Mehrzweck- / Gruppenraum (30 qm)
- eine Küche (15 qm) und ein Büro (15 qm)
- sanitäre Anlagen (15 qm)
- Außenanlagen sind empfehlenswert
Eine gemeinsame Nutzung der Außenflächen, insbesondere des Schulhofes durch Grundschule und Jugendtreff ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Altersunterschiede der Nutzer und künftig ggf. der zeitlichen Überschneidung der Nutzung durch die Ganztagschule (Ganztagsangebot am Freitagnachmittag) nicht möglich.

Der Michaelistreff kann dauerhaft durch einen Neubau am Standort dargestellt werden. Bei den neuen Räumlichkeiten wird basierend auf dem Raumprogramm für den Jugendtreff Holzhausen aus September 2009 von einer Netto- Grundfläche von 120qm ausgegangen. Hinzu kommen bei einer separaten Nutzung eine Außenspielfläche von mind. 300qm.

Im Übrigen wird der Michaelistreff regelmäßig an 5 von 7 Wochentagen mit derzeit 20 Wochenstunden genutzt. Über eine partielle Ausweitung in die Abendstunden bis 20:00 Uhr wird aktuell nachgedacht.

Die Gebäudebaukosten für einen solchen Jugendtreff errechnen sich abhängig von Konzeption ob freistehend oder im Schulgebäude integriert und sind als Mittelwert nach Kostenkennwerten BKI ermittelt auf Grundlage der Machbarkeitsstudie Neubau 2014 aus den Mittelwerten €/cbm BRI; €/qm BGF; €/qm NF, preisbereinigt zum Jahr 2019.

Baukosten Brutto incl. 18% Nebenkosten und 19% Mehrwertsteuer = ca. 207.455 EUR (vgl. Kalkulation Jugendtreff Holzhausen ZGM aus Januar 2017 basierend auf Angebot Blockhaus Firma Thule – 217.403,25 EUR, zzgl. Außenanlagen und Ausstattung)

Die Außenanlagen sind bei einem Ansatz von 105€/qm zzgl. 18% Nebenkosten anzusetzen bei ca. 37.000 EUR brutto.

Hinzu kommt die Ausstattung / Möblierung, welche hier noch nicht kalkuliert ist.

Kostendarstellung

Kostenrahmen Neubau

Der Neubau der Michaelisschule ist auf der Grundlage einer externen Machbarkeitsstudie, die im Rahmen der Schulstrukturdiskussion im Jahr 2014 erstellt worden ist, nach Kostenkennwerten (BGF, BRI, NF) und Mittelwert diesbezüglich kalkuliert worden. Auf die Präsentation vom 23.11.2017, Seite 56, wird verwiesen. Diese Kostenschätzung schließt mit Gesamtkosten von 6.096.886 € ab.

- I. Eine Planung für den Neubau liegt nicht vor! Die Machbarkeitsstudie hat eine Planungstiefe von ca. 3 – 5 % und definiert lediglich einen Kostenrahmen. Dieser liegt basierend auf den gemittelten Kostenkennwerten aus 2014, preisbereinigt bzgl. Baupreisindex zum Jahr 2018 incl. Abriss Osttrakt und incl. Außenanlagen und Nebenkosten bei 6.096.886 €. Beim Kostenrahmen gibt es derzeit noch keinen ausreichend kommentierten rechtlich tolerierbaren Rahmen bzgl. Planungssoll und Kostensicherheit. In Anlehnung an die Kostenschätzung, welche erst mit einem Vorentwurf zu erbringen ist, liegt der derzeit rechtlich tolerierbare Bereich bei + / - 30 % bzgl. der Kos-

tensicherheit. Ohne konkrete Planung, keine konkreten Kosten! (siehe Anlage zur Präsentation).

- II. Mit der Präsentation vom 23.11.2017 wurden zusätzlich Unwägbarkeiten in Höhe von zusätzlich ca. 1,2 Mio. € aufgezeigt. Demnach sind folgende Aufwendungen / Kosten zu den Baukosten von 6,1 Mio. € hinzuzurechnen:
- Rückbau der versiegelten Außenanlagen (Hartplatz, Osttrakt) sowie den darin aus der Schwarzdecke (PAK /Teer), Unterbau (Schlacke), sonstige durch Auffüllungen zu erwartenden Altlasten. Konkrete Angaben zu Art und Umfang (Schichtstärken/Mächtigkeit) können erst nach Baugrunderkundung und Schadstoff- Analyse orientierend mitgeteilt und die Kosten kalkuliert werden. Bauzeitbedingt und aus Erfahrung aus bereits erfolgten Öffnungen an der Regenbogenschule, der Realschule, der Sophie- Scholl- Schule in Kloster Oesede ist hier zumindest die Schwarzdecke und ein Teil des Unterbaus als Altlast zu entsorgen. Die Angebotsphase für die Baugrunderkundung und Schadstoffanalyse ist angelaufen. Ergebnisse liegen erwartungsgemäß noch nicht vor.
 - Für den Rückbau Schustertrakt, West- und Südtrakt der Michaelisschule wurden im November 2017 unter Unwägbarkeiten ca. 425.700 € angesetzt. Der Osttrakt wäre noch hinzuzurechnen
Zwischenzeitlich wurde zur Verifizierung der Kostenannahme ein Vorabangebot eingeholt, welches das gesamte Schulgebäude und auch partiell die Altlasten (PAK aus Schwarzdecke) berücksichtigt. Unter Zugrundelegung dieses Angebotes und unter Einrechnung der erforderlichen Auffüllungen, dem Aushub und Entsorgung der zu erwartenden Schlacke auf Grundlage der Entsorgungspreise aus Sommer 2018 (Achtung Tagespreise können abweichen) und 15% Unvorhergesehenem ist hier nach erster Schätzung von brutto 621.000 EUR auszugehen.
 - Übergangslösung Jugendtreff (Container). Hier läuft eine aktuelle Anfrage bei einem Modulbau- / Containeranbieter, da auch hier die Preise stark variieren. Hier ist zu klären ob Räume angemietet (Gewerbemietpreise) werden sollen oder eine Containerlösung angestrebt wird. Eine einfache Containerlösung kann bei Mietzeit von 36 Monaten (2019-2021) auf ca. 70.000 EUR brutto geschätzt werden (incl. Auf- und Abbau) zzgl. Untergrund, Hausanschlüsse, und Entsorgungsanschlüsse
 - Neubau Jugendtreff, incl. Außenanlagen: brutto ca. 254.400 EUR zzgl. Ausstattung
 - Bei einer Neubaulösung ist für die Vergabe der Planungsleistungen ein Wettbewerb zwingen auszuloben. Kosten analog WBW Neubau KiTa Haus der kleinen Füße: ca. 76.000 EUR
- III. Der Neubau der Michaelisschule hat zusätzlich buchhalterische Auswirkungen. Die Gebäude der Michaelisschule haben einen Buchwert (Stand 31.12.2018) von 664.160,49 €. Diesem Buchwert steht ein Buchwert für Sonderposten (Stand 31.12.2018) von 22.487,38 € gegenüber.
Bei Abriss der Gebäude hat im Haushalt 2019 eine Sonderabschreibung von 641.673,11 € zu erfolgen, die als Aufwand den Ergebnishaushalt belasten.
- Für die Anlage im Bau „Sanierung der Michaelisschule“ sind bislang Kosten für Planungsleistungen und den Rückbau des Schustertraktes in Höhe von 332.309,56 € gebucht bzw. vorgemerkt worden. Diese Investitionskosten sind in den Ergebnishaushalt umzubuchen.
- IV. Fördermittel in Höhe von 371.700 € aus dem Kommunalinvestitionsprogramm, die im Finanzhaushalt 2018 für die Sanierung der Michaelisschule veranschlagt sind, kön-

nen entsprechend dem Verwendungszweck der Förderung nicht für einen Neubau eingesetzt werden.

Die konkrete Kostenschätzung nach DIN 276 ist dem Ergebnis des Wettbewerbs vorbehalten!

Die konkrete Kostenberechnung nach DIN 276 ist mit Vorlage der Entwurfsplanung im Nachgang zum Wettbewerb zu erwarten.

Tabellarisch geschätzte Bruttokosten:

Neubaukosten, incl. Außenanlagen, incl. Nebenkosten	6.096.886,00 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten	621.000,00 EUR
Container Jugendtreff	70.000,00 EUR
Neubaukosten Jugendtreff, incl. Außenanlagen	254.400,00 EUR
Sonderabschreibung	641.673,11 EUR
Bereits angefallene Sanierungs- und Planungskosten	332.309,56 EUR
Wettbewerbskosten	76.000,00 EUR
Gesamtsumme ca.	8.092.268,67 EUR
entgangene Fördermittel	371.700,00 EUR
kalkulatorische Summe ca.	8.463.968,67 EUR

2) Sanierung Michaelisschule (inklusive Jugendtreff)

Die Entwurfsplanung zur Sanierung der Michaelisschule (Büro Niehenke, Stand 11 / 2017) umfasst auch die Anpassung des Raumprogramms, so dass das Standardraumprogramm der Stadt Georgsmarienhütte einer zweizügigen Grundschule umfassend erfüllt wird, die Anforderungen der Inklusion inklusive barrierefreier Erschließung der Schule und des Jugendtreffs sowie die energetische Anpassung der Gebäude berücksichtigt werden und den Einbau einer Bodendämmung und einer Flächenheizung.

