



Vorlage Nr.: 23/119

10.11.2008

Beschlussvorlage**öffentlich**

für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Haushalts- und Strukturkommission	Kreisdirektor	25.11.2008	
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Kreisdirektor	27.11.2008	5
Schulausschuss	Kreisdirektor	02.12.2008	
Kreisausschuss	Kreisdirektor	08.12.2008	19
Kreistag	Kreisdirektor	23.03.2009	11

Komplettsanierung des Gebäudes Nr. 6 am Berufskolleg Castrop-Rauxel

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um	
	☒ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag
	☐ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards	☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.:	

Auswirkungen

(Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.)

2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)						
	<i>Kurzfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Deckung im Haushalt?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
				Beteiligung Dritter?	☐ ja	☒ nein	
	<i>Langfristig?</i>	☐ nein	☒ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)			
	Auswirkungen für die Bürger?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?	☒ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Umwelt?	☐ ja	☒ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
20	gez. Dynak	gez. Schmidt	gez. Butz	gez. Welt
41	gez. Pinnow	gez. Dr. Haardt		
23	gez. Ehlert			

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag	☐ abweichender Beschluss
	☐ einstimmig	Ja: Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag: Der Kreistag beauftragt den Landrat, auf der Grundlage des Schlussberichtes des Projektmanagements Drees & Sommer vom 31.10.2008 eine Kernsanierung des Gebäudes Nr.6 am Berufskolleg Castrop-Rauxel durchzuführen. Die dafür voraussichtlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 11.553.710 € brutto werden ab 2009 und in den Folgejahren zur Verfügung gestellt.
Über den weiteren Projektverlauf (Architektenauswahl, Entwurfs- und Genehmigungsphase, Umzugsszenarien, Ausführungsplanung, Kostenentwicklung) erhält der Kreistag zu jeder Sitzung einen aktuellen Bericht.

Darstellung des Sachverhaltes:

Am 26.05.2008 hat der Kreistag den Landrat beauftragt (23/110), für die Instandsetzung des Gebäudes Nr. 6 am Berufskolleg Castrop-Rauxel ein Konzept zu erstellen, in dem die notwendigen Sanierungen inhaltlich und kostenmäßig im Verhältnis zu einem Ersatzbau dargestellt werden. Das Konzept sollte dem Kreistag erneut zur endgültigen Entscheidung der weiteren Vorgehensweise vorgelegt werden.

In der Folge hat die Verwaltung Ende Juni 2008 das Projektmanagement Drees und Sommer als Ergebnis einer beschränkten Ausschreibung mit der Erstellung der Konzeptstudie zur Entscheidungsfindung für das Gebäude Nr. 6 am BK Castrop-Rauxel beauftragt. Über den Verlauf der Projektphase wurde die Schulbaukommission am 20.08.2008, über das vorläufige Ergebnis der Untersuchung im Rahmen einer Powerpointpräsentation am 14.10.2008 informiert.

Der daraus resultierende Schlussbericht des Projektmanagement Drees & Sommer ist als Anlage beigefügt. Den Fraktionen und Gruppierungen des Kreistages geht jeweils ein vollständiger Ordner mit näheren Erläuterungen und Kostendarstellungen zu.

Im Ergebnis stellt sich danach die Variante der Sanierung des Gebäudes Nr. 6 um 1.886.000 (netto) günstiger dar als die Variante Neubau. Da auch mit der Variante der Sanierung alle funktionalen Anforderungen und Raumbedarfe des Berufskollegs erfüllt werden, schlägt die Verwaltung abschließend die wirtschaftlichere Variante der Komplettisanierung vor.

Das Sanierungserfordernis ist einerseits begründet durch die demontierte Außenfassade auf Grund der Sturmschäden „Kyrill“ (siehe Kreistagsvorlage 23/094). Darüber hinaus entspricht das Gebäude auch innen strukturell und optisch nicht mehr den zeitgemäßen Standards. So hat die Landesregierung NRW im Rahmen ihrer Qualitätsanalyse im Februar 2008 die Klassenräume als verwahrlost beurteilt, die zu weiteren Verschmierungen ermuntern.

Energetisch ist das Gebäude ebenfalls veraltet und bedarf auch aus brandschutztechnischen Gründen einer Generalsanierung. Die Haustechnik und die Ausbauten haben mit ca. 30 Jahren das Ende ihrer Lebensdauern erreicht und sind insgesamt abgängig.

In der Konzeptstudie ist die Sanierungsvariante um einen Anbau nach Westen zur Wartburgstraße ergänzt. Vorbehaltlich des noch zu beauftragenden Architekten, können dafür auch andere Varianten zur Erfüllung der funktionalen und räumlichen Anforderungen in Frage kommen. Mit dieser Erweiterung kann sowohl die Verlagerung der Verwaltung in das Gebäude Nr. 6 sichergestellt werden und ermöglicht perspektivisch dem Schulträger jederzeit auf die tatsächlichen Entwicklungen der Schülerzahlen am Schulstandort Castrop-Rauxel reagieren zu können und bei Bedarf das Gebäude Nr. 1 aufzugeben (Optimierung des Gebäudeportfolios). Darüber hinaus wird auch der in der Qualitätsanalyse der Landesregierung NRW kritisch bewertete Informationsfluss zwischen dem Lehrerzimmer und der Verwaltung optimiert.

Der Empfehlung für die Variante der Sanierung liegt ein komplett aktualisiertes Raumprogramm, das zwischen der Schulleitung des BK Castrop-Rauxel und dem FD 41 (Schulverwaltung) erarbeitet und abgestimmt wurde, zugrunde. Darin berücksichtigt sind u. a. bisher nicht vorhandene Raumkapazitäten für eine Cafeteria, für Selbstlernzentren und Besprechungsräume. Darüber hinaus wird die Flexibilität der Nutzungsoptionen erhöht, in dem zukünftig die Fachräume auch als Klassenräume nutzbar sind.

In den Kosten nicht enthalten sind:

- Grundstückskosten (bei Variante Neubau)
- Kosten für Photovoltaik
- evtl. Beseitigung von Kontaminationen
- Kosteneinflüssen aus Kampfmittel und Bodenhindernissen
- Medientechnik und EDV
- Ausstattung wie Tische, Stühle, Theken
- Verwaltungskosten des Bauherrn
- Umzugskosten, Containerkosten einschließlich der Versorgungskosten
- Kosten für eine alternative Energieversorgung; die jetzt vorliegende Kostenschätzung berücksichtigt die Versorgung mit Fernwärme

Sowohl für die Variante Sanierung als auch für die Variante Abriss und Neubau werden Ersatzflächen zur Auslagerung des Schulbetriebes benötigt. Diese Ersatzflächen müssen aus organisatorischen und funktionalen Anhängigkeiten in unmittelbarer (fußläufiger) Nähe geschaffen werden. Dies kann entweder über das Aufstellen von Raumcontainern oder über eine Anmietung von Flächen erfolgen (oder einer Kombination). Entsprechende Gespräche mit Stadt Castrop-Rauxel werden bereits geführt, um die ortsnahe freien Schulräume nutzen zu können.

Bei der Bewertung der Varianten Sanierung im Verhältnis zum Neubau ist zu berücksichtigen, dass die Neubauvariante im Verhältnis zu der Sanierungsvariante mindestens eine 6 Monate längere Bauzeit beanspruchen wird. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Vergabetermine von einer Sanierungsphase von 26 bzw. einer Neubauphase von 30 Monaten auszugehen. Dabei ist zu beachten, dass bei der Neubauvariante ein späterer tatsächlicher Beginn eintreten wird. Die Verwaltung bereitet bereits die ausschreibungstechnischen Unterlagen für die wirtschaftlichere Variante der Sanierung vor, um unmittelbar nach der Kreistagsentscheidung die Maßnahme tatsächlich beginnen zu können. Eine zeitgleiche Vorbereitung der Ausschreibungen für die Neubauvariante lassen die zeitlichen und personellen Ressourcen leider nicht zu.

Darüber hinaus bemüht sich die Verwaltung unter Hinzuziehung eines Vergabeexperten noch darum, mögliche Alternativen für ein zeitlich optimiertes Vergabeverfahren zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Einladungsfristen für die Fachausschüsse konnte das Ergebnis dieser Prüfung noch nicht in die Vorlage integriert werden. Außerdem bedürfen die evtl. vorgeschlagenen Alternativen noch der Abstimmung mit der zentralen Vergabestelle und der Rechnungsprüfung. Das Ergebnis dieser Recherchen wird daher entweder kurzfristig mündlich vorgetragen oder in Form einer ergänzenden Tischvorlage eingebracht.

Ergänzend zu der nun vorliegenden Konzeptstudie hat die Verwaltung die Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt, um im Zuge der Sanierung des Gebäudes Nr. 6 auch evtl. notwendige Veränderungen für eine optimierte „Gesamtversorgung Wärme“ des Berufsschulstandort realisieren zu können. Diese Studie liegt noch nicht vor, ist allerdings sowohl für die unmittelbar anstehenden Verfahrensabläufe (Auswahl der Fachplaner) als auch für die Entscheidung hinsichtlich der Varianten jetzt noch nicht erforderlich.

Lösungsvorschläge/Alternativen (realisierbare Alternativen hier aufführen):

Anlage zu

Vorlage 23/119

Komplettsanierung des Gebäudes Nr. 6 am Berufskolleg Castrop-Rauxel

für die Sitzung

Kreistag

23.03.2009

Zur Klarstellung wird empfohlen, nachfolgenden modifizierten Beschlussvorschlag zu erörtern und zur Abstimmung zu stellen:

"Der Kreistag beauftragt den Landrat, auf der Grundlage des Schlussberichtes des Projektmanagements Dress & Sommer vom 31.10.2008 für die Kernsanierung des Gebäudes Nr. 6 am Berufskolleg Castrop-Rauxel eine HU-Bau erstellen zu lassen und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.
Die für die Ausschreibung der Fachplanerleistungen erforderlichen Haushaltsmittel sind in dem Gesamtbudget für das Berufskolleg Castrop-Rauxel für 2009 in Höhe von 871.000 € berücksichtigt."