

Landkreis Friesland

Landkreis Friesland

Der Landrat

VORLAGEN Nr. 345/2008

Jever, den 28.07.08

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz und Straßenverkehr	28.08.2008	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	03.09.2008	nicht öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Konzept zur baulichen Herrichtung (Erweiterung, Umbau, Sanierung) des Schulgebäudes am Dannhalm in Jever (ehemalige Realschule Jever) für schulische Zwecke der Förderschule am Schlosserplatz

Beschlussvorschlag:

Dem o. a. Konzept zur baulichen Herrichtung des Schulgebäudes wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen: Ja				
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten) (ohne Inventar u. Außenanlagen)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€ ca. 6.280.000 (brutto)	€	€	€	€
Erfolgte Veranschlagung: Nein, zu veranschlagen in den Haushaltsjahren 2009 - 2011				
im <input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt <input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt Haushaltsstelle:				
_____ Sachbearbeiter/in		Thöle Fachbereichsleiter	Sichtvermerke: _____ Abteilungsleiter	
			Kämmerei	Ambrosy Landrat
Beratungsergebnis:				
Einstimmig <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Kenntnisnahme <input type="checkbox"/>
				Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/>
				Abweichender Beschluss <input type="checkbox"/>

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Feuerschutz und Straßenverkehr am 16.05.2007 wurde mitgeteilt, dass die Räumlichkeiten der Förderschule am Schlosserplatz in dem Schulgebäude „Am Schlosserplatz“ für die Förderschule nicht ausreichend sind.

Die Schule am Schlosserplatz wird nach aktuellen Schülerzahlenberechnungen mittel- und langfristig voraussichtlich 28 Klassenräume benötigen, davon 18 Klassenräume für den Schwerpunkt Lernen, 10 Klassenräume für den Schwerpunkt geistige Entwicklung. Ferner ist ein Bedarf an diversen Fachunterrichtsräumen gegeben. Da die Schule am Schlosserplatz genehmigte Ganztagschule ist, sind auch für den Ganztagschulbetrieb die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Dieser Bedarf ist in dem Schulkomplex am Schlosserplatz nicht abzudecken. Bauliche Erweiterungen sind auf diesem Schulgelände nicht möglich. Ferner ist der gesamte Schulkomplex generalsanierungsbedürftig.

Eine von dem Landkreis Friesland in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie (gefördert durch das Land im Rahmen eines PPP-Modellprojekts) des Planungsbüros Thalen Consult hat, da das mittel- und langfristige Raumprogramm der Schule am Schlosserplatz nicht in dem vorhandenen Bestand am Schlosserplatz untergebracht werden kann, empfohlen, die Nutzung am Schlosserplatz aufzugeben und das Gebäude der früheren Realschule Jever am Dannhalm zu sanieren, umzubauen und zu erweitern.

Das Schulgebäude am Dannhalm wird bereits seit dem Schuljahr 2007/2008 durch die Förderschule genutzt. Der Bestand ist für die Bedarfe der Förderschule bei weitem nicht ausreichend. Eine Nutzung der beiden Schulgebäude „Am Schlosserplatz“ und „Am Dannhalm“ durch die Förderschule ist aus pädagogischen/didaktischen Gründen nicht möglich.

Ferner ist zu beachten, dass sich auf demselben Schulgrundstück an der Schulstraße das Schulgebäude der HS/RS Jever befindet.

Durch diese unmittelbare Nähe der Schulgebäude sind bei sich verändernden Schullandschaften pädagogische/didaktische Synergieeffekte möglich.

Die Kosten für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung am Dannhalm würden sich gemäß dieser Studie auf ca. **8.300.000 €** belaufen (sh. so genannte Variante 4, die der Vorlage Nr. 095/2007 vom 07.05.2007 für die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Feuerschutz und Straßenverkehr am 16.05.2007 beigefügt wurde). Diese Kosten beinhalten keine Kosten für Inventar und Außenanlagen.

Die Variante 4 schlägt vor, neben der Sanierung und dem Umbau zwei Erweiterungsbauten zu errichten („Erweiterung 1“, „Erweiterung 2“).

Unter Berücksichtigung der erheblichen Kosten bei Realisierung der Variante 4 wurde überlegt, inwieweit durch alternative Möglichkeiten eine zeitnahe Realisierung der Baumaßnahmen möglich ist. Eine Alternative zu der konventionellen Eigenerstellung durch die Kommune wäre die Realisierung dieser Maßnahme durch eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Stellen und Privatunternehmen („PPP“).

Um feststellen zu können, ob „PPP“ wirtschaftlicher ist als die konventionelle

Eigenerstellung, wurde der WestKC der Auftrag für eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Sanierung, den Umbau, der Erweiterung sowie den Betrieb des Schulgebäudes am Dannhalm in Jever als PPP-Modell erteilt, sh. TOP 3.1 der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Feuerschutz und Straßenverkehr am 16.05.2007.

Dem Bericht zur Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der WestKC vom 19.10.2007 ist zu entnehmen, dass sich die Gesamtkosten für Sanierung/Umbau des Bestandes sowie für die Erweiterungsbauten 1 und 2 (sh. o. a. Variante 4) auf ca. 8.750.000 € belaufen. Würden die Baumaßnahmen durch ein Architekturbüro geplant und betreut, würden die Gesamtkosten voraussichtlich ca. **10.100.000 €** betragen.

Auch diese Kosten beinhalten nicht die Kosten für Inventar und Außenanlagen.

Die Kostensteigerung zwischen der Variante 4 aus der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros Thalen Consult und dem Bericht zur Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der WestKC vom 19.10.2007 resultiert aus der Erkenntnis, dass die notwendigen Sanierungskosten in der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros Thalen Consult zu niedrig angesetzt wurden. Ferner wurden erhebliche Kosten für sicherheitsrelevante Maßnahmen (Fluchtwege etc.) nicht hinreichend berücksichtigt.

Das Ergebnis der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der WestKC wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Feuerschutz und Straßenverkehr am 05.11.2007 vorgestellt, sh. TOP 7.2.1.

Es wurde einstimmig beschlossen, dem Kreisausschuss des Landkreises Friesland vorzuschlagen, wegen des geringen wirtschaftlichen Vorteils und der erkennbaren Unwägbarkeiten von dem PPP-Modell Abstand zu nehmen und die Baumaßnahmen in Eigenregie durchzuführen. Für die Haushaltsjahre 2008 bis 2010 sind die notwendigen Haushaltsmittel für Planungsmittel und Realisierungskosten bereitzustellen.

Gleichermaßen beschloss der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 21.11.2007.

Zwischenzeitlich wurde geprüft, inwieweit möglichst viele Aufgaben der Planung/Baubetreuung für Umbau, Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes am Dannhalm selber vom Gebäudemanagement des Landkreises Friesland übernommen werden können, um die Honorarkosten gering zu halten. So soll die umfangreiche Planung durch das Gebäudemanagement des Landkreises Friesland wahrgenommen werden, um durch eine straffe und kostengünstige Planung ein möglichst geringes Baukostenvolumen erreichen zu können.

Die Überprüfung hat ergeben, dass grundsätzlich nur die Aufgaben, die mit der technischen Gebäudeausstattung (Elektro, Heizung und Sanitär) im Zusammenhang stehen, durch Ingenieurbüros wahrgenommen werden sollen. Die eigentliche Planung und die Baubetreuung der Baumaßnahmen soll in Eigenregie durchgeführt werden, sh. auch TOP 3.3.8 (Abschluss von Verträgen über Architekten- und Ingenieurleistungen für kreiseigene Gebäude) der Niederschrift der Sitzung des Kreisausschusses des Landkreises Friesland vom 20.02.2008.

Das nunmehr vom Fachbereich 11 entwickelte Konzept zur baulichen Herrichtung des Schulgebäudes am Dannhalm sieht neben den notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eine bauliche Erweiterung überwiegend im Innenhof des

Schulgebäudes vor; ferner eine Aufstockung.

Auf das **anliegende Konzept** zur baulichen Herrichtung des Schulgebäudes „Schulstraße 5“ wird hingewiesen.

Der Vorteil bei dieser Konzeption ist darin zu sehen, dass bei der vorgeschlagenen kompakten Ausbauplanung im Bestand der Schulhof nicht durch bauliche Erweiterungen eingeschränkt wird (sh. bauliche Erweiterung 2 der Variante 4). Auch im Eingangsbereich (sh. bauliche Erweiterung 1 der Variante 4) wären Erweiterungen nicht notwendig, die ansonsten die Zuwegung in die Schulstraße erschweren und Baulastenerklärungen von den Nachbarn erfordern würden.

Durch das vorgeschlagene Konzept zur baulichen Herrichtung des Schulgebäudes würden insgesamt 37 Unterrichtsräume geschaffen, davon 28 Klassenräume und 9 Fachunterrichtsräume.

Dem Ganztagschulkonzept würde entsprochen (u. a. ist eine Mensa vorgesehen).

In dem Konzept sind zahlreiche Gruppenräume und Therapieräume vorgesehen, die aus pädagogischer/didaktischer Sicht notwendig sind.

Das Konzept wurde eingehend mit der Schulleitung der Schule am Schlosserplatz erörtert.

Der langfristige Raumbedarf der Förderschule wird durch das Konzept grundsätzlich abgedeckt. Details sind noch zu klären.

Die Gesamtkosten für Sanierung, Umbau und Erweiterung belaufen sich auf voraussichtlich ca. 6.280.000 € (brutto).

Ferner sind die Kosten für die Einrichtung und die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Das vorhandene Inventar ist größtenteils abgängig und muss erneuert werden. Dieses bezieht sich insbesondere auf die Ausstattung der Naturwissenschaften und der Mensa.

Die Kosten für das Inventar können bislang nur grob geschätzt werden. Es wird zurzeit von Kosten in Höhe von 650.000 € ausgegangen.

Ferner sind die Außenanlagen neu herzurichten. Auch hier können zurzeit noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Die Kosten werden auf ca. 400.000 € geschätzt.

Für die Baumaßnahmen sind nach jetzigem Stand im Haushaltsjahr 2009 ca. 2.500.000 €, im Haushaltsjahr 2010 2.000.000 € sowie im Haushaltsjahr 2011 1.780.000 € notwendig. Das Inventar wäre voraussichtlich in den Haushaltsjahren 2010 und 2011 zu beschaffen. Die Außenanlagen wären in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2011 und 2012 herzurichten.

Insgesamt stellt sich somit zurzeit die Kostensituation wie folgt dar:

Baukosten für Erweiterung, Umbau, Sanierung, Honorarkosten der Fachplaner für die technische Gebäudeausstattung	ca. 5.875.000 € brutto
Kosten für Inventar	ca. 405.000 € brutto
Kosten für Außenanlagen	ca. 650.000 € brutto
	ca. 400.000 € brutto
Gesamtkosten:	ca. 7.330.000 € brutto

Die wegen des neuen Haushaltsrechts notwendige Darstellung der Finanzierung (u. a. Darstellung im Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt und in der Bilanz) erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich 01 - Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal -.

Es ist angedacht, die Baumaßnahmen in drei Bauabschnitten in dem Zeitraum vom Frühjahr 2009 bis Sommer 2011 durchzuführen.

Eine Auslagerung von Schulräumen während der Bauphase ist nicht vorgesehen.

Sollte die Baumaßnahmen im Sommer 2011 abgeschlossen sein, wird das Schulgebäude am Schlosserplatz nicht mehr für Zwecke der Schule am Schlosserplatz benötigt. Für die Nachnutzung dieses Gebäudekomplexes (einschl. Sporthalle) gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Ein Teil der Grundfläche könnte für private Wohnzwecke verkauft werden. Der so genannte Altbau einschl. der Pausenhalle könnte für soziale/kulturelle Maßnahmen genutzt werden.

Das Schulgrundstück besteht aus zwei Flurstücken (1068/1 und 1070/2, Flur 7, Gemarkung Jever) mit einer Gesamtfläche von 5.405 qm (Flurstück 1068/1: 1496 1m; Flurstück 1070/2: 3.909 qm).

Der Bodenrichtwert liegt bei 110 €/qm.

Das Flurstück 1070/2, auf dem sich der so genannte Neubau und die Sporthalle befinden, könnte für private Wohnzwecke verkauft werden. Der Verkaufserlös würde unter Berücksichtigung des o. a. Bodenrichtwertes somit ca. 430.000 € betragen. Zu berücksichtigen wären Abbruchkosten in Höhe von ca. 210.000 €.

Mit der Stadt Jever wird erörtert, wie der verbleibende Gebäudebestand (Altbau, Pausenhalle) auf dem Flurstück 1068/1 für soziale/kulturelle Maßnahmen genutzt werden kann.

Anlagen:

Konzept zur baulichen Herrichtung des Schulgebäudes