Über die Umsetzung einzelner Pakete wie insbesondere Bodendämmung und Flächenheizung (269.400 €) können die zuständigen politischen Gremien beraten und entscheiden.

Flächenbedarf:

Für eine zukunftsweisende Planung, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können (Anspruch auf Ganztagsbetreuung in Schule, Ausweisung von Bauland, etc.), ist zur Erweiterbarkeit der Grundschule auf Vierzügigkeit eine Ersatzfläche von ca. 700 qm (heutiger Osttrakt [ca. 506qm] / Alternativ auch Aufstockung des eingeschossigen Baukörpers möglich) für 8 allgemeine Unterrichtsräume mit jeweils 60 qm, 4 Gruppen- und Differenzierungsräume mit jeweils 30 qm sowie ergänzende sanitäre Anlagen und Nebenräume vorzuhalten. Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Räumlichkeiten wie Lehrerzimmer und Mensa in der Entwurfsplanung und Kostenberechnung nicht auf eine Erweiterung und die entsprechende höhere Schülerzahl ausgerichtet sind. Das Gelände des Schulhofes muss bei Erweiterung insgesamt 4.992 qm umfassen.

Erweiterungen sind kostenmäßig nicht einkalkuliert.

Bauzeitenplan

Der ursprüngliche Bauzeitenplan sah wie folgt aus:

- Bauabschnitt 1	Schustertrakt(4 AUR)	Fertigstellung Sommer 2018
- Bauabschnitt 2	Südtrakt	Fertigstellung Sommer 2019
- Bauabschnitt 3	Westtrakt	Fertigstellung Sommer 2020
- Bauabschnitt 4	Abschluss der Maßnahme	Fertigstellung Sommer 2021

Eine Umsetzung des ersten Bauabschnittes in 2018 ist zwischenzeitlich aufgrund der Weiterentwicklung der Entwurfsplanung sowie der vergaberechtlichen Vorgaben und Fristen zeitlich nicht mehr umsetzbar.

Ob bei der Sanierungsvariante auf Neubaustandard ein Planungs- Wettbewerb zwingend erforderlich ist oder nicht, ist noch abschließend zu prüfen. Es kann aber sein, dass ein Bieterwettbewerb erforderlich sein kann. In diesem Fall würde ein solches zwischengeschaltet werden müssen. Da ein umsetzbares und berechnetes Konzept jedoch vorliegt, ist eine Kostenobergrenze abbildbar.

Kostendarstellung

Kostenberechnung nach DIN 276

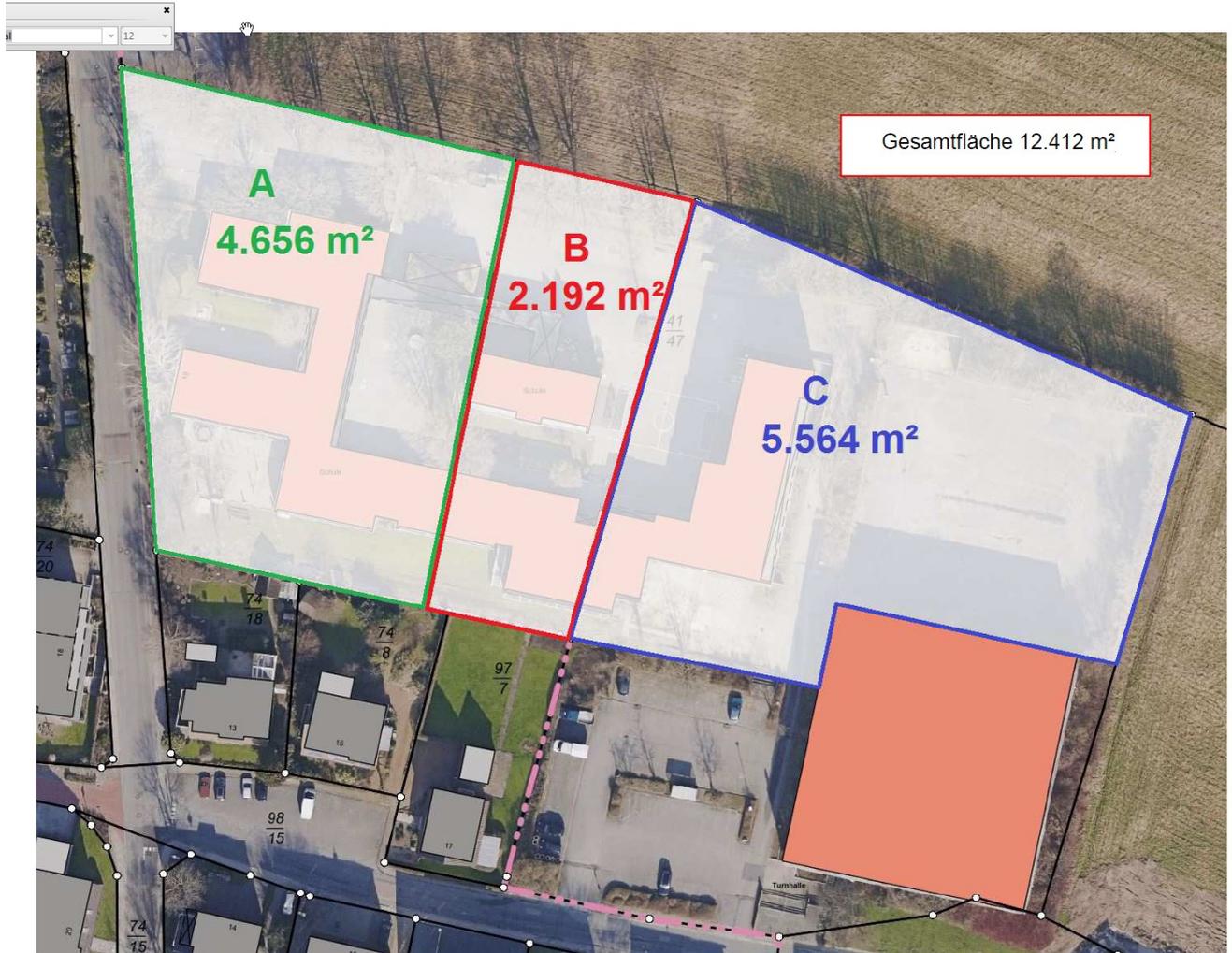
Die Sanierung der Michaelisschule inklusiv Jugendtreff „Michaelistreff“ ist aufgrund tatsächlicher Massen und Planung des Architekturbüros Niehenke und der Fachplaner Eversmann, Greve, Krämer – Evers, Pax und Winjveld zum Entwurfsstand 11 / 2017 berechnet worden. Auf die Präsentation vom 23.11.2017, Seite 53, wird verwiesen.

Für die Sanierung der Michaelisschule, **inklusive Jugendtreff**, liegt eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 vor! Eine Entwurfsplanung hat eine Planungstiefe von ca. 20 %. Der tolerierbare Bereich der Kostensicherheit liegt bei + / - 20 %. Es ist anzumerken, dass die unvorhersehbaren Handlungsbedarfe, die beim Rückbau des Schustertraktes und der Altlastenerkundung festgestellt worden sind, in die Planung und Kostenberechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme (Stand 11/2017) aufgenommen worden sind.

- I. Mit der Präsentation wurde die **Kostenberechnung** nach DIN 276 für die Sanierung der Michaelisschule inklusiv Michaelistreff, Außenanlagen und Nebenkosten vorgestellt, die mit **Gesamtkosten von 6.062.344 €** abschließt. Diese Planung umfasst die Paket 1: energetische Anpassung, Paket 2: die Anforderungen der Inklusion, Paket 3: die Grundrissanpassung und Umsetzung des Standardraumprogramm der Stadt Georgsmarienhütte für eine zweizügige Grundschule, die barrierefreie Erschließung der Schule und des Jugendtreffs, Paket 4: eine Bodendämmung und Flächenheizung, wobei der Sanierungsbedarf nach den Erfahrung des Rückbaus des Schustertraktes und der Altlastenerkundung berechnet worden ist (siehe Präsentation Seite 54).
- II. Die zuständigen politischen Gremien können über die Umsetzung der einzelnen Pakete zur Sanierung der Michaelisschule beraten und entscheiden.

Flächengegenüberstellungen:

erforderliche Gebäudefläche Neubau (2- zügig) ca:	1.600qm
<u>erforderliche Schulhoffläche (ohne Parkplatz/ohne Sportfreianlagen) ca.:</u>	<u>2.500 qm</u>
Gesamtgrundflächenbedarf Schule bei zweigeschossigem	4.100qm
Brutto- Grundfläche Jugendtreff:	156qm
<u>Außenanlagen Jugendtreff:</u>	<u>300qm</u>
Gesamtgrundflächenbedarf Neubau:	4.556qm
Erweiterungsfläche Gebäude (insg. 4-zügig) ca.	700qm
<u>Erweiterungsfläche Schulhof ca.</u>	<u>2.500 qm</u>
<u>Flächenbedarf Schule incl. Erweiterungsfläche</u>	<u>7.756qm</u>



Finanzielle Auswirkungen: sh. Sachverhalt

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz