

Nr.: 038/2022

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	09.02.2022
■ Fachbereich	Planung & Bau	
■ Verfasser/-in	Bobert, Ute	
■ Telefon	07621 410-1301	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	23.02.2022

Tagesordnungspunkt

Machbarkeitsstudie GWS Lörrach: Sachstand

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	1.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	1.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel:		Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Neubauten sind attraktive und moderne Schulgebäude für die kreiseigenen Bildungseinrichtungen geschaffen
Leistungsziel		Der Instandhaltungsrückstau an den Schulgebäuden wird sukzessive abgebaut.
Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> keine	

Inhalt der Mitteilung

■ Sachverhalt

Im Rahmen der Haushaltsberatungen hatte die Verwaltung darüber berichtet, dass eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung der GWS Lörrach durchgeführt werden soll. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden zwar erst im Mai vorliegen, jedoch um den Verwaltungsausschuss frühzeitig zu informieren und einzubinden, soll im Rahmen der Verwaltungsausschuss-Sitzung vom 23. Februar über

- den Umfang der zu erarbeitenden Inhalte,
- die Vorgehensweise,
- und erste Ergebnistendenzen

berichtet werden. Dies soll in Form einer mündlichen Erläuterung in der Sitzung erfolgen. Nachfolgend wird – im Vorgriff auf die mündliche Erläuterung - bereits ein erster Überblick über den Untersuchungsumfang der Studie gegeben.

0 Anlass zur Machbarkeitsstudie, Sanierung der GWS Lörrach‘

Das Gebäude A der Gewerbeschule Lörrach befindet sich nach 40 Jahren Nutzungszeit in einem schlechten baulichen Zustand und ist umfassend sanierungsbedürftig. Um ein fundiertes Bild über den Umfang und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten, wird derzeit eine Machbarkeitsstudie vom Planungs- und Beratungsbüro Drees & Sommer durchgeführt.

Dadurch soll eine Entscheidungsgrundlage geschaffen werden, mit der sich fundiert einordnen lässt, ob und in welchem Umfang saniert werden muss, oder ob sich ein (Teil-)Abriss mit Neubau als sinnvoller und wirtschaftlicher darstellt.

1 Untersuchungsumfang der Machbarkeitsstudie

Gegenstand der Machbarkeitsstudie ist das Gebäude A, bestehend aus „Altbau“ und „Neubau“.

1.1 Bestandsaufnahme

1.1.1 Stichprobenhafte Aufnahme des Bestandsgebäudes als Grundlage für die weitere Bearbeitung im Zuge der Machbarkeitsstudie

Beteiligte Fachdisziplinen: Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz

1.1.2 Durchführung und Berücksichtigung der Ergebnisse einer orientierenden Schadstoffuntersuchung mit Probeentnahme und Analysen aller relevanten Bauteile.

1.2 Raum- und Funktionsprogramm

1.2.1 Erarbeitung eines vollständigen und belastbaren Raumprogramms in tabellarischer Form, mit Einbindung der Schulleitung.

1.2.2 Visuelle Darstellung des Funktionsprogramms unter Berücksichtigung der funktionalen Raumabhängigkeiten

1.3 Technikkonzept

1.3.1 Anforderungsdefinition und erarbeiten von Technikkonzepten für einen zeitgemäßen Schulbetrieb und der energetischen Versorgung. Definition eines Gebäudetechnikkonzeptes und Standards als Basis für Kostenermittlung

1.3.2 Erstellung eines Energiekonzeptes unter Berücksichtigung der Energieleitlinie des Landkreises Lörrach. Vorschläge für ein innovatives Heizungs- und Lüftungskonzept sollen vergleichend gegenübergestellt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten bei einer Sanierung und bei einem Neubau betrachtet werden.

1.4 Variantenentwicklung

1.4.1 Schematische, konzeptionelle und maßstäbliche Verortung der erforderlichen Funktionen in den Bestandsgrundrissen unter Berücksichtigung der funktionalen Abhängigkeiten mit einer visuellen Darstellung in den Bestandsgrundrissen.

1.4.2 Schematische, konzeptionelle und maßstäbliche Verortung der Kubatur eines möglichen Neubaus im Lageplan

1.5 Kosten

1.5.1 Vollständige und schnittstellenfreie Ermittlung der Investitionskosten für die Kostengruppen 300+400+700 für die Variante Sanierung (als Grobkostenschätzung)

1.5.2 Vollständige und schnittstellenfreie Ermittlung der Investitionskosten für die Kostengruppen 300+400+700 für die Variante für den Neubau auf Basis von Kostenkennwerten (€/BGF, €/BRI)

1.5.3 Ermittlung der Kosten einer Interimsunterbringung als Containerlösung.

1.5.4 Erarbeitung eines quartalsweisen Mittelabflussplans

1.5.5 Prüfung von möglichen Schulbau-Fördermitteln

1.5.6 Gegenüberstellung der Lebenszykluskosten für die Varianten Neubau + Sanierung

1.6 Abwicklungsmodell, Kommunikationskonzept, Projektorganisation

1.6.1 Kollaborative Erarbeitung einer übergeordneten Projektorganisation hinsichtlich Entscheidungsebenen, Besprechungslandschaft und Kompetenzen.

