



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2013/092 Status: öffentlich Datum: 10.10.2013 Ansprechpartner/in: Dr. Kruse, Wollschläger, Bearbeiter/in: Nitzer Kerstin Wollschläger	
Federführend: FD 5.1 Gebäudemanagement		
Mitwirkend:	Die Begründung der Nichtöffentlichkeit entnehmen sie bitte dem Sachverhalt.	
Heinrich-de-Haan-Schule - Energetische Sanierung		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, siehe Begründung

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

2. Sachverhalt:

I. Zur Historie:

Trotz rückgängiger Schülerzahlen an den allgemein bildenden Schulen haben die Berufsbildungszentren zunehmende Schülerzahlen. Dies ist zum einen darauf zurück zu führen, dass viele Schüler erst ihren Abschluss nachholen um dann noch mal als Auszubildende an die Schule zurück zukehren. Im speziellen Fall des BBZ RD-ECK, die unter anderem die Sparte Sozialpädagogik unterrichten, kommt es auf Grund des Ausbaus der Krippen und Kindertagesstätten zu einem erheblichen Mehrbedarf an Sozialpädagogischen Assistenten. Aus diesem Grund hatte das BBZ RD-ECK einen erheblichen Platzbedarf, der jedoch am Standort Kieler Straße nicht zu decken war.

Auf Grund von organisatorischen und abstimmungsrelevanten Punkten war es dem BBZ RD-ECK wichtig, dass die zusätzlichen Räumlichkeiten keine zu große Entfernung zum Hauptstandort hatten.

Als die Stadt Rendsburg dann bekannt gab, dass sie ihr Gebäude Heinrich-de-Haan-Schule verkaufen wolle, hat der Kreistag in seiner Sitzung vom 21.03.2011 beschlossen die Heinrich-de-Haan-Schule von der Stadt Rendsburg zu erwerben, um den benötigten Platzbedarf des BBZ RD-ECK zu decken.

Im Vorfeld wurde ein Gutachten über die Heinrich-de-Haan-Schule erstellt um den Kaufpreis beurteilen zu können.

Nach dem erfolgreichen Kaufabschluss wurde im Juni 2011 mit Umbauarbeiten innerhalb des Schulgebäudes begonnen um die Räumlichkeiten an die Nutzung des BBZ RD-ECK anzupassen.

In 2012 wurde mit der Planung einer Sanierung des Gebäudes über die Fördermaßnahme „Health-Check“ begonnen, die dem Kreistag in der Vorlage vom 18.06.2012 vorgestellt wurde. Die Förderung wird gewährt bei einer Umstellung der vorhandenen Heizungsanlage von fossilen auf regenerativen Brennstoffen. In diesem Zusammenhang sind dann weitere energetische Sanierungen mit förderfähig. Grundsätzlich wird eine 75% Förderung auf die Netto-Bausumme gewährt. Im vorliegenden Fall war die Fördersumme jedoch auf maximal 762.200,- € begrenzt. In diesem Zuge wurde vom Kreistag ein Sanierungspaket beschlossen, das die Sanierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlage des Schulgebäudes und die Erneuerung der Fenster in der Sporthalle umfasste mit Gesamtkosten von 1.209.390,- € brutto. Der Eigenanteil des Kreises lag bei 447.200,- € brutto.

II. Aktueller Sachstand:

1. Mehrkosten im Rahmen des Health-Checks

Zu den beschlossenen Maßnahmen aus der Beschlussvorlage vom 18.06.2012 ergeben sich Mehrkosten, die aus folgenden Gründen resultieren:

- der nur grob aufgestellten Kostenschätzung, da das Zeitfenster für den Förderantrag eng gesteckt war
- durch Preissteigerungen am Markt, die zum einen Konjunktur bedingt sind und zum anderen aus gestiegenen Materialpreisen resultieren

Durch die jetzt vorliegende Kostenberechnung, die auf einer Detailplanung beruht, ergeben sich zu der in 2012 aufgestellten Kostenschätzung Mehrkosten im Eigenanteil von **350.000,- € brutto**.

Sollte der erhöhte Kostenaufwand nicht getragen werden, würde der Kreis die Gesamtförderung der Health-Check Maßnahme verlieren (75% v. förderfähigen Nettobetrag).

2. Übrige Mehrkosten Schulgebäude

In Anbetracht des Sanierungsaufwandes des kompletten Gebäudekomplexes hat die Verwaltung die einzelnen Gebäudeteile (Schulgebäude und Sporthalle) auf anstehende Sanierungen geprüft und möchte in diesem Zuge alle noch erforderlichen Arbeiten in Zusammenhang mit den erforderlichen Kosten darstellen.

- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (75.000,- € brutto),
- eine Betonsanierung des äußerlichen Betonskeletts (Stützen u. Träger). Eine grobe Kostenschätzung ergeben ca. 90.000,- € brutto. (Die Kosten können nicht genauer geschätzt werden, da sich einige Schadstellen erst zeigen, wenn an dem Bauteil direkt gearbeitet wird.)
- Änderungen auf Grund von Vorschriften der Unfallkasse wie Austausch der Drahtverglasung (10.000,- € brutto)
- Der komplette Brandschutz muss neu geplant und schnellst möglich umgesetzt werden. Seit etwa 10 Jahren wurden Brandschutzauflagen, auch insbesondere des Voreigentümers, nicht umgesetzt. Eine Installation einer Funk-Brandmeldeanlage ist erforderlich. Die Kosten dafür belaufen sich auf 25.000,- € brutto.

3. Mehrkosten Sporthalle

Die Halle ist sowohl im Inneren als auch an der Gebäudehülle sanierungsbedürftig.

Eine umfassende Sanierung der Sporthalle über die Health-Check Maßnahme wurde seinerzeit nicht angedacht, da die Fördersumme festgeschrieben war.

Die Heizung wird jedoch durch das aktuelle Förderprogramm auch für die Sporthalle abgedeckt, da die Versorgung über das Schulgebäude läuft.

Es wurde geprüft, ob ein ersatzloser Rückbau der Sporthalle möglich wäre. Die Prüfung der Verwaltung hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist, da die Halle aufgrund des Schul- und Freizeitsports ausgelastet ist.

Weitergehend wurde geprüft, ob Fördermittel zur Verfügung stehen. Dies ist nicht der Fall.

4. Zusammenfassung Kosten

- Mehrkosten Health-Check:	350.000,- € brutto
- Kosten Sanierung Schulgebäude:	200.000,- € brutto
- Kosten Sanierung Sporthalle:	392.600,- € brutto

III. weiteres Vorgehen:

Im Zuge der Untersuchung zu den Sanierungsmöglichkeiten hat die Verwaltung auch einen Abbruch und Neubau sowohl des Schulgebäudes als auch der Sporthalle geprüft. Diese Möglichkeiten wurden jedoch auf Grund der erheblichen Kosten (5.650.000,00 € brutto für einen Neubau des Schulgebäudes und 1.490.000,00 € brutto für den Neubau der Sporthalle) nicht weiter verfolgt.

Des Weiteren wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht ein geeignetes Gebäude passend für den Schulbetrieb zu kaufen oder anzumieten. Dies ist jedoch nicht der Fall, da Gebäude in der geeigneten Größe und vor allen Dingen nicht in der direkten Nähe des BBZ RD-ECK vorhanden sind.

Im folgenden sind daher der Sanierungsaufwand für das Schulgebäude und die Sporthalle mit den jeweils erforderliche Kosten und Ausführungszeiten aufgeführt.

Sanierung der HdH-Schule über die Health-Check Maßnahme und darüber hinaus:

- Maßnahmen aus dem Health-Check (Erneuerung Dach, Fenster, Heizung und Dämmung der Wände)
- Betonsanierung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Brandschutz
- Änderungen bzgl. der Unfallkasse

Die Anpassung des Brandschutzes, sowie die Änderungen für die Unfallkasse sind sicherheitstechnische Belange, die umgehend ausgeführt werden müssen.

Kostenschätzung Gesamt: 1.759.400,00 € brutto

(Angaben durch Janiak + Lippert Architekten und Ingenieure GmbH)

Kostengegenüberstellung vorher / nachher:

Kosten Health-Check vorher:		Kosten Health-Check nachher:	
1.209.400,- €	Brutto gesamt	1.559.400,- €	Brutto gesamt
762.200,- €	Förderung	762.200,- €	Förderung
447.200,- €	Eigenanteil	797.200,- €	Eigenanteil
		Zusätzliche Kosten Sanierung:	
		200.000,- €	

Die veranschlagten 1.710.600,- € beinhalten die neu berechneten Kosten von ca. 1.510.600,- € brutto für die angedachte Sanierung über das Health-Check Förderprogramm und die 200.000,- € für die zusätzliche Sanierung des Schulgebäudes.

Das bedeutet Mehrkosten für das Schulgebäude von insgesamt 550.000,- €.

Die Maßnahme Health-Check muss in 2014 durchgeführt werden um die Vorschriften des Förderprogramms einhalten zu können. Im gleichen Jahr stehen die Maßnahmen der Unfallkasse und des Brandschutzes an. Die Betonsanierung könnte in zwei Abschnitten durchgeführt werden. Ein Teil der Betonsanierung muss in 2014 durchgeführt werden. Die restliche Maßnahme dann in 2015.

Die Maßnahme Lüftungsanlage sollte in 2016 durchgeführt werden. Sie ist 40 Jahre alt und abgängig.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Bauunterhaltungskosten in den folgenden 15 Jahren.

Sanierung der Sporthalle

Im Innenbereich müssen die Sanitäranlagen (55.900,00 €), der Hallenboden (59.500,00 €) und die Wände mit Prallschutz (42.200,00 €) erneuert werden. Wobei die Sanierung in den Bereichen der Wände und des Bodens dringend erforderlich ist, da sie der Sicherheit der Nutzer dient und von der Unfallkasse gefordert wird.

Im Außenbereich müssen das Dach, die Kerndämmung der Außenwände, sowie die Fenster erneuert werden. Diese Maßnahmen könnten aber auch noch um 1-2 Jahre geschoben werden (Gesamtkosten 235.000,00 €).

Kostenschätzung Gesamt - Sanierung: 392.600,00 € (innen +außen)

Die Bauunterhaltung sollte bei der Sanierung, sowohl der Gebäudehülle, als auch dem Innenbereich in den folgenden 15-20 Jahren deutlich geringer ausfallen.

Auswirkungen auf den Haushalt mit Zeitplan:

Maßnahme	2014	2015	2016
Maßnahmen Health-Check	350.000,- €*		
Änderungen bzgl. Unfallkasse	10.000,- €		
Brandschutz	**		
Betonsanierung	20.000,- €	70.000,- €	
Lüftungsanlage mit WRG			75.000,- €
Erneuerung Sanitäranlagen	55.900,- €		
Erneuerung Hallenboden	59.500,- €		
Einbau Prallschutz	42.200,- €		
Erneuerung Dach Sporthalle			181.450,- €
Dämmung Wände Sporthalle		11.900,- €	
Erneuerung Fenster Sporthalle		41.650,- €	
Gesamtkosten:	537.600,- €	123.550,- €	256.450,- €

* Die erforderlichen 447.200,- € der Kosten „Health-Check vorher“ sind im Haushalt 2013 enthalten.

** Die Kosten für den Brandschutz sind auch im Haushalt 2013 enthalten.