

**Sitzungsvorlage Nr. VII/889
öffentliche Sitzung**

Beratungsgang:

Schul- und Bildungsausschuss

16.09.2009

Betreff: Sachstandsbericht zum Umbau der Grundschule Darfeld und Festlegung der weiteren Vorgehensweise zum Ausbau des Dachgeschosses

FB/Az.: I/211-21

Produkt: 10/01.015 Gebäudemanagement

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: 256.000 €, alternativ 299.000 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt: 10 - Gebäudemanagement

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von: 25.000 €, alternativ 68.000 €

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag: 28 – Steuern, Abgaben, Entgelte

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zum Umbau der Grundschule Darfeld (einschließlich Einbau einer neuen Gasheizung) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die notwendigen Finanzmittel für den Innenausbau des Dachgeschosses in Höhe von rd. 43.000 € sind im Haushalt 2010 zu veranschlagen.

Alternativ:

Dem Gemeinderat Rosendahl wird empfohlen, die notwendigen Finanzmittel für den Innenausbau des Dachgeschosses in Höhe von rd. 43.000 € als weitere überplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen bereitzustellen, um einen zügigen Abschluss der Gesamtbaumaßnahme und damit eine zeitnahe Bereitstellung der Schulräumlichkeiten zu erhalten. Voraussetzung für die Zustimmung der überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen ist die Sicherstellung der Finanzierung.

Sachverhalt:

Die gegenwärtig in der Grundschule Darfeld durchzuführenden Baumaßnahmen beinhalten im Einzelnen folgende Projekte, für die sich folgender Sachstand darstellt:

1. Erneuerung der Heizungsanlage

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 18. März 2009 beschlossen, im Rahmen des Umbaus der Pausenhalle zu einer Aula die bisher vorhandene Gasheizung durch eine neue Gasheizung zu ersetzen.

Im Haushalt 2009 sind für die Erneuerung der Heizungsanlage im Investitionsplan zwar 151.500 € veranschlagt, jedoch bezieht sich dieser Finanzbedarf auf die Kosten für eine Pelletheizung. Für eine neue Gasheizung wurde seinerzeit von Gesamtkosten in Höhe von 88.000 € ausgegangen.

Die neue Heizungsanlage wird voraussichtlich bis Mitte September d.J. soweit fertig gestellt sein, dass eine Inbetriebnahme möglich ist.

Aufgrund der erteilten Aufträge werden für die Heizungserneuerung Gesamtkosten in Höhe von rd. 83.000 € entstehen, so dass gegenüber der Kostenschätzung mit einer Einsparung in Höhe von rd. 4.000 € und gegenüber der Veranschlagung im Haushalt mit Minderausgaben von etwa 68.500 € (151.500 € abzüglich 83.000 €) gerechnet werden kann.

Im Haushalt 2009 ist die Erneuerung der Heizungsanlage als Investitionsmaßnahme veranschlagt. Es zeigt sich, dass die durchzuführende Maßnahme aus verschiedenen Gründen als Aufwand abzuwickeln ist. Weitere Einzelheiten zu den Notwendigkeiten und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen werden im Finanzzwischenbericht, der mit der Einladung zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 24. September 2009 vorgelegt wird, dargestellt und in der HFA-Sitzung erläutert.

2. Umgestaltung der Grundschule

- a) Der Schul- und Bildungsausschuss hat sich in der Sitzung am 17. Dezember 2008 für die Schaffung einer Aula und den Umbau der ehemaligen Dachgeschosswohnung zu schulischen Zwecken ausgesprochen. Im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2009 am 17. Februar 2009 hat der Gemeinderat bei dem Produkt 10 – Gebäudemanagement – Finanzmittel in Höhe von insgesamt 554.400 € für verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen an den gemeindlichen Gebäuden bereitgestellt. Entsprechend der Einzelaufstellung zu dem betreffenden Sachkonto (vgl. Seite 114 des Haushaltsplanes) sind dabei für Maßnahmen an den Grundschulen zusätzlich zu dem Sockelbetrag (für allgemeine Unterhaltungsmaßnahmen) Mittel in Höhe von 138.600 € vorgesehen, die im Wesentlichen für die in diesem Jahr vorgesehenen Maßnahmen zur Umgestaltung der Grundschule Darfeld eingeplant sind. Bei der Mittelbereitstellung für die Umgestaltung der Grundschule war im Dachgeschoss lediglich die Erneuerung des Daches über der seinerzeitigen Wohnung berücksichtigt; der Innenausbau selbst war und ist auch heute noch durch den gemeindlichen Bauhof bzw. Hausmeisterpool angedacht.

- b) In den diesjährigen Sommerferien wurden zunächst die Arbeiten zur Vergrößerung der Aula um einen Klassenraum und der Abbruch des bestehenden Kamins und der damit in unmittelbarem Zusammenhang stehende Abbruch des Mauerwerkes in der ehemaligen Dachgeschosswohnung in Angriff genommen. Bei den Abbrucharbeiten im Dachgeschoss wurde deutlich, dass die Erneuerung des Daches nicht nur über der bisherigen Wohnung notwendig ist, sondern auch auf dem verbleibenden restlichen Teilstück bis zum in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Querflügel des ursprünglichen Schulgebäudes. Zum einen zeigte sich, dass in den gesamten Dachschrägen keinerlei Isolierung vorhanden war, zum anderen wurde sichtbar, dass feine Haarrisse an den etwa 50 Jahre alten Dachziegeln bereits erhebliche Feuchtigkeiten im Bereich der Drempelel verursachen. Diese offensichtlich zu Tage getretenen Tatbestände machten deutlich, dass die Dacherneuerung nicht nur isoliert betrachtet werden konnte für den Bereich der ehemaligen Wohnung (etwa 15 m Breite), sondern für das gesamte restliche Teilstück bis zum Querflügel durchgeführt werden muss, und das aus Wirtschaftlichkeitsgründen in einem Zuge. Das östliche Teilstück oberhalb der OGS wurde bereits im Zuge der Schaffung der OGS-Räumlichkeiten erneuert.
- c) Aufgrund der zuvor geschilderten Sachlage ergab sich die Notwendigkeit, vor der Erneuerung des gesamten restlichen Daches bis zum Nordsüd-Querflügel auch für den gesamten in Rede stehenden Bereich – und damit nicht nur im Bereich der ehemaligen Wohnung – die vollständige Entkernung durchzuführen. Zunächst war beabsichtigt, diese Arbeiten mit eigenen Kräften der Gemeinde in den Herbstferien durchzuführen. Das hätte aber eine erneute Baustelle mit all ihren Folgen verursacht, wobei die Entsorgung der zu entkernenden alten Baumaterialien mit der Fertigstellung der neuen Aula im Erdgeschoss eine besondere Erschwernis hervorgerufen hätte. Aufgrund eines darüber hinaus unterbreiteten günstigen Angebotes der ohnehin vor Ort tätigen Baufirma wurde der Anschlussauftrag für die vollständige Entkernung des gesamten restlichen Teils des Ostwest-Flügels mit einer Auftragssumme von rd. 7.000 € erteilt.
- d) Die Entkernungsarbeiten im Dachgeschoss haben dazu geführt, dass an der Hohlstein-Betondecke in dem darunter befindlichen Klassenraum, der nunmehr der Aula zugeordnet ist, Beschädigungen aufgetreten sind, die nur durch den Einbau einer neuen Betondecke ordnungsgemäß behoben werden konnten. Auf die Sachdarstellung in der Sitzungsvorlage Nr. VII/881 zur Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses für eine überplanmäßige Aufwendung und Auszahlung durch den Gemeinderat Rosendahl am 20. August 2009 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Mehrkosten wurden seinerzeit mit **rund** 25.000 € ermittelt; sie werden jedoch nach Vorlage der ersten Rechnungen und aktueller Berechnungen etwa 26.000 € betragen.
- e) Für den Umbau des Schulgebäudes war die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes notwendig. Hierbei wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro für Brandschutztechnik festgestellt, dass es sich bei der Größe der neuen Aula um eine Versammlungsstätte im rechtlichen Sinne handelt, da sie aufgrund ihrer Größe bzw. Fläche für über 200 Personen ausgelegt ist – auch wenn diese Personenanzahl niemals erreicht werden wird – und damit besonderen Anforderungen und Auflagen unterliegt. Hierzu gehören im Wesentlichen der Einbau einer Lüftungsanlage und einer Notbeleuchtung sowie verschärfte Anforderungen für die Fluchtwege. Für diese Maßnahmen mussten Aufträge in Höhe von insgesamt rd. 41.500 € erteilt werden.

f) Derzeit stellt sich die Kosten- und Finanzierungssituation im Einzelnen wie folgt dar:

- entstandene bzw. beauftragte Gesamtkosten für den kompletten Umbau der Aula (Erdgeschoss) und vollständige Entkernung des gesamten Dachgeschosses = 184.000 €
- in dem Budget „Gebäudeunterhaltung“ sind für Umbau-maßnahmen an der Grundschule Darfeld enthalten (vgl. Buchstabe a)) = 122.000 €
- zusätzlich bereitgestellte Mittel lt. Dringlichkeitsbeschluss vom 03. August 2009 = 25.000 €
- Einsparungen bei den veranschlagten Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen an der Verbundschule = 37.000 €
- Finanzierungsmittel insgesamt = 184.000 €

g) Für die Erneuerung des gesamten Daches, die Durchführung der notwendigen Isolierungsmaßnahmen und den Ausbau der ehemaligen Wohnung zu einem Schulraum (hier ist auch eine Mitbenutzung durch die OGS möglich) ist – wie bisher geplant – nach wie vor vorgesehen, dass lediglich die Dacherneuerung und die Heizungs-, Elektro-, Estrich- und Malerarbeiten durch noch zu beauftragende Unternehmer durchgeführt werden. Alle weiteren Arbeiten sollen weitgehend durch gemeindliche Arbeitskräfte, im Wesentlichen durch den Hausmeisterpool, ausgeführt werden.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen werden nach überschlägiger Ermittlung noch folgende Gesamtkosten entstehen, wobei die Maßnahmen des ersten Kostenblocks (kursiv dargestellt) kurzfristig in Angriff zu nehmen wären:

- *Erneuerung Dach* = 45.000 €
- *Verstärkung Dachstuhl* = 12.000 €
- *Instandsetzung der Dachgauben* = 6.000 €
- *Material Trockenbauarbeiten Außenhülle* = 9.000 €

- Heizung, Sanitär, Elektro und Beleuchtung = 15.000 €
- Estricharbeiten = 6.500 €
- Material Trockenbauarbeiten Innenwände und Türen = 6.000 €
- Material Fußboden = 5.500 €
- Material Akustikdecke = 5.000 €
- Malerarbeiten = 5.000 €
- insgesamt = 115.000 €

h) Vor Beginn der Winterperiode sollten in jedem Falle noch die Erneuerung des Daches und die damit unbedingt einhergehenden Arbeiten sowie die Trockenbauarbeiten der Außenhülle durchgeführt werden, um ein dichtes und gedämmtes Gebäude zu erhalten. Die notwendigen Ausschreibungen für diese Maßnahmen könnten kurzfristig durchgeführt werden. Hierfür entstehen nach der vorstehenden Aufstellung (die Einzelmaßnahmen sind dort kursiv dargestellt) Gesamtkosten von rd. 72.000 €.

Nach heutiger Einschätzung kann durch Umschichtung bzw. Verzicht von Maßnahmen an anderen Gebäuden innerhalb des Produktes 10 – Gebäudemanagement – zusätzlich zu den bereits bereitgestellten Finanzmitteln zur Deckung der Mehrkosten bei der Aula (vgl. Buchstabe f)) noch ein Betrag von rd. 47.000 € in Anspruch genommen werden. Damit wäre im Wege einer überplanmäßigen Aufwendung und Auszahlung noch ein Betrag von 25.000 € bereitzustellen. Dieser Betrag wird bei dem für den Haupt- und Finanzausschuss am 24. September 2009 zu erstellenden Finanzzwischenbericht bereits als überplanmäßige Aufwendung und Auszahlung berücksichtigt.

- i) Nach Erneuerung des kompletten Daches und Erstellung der Außenhülle (Wärmedämmung) verbliebe der eigentliche Innenausbau des Dachgeschosses mit noch voraussichtlichen Restkosten von rd. 43.000 € (vgl. Buchstabe g), 2. Kostenblock). Hier sind zwei Realisierungsmodelle denkbar. Die notwendigen Finanzmittel werden ebenfalls überplanmäßig zur Verfügung gestellt und die Innenbauarbeiten werden im unmittelbaren Anschluss an die Erstellung der Trockenbauarbeiten der Außenhülle (Wärmedämmung) durchgeführt. Alternativ ist ebenfalls denkbar, diese Arbeiten zu Beginn des kommenden Jahres durchzuführen; in diesem Falle könnten die notwendigen Finanzmittel im Haushalt 2010 bereitgestellt werden.
- j) Der Schul- und Bildungsausschuss wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss für die Beratung des Finanzzwischenberichtes und der damit einhergehenden Gesamthöhe der überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen einen richtungsweisenden Empfehlungsbeschluss zum Umfang der in diesem Haushaltsjahr noch abzuwickelnden Maßnahmen zu geben. Über die endgültige Höhe der überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen (25.000 € bzw. 68.000 € [25.000 € + 43.000 €]) entscheidet sodann der Gemeinderat in der Sitzung am 08. Oktober 2009.
- k) Für das kommende Haushaltsjahr sind in jedem Falle die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Rampe am Haupteingang der Schule und für eine rollstuhlgerechte WC-Anlage im Bereich des Toilettengebäudes (einschließlich der damit verbundenen ergänzenden baulichen Unterhaltungsarbeiten wie Türen und Anstrich und Einbau einer neuen Eingangstüranlage zum Toilettentrakt) einzuplanen. Die Arbeiten sind bis zum Schuljahresbeginn 2010/2011 durchzuführen. Die Gesamtkosten hierfür werden mit etwa 25.000 veranschlagt.
- l) Die Herren Terwey sen. und jun. vom Architekturbüro Helmut Terwey und Ingenieurbüro für Statik Mario Terwey werden sowohl bei der geplanten Ortsbesichtigung als auch bei der anschließenden Ausschusssitzung zugegen sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

In Vertretung:

Gottheil
Allgemeiner Vertreter

Niehues
Bürgermeister