

Nr.: 222/2022/1

■ Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	07.07.2022
■ Fachbereich	Planung & Bau	
■ Verfasser/-in	Bobert, Ute	
■ Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	13.07.2022
Kreistag	öffentlich	20.07.2022

Tagesordnungspunkt

Machbarkeitsstudie Generalsanierung / Neubau Gewerbeschule Lörrach Bau A

Beschlussvorschlag

1. Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung beauftragt, mit dem RP Freiburg die Förderfähigkeit der beiden Varianten Generalsanierung und Neubau abzuklären. Dabei bezieht sich der Neubau auf den neueren Gebäudeteil des Hauses A sowie die Erweiterungsflächen, der sogenannte Altbau wird nachhaltig saniert.

Es wird zum Ausdruck gebracht, dass der Kreistag einen Neubau des Gebäudeteils aus baulichen, schulorganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen für die eindeutig bessere Variante einschätzt. Der Kreistag bittet das Regierungspräsidium darum, für den Neubau die gleiche Euro-Summe an Fördermitteln zur Verfügung zu stellen, wie dies bei einer Generalsanierung der Fall wäre.

2. In die weiteren Planungen soll der Raumbedarf der Berufsvorbereitenden Einrichtung (BVE) mitberücksichtigt werden.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.01	Planung und Umsetzung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)	B	Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Neubauten sind attraktive und moderne Schulgebäude für die kreiseigenen Bildungseinrichtungen geschaffen
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)	B1	Der Instandhaltungsrückstau an den Schulgebäuden wird sukzessive abgebaut.
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge): B1k1		Die Machbarkeitsstudie Gebäude A wurde beauftragt, ein Ergebnis zur weiteren Vorgehensweise wird 2022 vorgelegt

■ Klimawirkung:	<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> keine
■ Personelle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, 2 VZÄ (Architekt + Sachbearbeiter)		
■ Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja,		
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
	€	€		
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Investitions- kosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitions- kosten LK netto	zeitliche Umsetzung
	ca.37,4 Mio.€	unbekannt €	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2020	2021	2022	2023	ab 2024
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

■ Sachverhalt

Ziel der beauftragten Machbarkeitsstudie war die Erarbeitung einer nachhaltigen Lösung für die Sanierung des Gebäude A der Gewerbeschule Lörrach. Das Gebäude teilt sich in einen Altbau A und einen Neubau A auf.

Mit einem interdisziplinären Ansatz sollte aufgezeigt werden, wie das Bestandsgebäude der Gewerbeschule so saniert und ertüchtigt werden kann, dass es die aktuellen Qualitäts-, Flächen- und Funktionsanforderungen der heutigen Gewerbeschule erfüllt.

Bestandsaufnahme:

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine stichprobenhafte und zerstörungsfreie Aufnahme des Bestandsgebäudes als Grundlage für die weitere Bearbeitung im Zuge der Machbarkeitsstudie. Beteiligte Fachdisziplinen waren: Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Bauphysik und Brandschutz.

Raumprogramm:

Das pädagogische Konzept der Gewerbeschule Lörrach wurde im Rahmen der Studie intensiv besprochen und darauf aufbauend ein Raumprogramm für die Bereiche in Haus A und D erstellt. Dieses Raumprogramm wird in der Studie abgebildet und soll die Grundlage für weitere Planungen und Abklärungen bilden.

Einbeziehung der BVE:

Die Berufsvorbereitende Einrichtung (BVE) ist ein kooperatives Angebot der Helen-Keller-Schule Maulburg und der Gewerbeschule Lörrach und aktuell in Lörrach-Haagen in gemieteten Räumen untergebracht (Kaltmiete 46.400 EUR). Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden auch die Synergien bei einer Verortung der BVE an der GWS Lörrach beleuchtet. Nach ersten Überlegungen ist davon auszugehen, dass rund 500 m² Programmfläche (750 m² Bruttogeschossfläche) hierfür bereitgestellt werden müssten. Es besteht durchaus die Möglichkeit, diese Flächen bei einer Sanierung bzw. bei einem Neubau zusätzlich bereitzustellen. Damit könnte eine echte Angebotseinheit mit der Kooperativen Bildung und Vorbereitung auf den allgemeinen Arbeitsmarkt (KoBV) gebildet und ein zukunftsfähiges pädagogisches Konzept umgesetzt werden. Die Mitglieder der AG Schulen sprachen sich mehrheitlich dafür aus, die Verortung der BVE an der GWS Lörrach weiterhin mitzudenken.

Gebäudetechnik:

Im Technikworkshop wurden Anforderungen für einen zeitgemäßen Schulbetrieb erarbeitet sowie deren energetische Versorgung. Auf Basis der Ergebnisse erfolgte die Definition eines Gebäudetechnikkonzeptes und Standards als Basis für die spätere Kostenermittlung. **Im Zuge der strategischen Ziele des Landkreises wurde ein energetisch hochwertiges regeneratives Konzept angedacht mit dem Ziel, einen Energie+ Standard zu erreichen.**

Grobkostenschätzung:

Auf Basis der erhobenen Daten erfolgte eine vollständige und schnittstellenfreie Ermittlung der Investitionskosten für die KGR 300+400 und 700 für die Variante Sanierung (als Grobkostenschätzung) und für den Neubau auf Basis von Kostenbenchmarks. Für die Variante Sanierung wurde ein Mittelabflussplan erstellt.

Im Ergebnis sind die Varianten Sanierung und Teilneubau nahezu gleich, wobei der Neubau deutlich weniger Risiken hinsichtlich unerwarteter Befunde und daraus resultierende Kostensteigerung beinhaltet.

Baulich funktionale Mängel des Bestandes sowie die Risiken des Entfalls des Bestandschutzes und der dadurch nötigen Neuberechnung der Erdbebensicherheit sind als große Risiken bei der Option Sanierung zu betrachten.

Die Grobkostenermittlung mit Stand 2022 berücksichtigt keinen Preissteigerungsindex der kommenden Jahre, ist also zuzüglich der künftigen allgemeinen Baukostenentwicklung zu verstehen.

	Variante 1 a	Variante 1 b	Variante 2 a	Variante 2 b
Gebäudeteil Altbau	Leistungs- und Oberflächen- sanierung	Leistungs- und Oberflächen- sanierung	Leistungs- und Oberflächen- sanierung	Leistungs- und Oberflächen- sanierung
Gebäudeteil Neubau	Sanierung	Sanierung	Abriss + Neubau	Abriss + Neubau
BVE	Nicht berücksichtigt	berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	berücksichtigt
Gesamtkosten	33.550.000	37.040.000	33.890.000	37.380.000

Schulbauförderung:

Die Verwaltungsvorschrift zur Schulbauförderung wurde zum 01.01.2020 grundlegend weiterentwickelt und sieht neben der Förderung des Neu- und Erweiterungsbaus seitdem auch die Förderung der Schulhaussanierung vor. In den Jahren zuvor hatte das Land immer wieder neue Einzel-Förderprogramme zur Sanierung von Schulen (bspw. Kommunaler Sanierungsfonds) aufgelegt. Mit der Änderung der VwV Schulbauförderung hat das Land die dauerhafte Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen zugesagt.

Förderung einer Sanierung:

Die Schwierigkeit bei der Förderung der Sanierung besteht darin, dass auch nach Antragstellung kein Rechtsanspruch auf diese Förderung besteht. Der Antrag ist jeweils auf ein Programmjahr beschränkt. Damit kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn nur auf eigenes Risiko erfolgen. Wenn der Antrag im Programmjahr nicht zum Zuge kommen sollte, ist eine erneute Antragstellung nach Maßnahmenbeginn nicht mehr möglich. Die zeitliche Abhängigkeit vom Förderbescheid ist für die Umsetzungsplanung ungünstig. Bei der Sanierung sind 60 % des Kostenrichtwerts pro m² Schulfläche zuwendungsfähig. Für die Sanierung des Altbaus A ist die Förderung einer Sanierung zu beantragen.

Förderung einer Neubaumaßnahme:

Für die Förderung einer Neubaumaßnahme bestehen sehr enge Grenzen. Ein Neubau wird nur dann gefördert, wenn der Raumbedarf unter Berücksichtigung des vorhandenen Schulraums und der Entwicklung der Schülerzahlen erforderlich ist. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass Schularten, die als Schulversuch eingerichtet sind, beim Raumprogramm nicht berücksichtigt werden. Die BVE ist ein solcher Schulversuch, sodass deren Raumbedarf voraussichtlich nicht anerkannt wird. Für die Bedarfe der Inklusion besteht die Möglichkeit einen Zuschlag von 5 - 10 % der Fläche für allgemeine Unterrichtsräume zu erhalten. Diese Flächen werden für die geplanten Differenzierungsräume dringend benötigt.

Weiterhin ist eine Förderung eines Neubaus als Ersatz für ein bestehendes Gebäude nur dann möglich, wenn ein baufachliches Gutachten die **schweren baulichen Mängel beschreibt und eine Sanierung unter baufachlichen Gesichtspunkten dem Grunde nach unmöglich ist.**

Mängel aufgrund unterlassener Instandhaltung können nicht geltend gemacht werden.

Statisch betrachtet wäre eine Aufstockung des Gebäudeteils Neubau A nur in Leichtbauweise möglich, jedoch mit einer aufwendigen unwirtschaftlichen Ertüchtigung der letzten Geschossdecke. Bei Verlust des baurechtlichen Bestandsschutzes durch eine Aufstockung muss die **Erdbebensicherheit** neu nachgewiesen werden. Sofern der Eurocode 8 eingeführt wird, ergänzen sich hierdurch noch höhere Anforderungen an die Ertüchtigungen, wenn es überhaupt möglich ist. Auch muss in Frage gestellt werden, ob die notwendige Generalsanierung, bei dem nur noch ein Rohbau stehen bleibt, überhaupt noch als Sanierung betrachtet werden kann. Hier besteht mit dem RP Freiburg noch sehr viel Diskussionsbedarf.

Das Sollraumprogramm der Gewerbeschule Lörrach wurde seitens des RP Freiburg für die gesamte Schule (auch Bau B und Bau C) erstellt. Die Fördermöglichkeiten sind aufgrund der oben beschriebenen Schwierigkeiten im Einzelnen mit dem RP Freiburg abzustimmen. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen zur möglichen Höhe eines Zuschusses gemacht werden. Die Verwaltung ist mit dem RP darüber im Gespräch.

Aufgrund des großen Sanierungsstaus und der baulichen und funktionalen Mängel ist die Studie zum Ergebnis gekommen, dass im sogenannten Neubau A eine Generalsanierung nötig wäre, die sich in einem ähnlichen großen finanziellen Rahmen bewegt wie ein Neubau. Der Neubau wird von den Fachexperten als die nachhaltigere und wirtschaftlichere Lösung gesehen. Der sogenannte Altbau des Gebäudes A ist in einem deutlich besseren Zustand und kann mittels Sanierung in einen nachhaltig guten Zustand gebracht werden.

Ziel ist es, neben der Sanierung des sog. Altbaus einen geförderten Teilneubau zu errichten, da dieses Ziel aus baulichen, schulorganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen die sinnvollere Lösung ist.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent