

Anlage 2 zu Top 7

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XII/0539/V

Eitorf, den 05.10.2007

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Bauausschuss	23.10.2007
Rat der Gemeinde Eitorf	19.11.2007

Tagesordnungspunkt:

Naturwissenschaftliches Zentrum am Siegtal-Gymnasium Eitorf
- Grundsatzentscheidung über den Bauumfang
- Entscheidung über das Vergabeverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschluss empfiehlt dem Rat der Gemeinde zu beschließen:

- 1) Das Naturwissenschaftliche Zentrum wird im dargestellten Umfang, Grundriss und Geschossaufteilung sowie Lage gemäß Alternative gebaut. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage eine ausführungsfähige Planung erstellen zu lassen.
- 2) Der Beschluss zu Ziff. 1) steht unter dem Vorbehalt der Sicherstellung der erforderlichen Finanzmittel von derzeit geschätzt € im Haushalt 2008 f.
- 3) Die Vergabe der Bauleistung soll erfolgen
 - a) im Rahmen eines Einheitspreisvertrages mit Einzelgewerken
 - b) im Rahmen eines Generalunternehmervertrages

Begründung:

1

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2006 (XII/8/62) wurde entschieden, eine dezentrale Lösung zu wählen und für das Gymnasium neue naturwissenschaftliche Räume zu errichten. Dabei wurde als Gesamtaufwand ein Betrag von 2 Mio. € (Hauptausschuss vom 29.05.2007) vorgesehen. Hierbei ist anzumerken, dass dieser Betrag sich brutto und einschließlich aller Baunebenkosten versteht, so dass als „baulicher Gegenwert“ rund 1,5 Mio. € verbleiben. Mit den genannten Beschlüssen sollte ein moderner Ersatz für die sanierungsbedürftigen derzeitigen Räume geschaffen werden.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 31.10.2006 (XII/10/80) sollten die Vorstellungen der Schule in ein zu erstellendes Raumbuch eingebracht werden. Die Schule legte unter am 02.04.2007 ein Raumprogramm vor (**Anlage 1**), welches dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.04.2007 bekannt gegeben wurde.

In Ausführung des Beschlusses des Bauausschusses vom 29.08.2007 (XII/14/129) erhielt – nach Aufforderung zur Abgabe eines Angebots vom 12.07.2007 (**Anlage 2**) – die Planungsgemeinschaft Kisteneich/Casper unter dem 04.09.2007 den Auftrag zur Erstellung einer Stegreifskizze mit Raumbuch und Kostenschätzung. Der Auftrag diente dazu, der Verwaltung und insbesondere dem Ausschuss/Rat eine genauere Vorstellung über den Bauumfang und –standard und die notwendigen Baukosten sowie deren Verteilung auf die Räume zu vermitteln, damit die erforderlichen Grundsatzentscheidungen getroffen werden können. Diese sind für alle weiteren Schritte ganz wesentlich bestimmend; nachträgliche grundsätzliche Änderungen verzögern und verteuern derartige Baumaßnahmen erheblich.

Ein genauerer Überblick ist anhand der beauftragten Stegreifskizzen und der nach Raumgruppen aufgegliederten Kostenschätzung nunmehr möglich. Die Planungsgemeinschaft wird zwei Alternativen in der Sitzung eingehend vorstellen und erläutern, daher werden die Lösungen hier nur ansatzweise beschrieben:

	Bebaute Fläche	Nutzfläche	Geschätzte Baukosten
Alternative 1	rund 1250 m2	rund 1700 m2	Ca. 2.950.000 € brutto
Alternative 2	Siehe unten	Siehe unten	Ca. 2.000.000 € brutto

Die erwähnten Grundrisse und die Kostenschätzungen lagen zum Redaktionsschluss dieser Vorlage noch nicht vor und müssen daher am 15./16.10.2007 nachversandt werden. Daher fehlen in der Tabelle auch die beiden Einträge zur Alternative 2. Nachgereicht werden muss auch das Raumbuch, welches einen Eindruck von den Ausstattungsstandards der Räume bzw. Raumgruppen vermitteln wird. Vorgabe war hier ein haltbarer und bewährter Mindeststandard nach Schulbaurichtlinien und einschlägigen, anerkannten Regeln der Technik.

2 Lage auf dem Schulgelände

Bei ersten Besprechungen zeigte sich, dass bei Alternative 1 eine Flächenkollision mit der derzeit beschlossenen Lage des Jugendzentrums eintritt. Bislang war die Verwaltung davon ausgegangen, dass die Fläche östlich des Atriumbaus und des derzeitigen Jugendcafes für ein NWZ deutlich ausreicht. Dem lag ein Raumbedarf von rund 700 - 800 m2, verteilt auf 2 Geschosse zugrunde, was eine Grundfläche von maximal rund 500 m2 bedeutet hätte. Die Alternative 1 zum NWZ beinhaltet aber eine Grundfläche von rund 1300 m2 und nimmt die spezielle Grundrissgestaltung des seinerzeit von der Schule vorgestellten LEOnardo-Modells (Sitzung des Bauausschusses am 31.10.2006) vollinhaltlich auf, was die Überschneidung mit der Planung des Jugendzentrums letztlich verursacht. Diese Problemlage wurde mit allen beteiligten Architekten eingehend besprochen und auch dem Schulleiter des Gymnasiums erläutert - mit folgenden Ergebnissen:

Sofern die Alternative 1 zum Tragen kommt, müsste eine Verschiebung des Jugendzentrums beschlossen werden. Es kommt dazu in Betracht:

2.1 Bei Erhalt des Altbestands Verschiebung nach Westen in die Lücke zwischen Klassenraumtrakt und Altbestand des Jugendcafes möglichst nahe an die Straße „Im Eichelkamp“. Diese Lösung hätte (auch unabhängig vom NWZ) den Vorteil, dass das Jugendzentrum unter größtmöglicher Schonung der Schulhoffläche nahe an die Straße rückt, also schon von daher seinen Charakter also „Offene Einrichtung“ auch deutlich macht und keinerlei „Hindernis“ mehr zwischen Straße und Jugendzentrum besteht. Allerdings müsste die fußläufige Erschließung zum Schulhof neu geschaffen werden. Siehe im Einzelnen **Anlage 3**.

Diese Lösung muss hinsichtlich der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen zum Klassentrakt und Altbestand Jugendcafe mit der Baugenehmigungsbehörde noch verbindlich abgeklärt werden. Dies erfordert eine Vermessungsleistung mit einem exakten Lageplan, der in Verbindung mit dem Bauantrag zum Neubau des Jugendzentrums ohnehin notwendig wird. Nach derzeitigem Stand erscheint eine Einhaltung der Abstandsflächen überwiegend wahrscheinlich.

2.2 Sofern die Lösung zu 2.1 dennoch nicht möglich sein sollte, kommen hilfsweise noch folgende

Standorte in Betracht:

Anbau des Jugendzentrums an den verbleibenden Altbestand (**Anlage 4 a**), wobei diese Lösung einen zusätzlichen Anbauaufwand (Anpassung beider Bauteile an der Ansatzstelle) bedeuten würde. Bei Abriss des gesamten Altbestands Verschieben des Jugendzentrums nach Osten (**Anlage 4 b**), wobei dann die Abrisskosten entstehen würden. Zwar wurde im Altbestand noch in 2006 eine Dachsanierung und Fassadendämmung mit rund 37.000 € vorgenommen, die von der Hermann-Weber-Stiftung unterstützt wurde. Allerdings, so auch die Aussagen des Kreisjugendamtes, ist das Gebäude im Inneren unabhängig davon sanierungsbedürftig. Bei weiterer Verwendung ist in den nächsten Jahren mit zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen.

Die Verwaltung wird bei den weiteren Planungen zum Jugendzentrum die Standortvariante 2.1, hilfsweise den Anbau an den Altbestand und nur bei Nichtmachbarkeit beider Alternativen den Abriss des Altbestands planerisch verfolgen.

Bei allen Alternativen bleibt es

- beim beschlossenen Bau- und Ausstattungsumfang des Jugendzentrums und bei dem aus jugendfachlicher Sicht favorisierten Standort auf dem Schulgelände mit dem Vorteil eines näheren Heranrückens an die Straße, so dass aus Sicht der Jugendarbeit keinerlei Verschlechterung eintritt und
- bei der Entfernung der jetzigen Fahrrad-Abstellanlage mit notwendigem Ersatz.

Wenn die Alternative 2 zum tragen kommt, kann es bei der derzeit beschlossenen Lage des Jugendzentrums bleiben oder auch die eben dargestellte Verlegung gemäß Ziff. 2.1 beschlossen werden. Aus Sicht der Schulleitung ist die Verlegung des Standorts in jedem Fall notwendig, weil man von dort bei dem bisherigen Standort eine zu große Beeinträchtigung der Schulhoffläche sieht.

3 Schulentwicklungsplan

Nach dem derzeitigen, im Hauptausschuss am 04.06.2007 (XII/15/140) einstimmig beschlossenen SEP zeigt sich für das Gymnasium im Prognosezeitraum bis 2011/12 bei etwa gleichbleibenden Schülerzahlen mit 5zügiger Sekundarstufe II und **keinem** klassischem Ganztagsbetrieb folgender, also im Verhältnis zum jetzigen Bestand **zusätzlicher** Raumbedarf:

Raumnutzung	Anzahl Räume	Zusätzlicher Bedarf
Naturwissenschaftliche Räume (lt. Erlaß mind. 70-80 m2 je Raum)	5-6	420-480 m2
Forum (derzeit rund 250 m2)	1	115 m2
Schüleraufenthalt (kann auch durch ein ausreichendes Forum gedeckt werden)	1	64 m2
Bibliothek/Mediothek		181 m2
		720 - 840 m2 (gerundet)

Hierbei ist einerseits zu berücksichtigen, dass der Schulentwicklungsplan einen Prognosezeitraum betrachtet, der weit unter der gedachten Nutzungsdauer der baulichen Anlage liegt und andererseits rein rechnerisch Bedarfsflächen laut Schulraumprogramm des Landes ermittelt, ohne damit baulich-funktionale Zusammenhänge zu berücksichtigen. Auch ist die – u.U. langfristige - Entwicklung neuer Unterrichtsformen (Projektarbeit in Kleingruppen, Workshops, Ganztagsbetrieb u.ä.) nicht berücksichtigt.

4 Schulische Aspekte

Der bisherige Planungsstand wurde am 10.10.2007 dem Schulleiter eingehend dargestellt und erläutert. Aus Sicht der Schule wird die Alternative 1 eindeutig favorisiert. Als Gründe werden im wesentlichen funktionale Notwendigkeiten aus dem pädagogischen und organisatorischen Bereich angeführt. Auch wird betont, dass die Alternative 1 mit Blick auf ein langfristig zukunfts- und leistungsfähiges gymnasiales Schulangebot am Standort „Gemeinde Eitorf“ und im Vergleich mit anderen Schulstandorten schon als Mindestlösung zu sehen ist. Der Schulleiter, Herr Teubler, wird in der Sitzung anwesend sein und kann – sofern vom Ausschuss gewünscht – die Einzelheiten zu den genannten schulfunktionalen Erfordernissen erläutern.

5 Finanzierung

Im Haushalt 2007 ist ein Betrag von 100.000 € für die Planung des NWZ vorgesehen. Aus diesem

wurde die Bodenuntersuchung und derzeit laufende Architektenvertrag bestritten. Für 2007 stehen somit noch Planungsmittel in Höhe von 91.000 € zur Verfügung.

In der Investitionsplanung sind gemäß dem damaligen Beschluss Mittel eingestellt wie folgt:

2008	Verpflichtungsermächtigung	1.000.000 €
2009	Verpflichtungsermächtigung	880.000 €

Unter der Prämisse, eine Netto-Neuverschuldung zu vermeiden kommt eine Deckung zusätzlicher Mittel nur durch eine entsprechende zeitliche Verschiebung oder Streichung anderer Maßnahmen aus der derzeitigen Investitionsliste (siehe letzter Hauptausschuss) in Betracht, die im Rahmen der Haushaltsberatung für 2008 erfolgen müsste. Um die Deckung des zusätzlichen Aufwands von rund 950.000 € bereits bei der **Einbringung** des Haushalts zu berücksichtigen, wäre mit Blick auf die Investitionsliste ein Ratsbeschluss nach vorgelagerter Beratung im Hauptausschuss notwendig, weil der derzeitige Stand der Liste noch von dem alten Ansatz von 2,0 Mio. € ausgeht (davon 750.000 in 2008).

6 Vergabeverfahren

Es kommen zwei grundsätzlich unterschiedliche Verfahrensweisen (jeweils nach öffentlicher Ausschreibung) in Betracht:

6.1 Vertrag nach VOB/A mit Einheitspreisen und Einzelgewerken (Fachlosen). Vergeben wird nach Fachlosen an mehrere Unternehmer. Die Preise werden auf der Basis von Vordersätzen ermittelt; die Höhe der Vergütung steht exakt erst nach Abschluss des jeweiligen Loses und dessen Aufmaß fest. Abschlagszahlungen nach Baufortschritt.

6.2 Vertrag nach VOB/A als Generalunternehmervertrag. Vergeben wird auf anhand einer eingehenden Baubeschreibung die schlüsselfertige Gesamtleistung an einen Unternehmer zu einem Pauschal-Festpreis. Abschlagszahlungen nach vorher festgelegtem Zahlungsplan.

Für beide Verfahrensweisen ergeben sich Vor- und Nachteile, die im wesentlichen in der als **Anlage 5** beigefügten Auflistung stichwortartig dargestellt sind. Es gibt – so weit bekannt – keine objektivierten Untersuchungen darüber, welche der beiden Lösungen in der Regel die wirtschaftlichere ist oder z.B. eine bessere Beteiligung örtlicher Unternehmen verspricht. Anfragen bei benachbarten Kommunen zeigen ebenfalls kein ganz überwiegendes Bild zugunsten der einen oder anderen Lösung, wobei Erfahrungen aus den letzten Jahren im Schulbau allerdings für die GU-Lösung sprechen. Auf jeden Fall sollte aber bei Durchführung des Projektes im Rahmen eines GU-Vertrages die Auftraggeberposition bis hin zur Bauüberwachung hinsichtlich der Einhaltung der vorgegebenen Leistung durch externe Fachleute aufgrund eines gesondert zu vergütenden Vertrages im Auftrag der Gemeinde wahrgenommen werden. Auch ist es in beiden Varianten gleichermaßen ratsam, im Vorfeld eine ausschreibungsreife Leistungsbeschreibung erstellen zu lassen.

Von Seiten der Verwaltung würde die Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines GU-Vertrages befürwortet, da insbesondere die Festpreis- und Fertigstellungsgarantie wesentliche Parameter sind. Zur Beteiligung örtlicher Betriebe am Auftragsvolumen kann diese weder bei der klassischen Ausschreibung nach Losen noch bei einer GU-Vergabe gewährleistet oder ausgeschlossen werden. In beiden Fällen sieht das Vergaberecht letztlich einen Marktwettbewerb vor.

6 Zeitlicher Ausblick

Sofern die oben erwähnten grundsätzlichen Beschlüsse heute gefasst werden und die Finanzierung im Haushalt 2008 f. rechtskräftig sichergestellt werden kann, kann die Erstellung einer ausführungsfähigen Planung beauftragt werden, die dann entweder in der Ausschreibung eines EP-Vertrages nach Losen oder einer schlüsselfertigen Baubeschreibung münden würde. Bei optimalem Verlauf kann mit einem Baubeginn noch in 2008 gerechnet werden, so dass dann der Schuljahresbeginn 2009/10 (zugleich 100jähriges Bestehen des Gymnasiums Eitorf) mit der Fertigstellung noch erreicht werden könnte.