

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

20.10.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	26.10.2016	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	26.10.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	10.11.2016	Entscheidung

Schulzentrum - Raumprogramm u. Kostenrahmen für Umbau und Sanierung

Sachverhalt:

Das Architekturbüro Farwick+Grote hat nun das Raumprogramm vorgelegt und einen ersten Kostenrahmen ermittelt. Die Unterlagen sind beigelegt. Die Unterlagen werden vom Planungsbüro in der Sitzung erläutert.

Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Nutzungen im Schulgebäude weist eine Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen) von 11.219 m² aus. Davon entfallen 4.153,50 m² auf die Realschule, 5.560,50 m² auf das Gymnasium, 965,00 m² auf gemeinsam genutzte Bereich des „Kreativ-Clusters“ und 540,00 m² auf die Mensa. Im Testentwurf der Phase Null konnte im Schulgebäude eine Fläche von 11.003 m² nachgewiesen werden. Wird die Mensa wie aus funktionalen Gründen vorgeschlagen in einem Neubau untergebracht werden die vorhandenen Flächen im Bestandsgebäude ausreichen, das Raumprogramm dort zu realisieren.

Das Raumprogramm bildet im Bereich Sporthallen die Bestandsflächen ab. Zusätzlich ist eine Fläche „Sportererweiterung“ mit 232 m² Nutzfläche aufgeführt. Diese Erweiterung geht über den Rahmen der üblichen Raumausstattung nach Ersatzschulfinanzierungsverordnung hinaus. Sie wurde vom Gymnasium begründet mit der Bestrebung, einen Leistungsschwerpunkt Sport einrichten zu wollen.

Kostenrahmen

Der Kostenrahmen für die Sanierung des Schulzentrums einschließlich Erweiterungsbau Mensa und einschließlich Erweiterung im Sportbereich wurde unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Einschränkungen mit 27,8 Mio. EURO brutto einschl. Nebenkosten ermittelt.

Der Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung (siehe Leistungsphasen nach HOAI) sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe und der sachgerechten Veranschlagung von Planungsmitteln. Es handelt sich um eine erste Kostenermittlung, die auf der Grundlage von Flächen und der geschätzten Eingriffstiefe in die Substanz erstellt wurde. Es handelt sich nicht um eine Kostenschätzung nach DIN 276. Diese kann erst nach der Vorplanung erstellt werden und ist Mindestvoraussetzung für die Veranschlagung der Baumaßnahme nach § 14 GemHVO.

Nicht enthalten ist die bauliche Sanierung des Bestandes der Sporthallen. Die Kosten hierfür lassen sich verlässlich erst nach Erstellung einer Entwurfsplanung ermitteln, da die Kosten wesentlich durch die Sanierung der Haustechnik, die Herstellung der Barrierefreiheit und die Anpassung an die aktuelle Bauordnung bestimmt werden. Hierzu bedarf es einer größeren Planungstiefe, insbesondere im Bereich Brandschutz. In der Vergangenheit ist von den Mitarbeitern des ZGM ein Kostenrahmen von ca. 3,1 Mio. EURO geschätzt worden. Als Orientierungsrahmen für die Finanzierung hält die Verwaltung diesen Kostenrahmen weiterhin für brauchbar.

An Ausstattungen ist nur die Neueinrichtung einer Lehrküche berücksichtigt. Die naturwissenschaftlichen Räume des Gymnasiums haben eine zeitgemäße Ausstattung und sollen auch im Bestand weiter genutzt werden. Weitere Ausstattungen in den allgemeinen und Fachunterrichtsräumen können erst nach Erstellung eines Medienkonzeptes und mindestens einer Vorplanung für die Fachunterrichtsräume insbesondere der Realschule kostenmäßig beziffert werden. Erst dann lässt sich beurteilen, was an vorhandener Ausstattung weiterverwendet werden kann und was neu zu beschaffen ist.

Bei den Außenanlagen wurde bei Ermittlung des Kostenrahmens von einer weitgehenden Erhaltung des Bestandes ausgegangen. Anpassungen erfolgen dort, wo durch Baumaßnahmen in den Bestand eingegriffen wird. Ansonsten sind bisher nur punktuelle Ergänzungen (Optimierung einzelner Teilbereiche) enthalten. Weitere Kosten können nur nach einer detaillierten Planung ermittelt werden.

Nicht enthalten sind Provisorien während der Bauzeit. Der Umfang notwendiger Provisorien (Ersatzräume) lässt sich ebenfalls erst nach Erstellung mindestens der Vorentwurfsplanung, besser der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ermitteln, wenn Aussagen über Bauabschnitte und Bauabläufe möglich sind. Eigentlich stehen durch das Freiziehen der Anne-Frank-Hauptschule Räume zur Verfügung, um ohne zusätzliche Provisorien die Maßnahme abschnittsweise umsetzen zu können. Angesichts der noch längeren Vorlaufzeit wurden die freien Räume aber inzwischen den beiden verbliebenen Schulen zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Das allerdings mit der Auflage, dass die Räume für den Zeitraum der Baudurchführung wieder aufgegeben werden müssen.

Die Auslagerung von 10 bis 12 Raumeinheiten über 3 Jahre würde zu Kosten von ca. 1,0 bis 1,2 Mio. EURO führen.

Anlagen:

Raumprogramm

Kostenrahmen