1.6.2 Grobabschätzung der erforderlichen Ressourcen auf Seiten des Auftraggebers.

1.6.3 Vergleichende Darstellung von maximal drei Abwicklungsmodellen.

1.7 Terminplan/Interimskonzept

1.7.1 Erstellung eines groben Ablaufplans für das Gesamtprojekt unter Berücksichtigung von erforderlichen Interimsmaßnahmen, jeweils für die Variante Sanierung und Neubau

2 Workshops

Moderiert durch Drees & Sommer wurden mit den Projektbeteiligten nachfolgende Workshops durchgeführt, um die Bedürfnisse von Schule und Landratsamt zu erfassen und um diese in die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen.

2.1 Ziele-Workshop

Hier wurde geklärt, welche Probleme der aktuelle Zustand von Bau A für Schule und LRA mit sich bringt. Die Ziele für ein erfolgreiches Projekt wurden definiert. Projektspezifische Herausforderungen wurden abgeleitet.

2.2 Technik- und Energiekonzept-Workshop

Damit das Schulgebäude in Zukunft zeitgemäß genutzt werden kann und einen Beitrag zu den energetischen Zielen des Landkreises leisten kann, wurde in diesem Workshop ein Technik – und Energiekonzept erarbeitet.

2.3 Projektorganisation und -abwicklung

Eine gute und durchdachte Projektorganisation ist Voraussetzung für einen störungsfreien Projektlauf. Die Projektarbeit im Landratsamt wurde reflektiert und ein Organigramm dazu abgeleitet.

2.4 Raumprogramm

Gemeinsam mit Schulleitung und Kollegium der Gewerbeschule wird ein zukunftsfähiges Raumprogramm erstellt. Die Gewerbeschule wird hierfür die neu überarbeiteten pädagogischen Überlegungen mit einbringen.

3 Zwischenergebnis der Machbarkeitsstudie – Gebäudezustand

Durch die Fachdisziplinen Tragwerksplanung/Statik, Bauphysik, Gebäudetechnik und Brandschutz wurde der Gebäudebestand analysiert: Der Bau A „Altbau“ welcher bereits teilsaniert ist, kann mit kleineren Maßnahmen und einer Leitungssanierung in einen adäquaten Zustand gebracht werden.

Bau A „Neubau“ befindet sich in einem deutlich schlechteren Zustand und muss kernsaniert werden.

Zur Bestimmung der Sanierungskosten wurde eine ebenfalls umfassende Schadstoffuntersuchung am Gebäude durchgeführt.

4 Fördermittel

Grundsätzlich ist auch dieses Schulbauprojekt förderfähig. Die Fachbereiche Bildung & Kultur und Planung & Bau befinden sich in Abstimmung mit dem RP Freiburg, um zu klären, welche Maßnahmen welches Raumprogramm bei der Förderung berücksichtigt werden können.

Für die Projektförderung eines Schul-Neubaus ist Voraussetzung, dass die Sanierung des alten Gebäudetrakts aus bautechnischer Sicht nicht mehr möglich ist und Soll-Programmflächen erstellt werden müssen. Rein wirtschaftliche Überlegungen des Schulträgers (Sanierung vs. Neubau) lösen dagegen keinen Fördertatbestand aus. Die förderfähigen Flächen richten sich nach dem Sollraumprogramm, das beim Regierungspräsidium Freiburg beantragt wurde. Dabei ist zu beachten, dass für Schularten, die im Rahmen von Schulversuchen geführt werden, keine Programmflächen berücksichtigt werden können.

Sanierungen von Schulen sind im Rahmen der Neufassung der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung seit Januar 2020 neu in die Förderung mit aufgenommen worden. Im Gegensatz zur Projektförderung von Schulbauten (Neubau, Erweiterungsbau und grundrissverändernde Umbauten) besteht für Sanierungsmaßnahmen kein Rechtsanspruch auf Förderung. Die Beantragung der Maßnahmen sind jährlich vorzunehmen und werden im Rahmen eines gewissen Kontingents seitens des Landes genehmigt. Sofern eine Maßnahme nicht zum Zuge kommt, kann nach Maßnahmenbeginn die Förderung nicht erneut beantragt werden.

Die Ausführungen zeigen, dass die Klärung der Fördermittelfrage sehr komplex ist und zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Aussagen dazu gemacht werden können.

5 Gesamtergebnis und Fertigstellung der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie wird bis Ende April fertig bearbeitet und soll dann im Kreistag am 11.05.2022 vorgestellt werden. Hier soll ein Beschluss zur Maßnahme getroffen werden.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent
