

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: ----

Betreff: **Energetische Sanierung Kepler-Gymnasium**
Bericht über den Projektverlauf

Bezug:

Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Die energetische Sanierung des Kepler-Gymnasiums läuft planmäßig. Durch verschiedene technische Zusammenhänge, z.B. den Einbau einer Lüftungsanlage, aber auch durch Einbeziehung von akustischen Verbesserungen u. ä. sind nach aktueller Kostenprognose Mehrkosten zu erwarten. Zu klären ist die Frage, ob die energetische Sanierung in eine Generalsanierung weiterentwickelt werden sollte, um das Gebäude insgesamt in einen neuwertigen Zustand zu versetzen und für eine Nutzungsdauer von weiteren 40 Jahren herzustellen. Insgesamt muss die Finanzierung aufgrund dieser und anderer Einflüsse angepasst werden.

Ziel:

Information des Gemeinderats über die Kostensituation bei der Sanierungsmaßnahme, die Auswirkungen auf die Haushaltsplanung und den Vorschlag zur Durchführung weiterer Maßnahmen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sanierungsmaßnahme Kepler-Gymnasium wird derzeit unter Einhaltung der Baukosten als „Energetische Generalsanierung“ durchgeführt. Nachdem einerseits durch Einbau einer flächendeckenden Lüftungsanlage und andere Maßnahmen deutlich stärkere Eingriffe als ursprünglich vorgesehen in die Bausubstanz notwendig wurden, andererseits sich die Maßnahme über insgesamt sechs Jahre streckt, muss laut aktueller Kostenprognose mit Mehrkosten gerechnet werden. Gleichzeitig möchte die Verwaltung zur Diskussion stellen, ob eine Erweiterung des Bauvorhabens angezeigt ist, um auch den durch die laufende Sanierungsmaßnahme nicht abgedeckten Bereich der Innensanierung mit einzubeziehen. Hierdurch und durch die veränderte Finanzierung der Erweiterung des Uhlandgymnasiums kann im Rahmen der bevorstehenden Haushaltsberatungen eine Veränderung der Haushaltsansätze erforderlich werden.

2. Sachstand

Für die energetische Sanierung des Kepler-Gymnasiums stehen im Finanzplanungszeitraum des Haushalts 2010 insgesamt 6,0 Mio € zur Verfügung. Die Maßnahme ist aufgeteilt in 6 Bauabschnitte, beginnend mit dem Jahr 2008 und vorgesehener Fertigstellung in 2013. Die Sanierung des historischen Hauptgebäudes östlich der Mensa ist mit einem Betrag von 2,4 Mio. € ab 2013 vorgesehen.

2.1 Energetische Sanierung westlicher Bauteil

Für die energetische Sanierung des Westlichen Bauteils stehen 3,6 Mio € zur Verfügung. Die ursprünglichen Haushaltsmittel wurden durch die Entscheidung zum Einbau einer Lüftungsanlage um 300.000 € verstärkt (Vorlage 25/2009), die im Finanzplan 2010 allerdings noch nicht enthalten sind.

Die Durchführung der Maßnahme läuft planmäßig. Neben der Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen konnten in den Bauabschnitten 1 bis 3 alle haustechnischen Gewerke begonnen und teilweise abgeschlossen werden. Neben einer zusätzlichen flächendeckenden Brandmeldeanlage, die zur Kompensation von vorhandenen baulichen Mängeln eingebaut wird, wurde die Elektroanlage einschließlich der Datennetze und der ELA-Anlage erneuert. Die Beleuchtungsanlage ist nun tageslicht- und präsenzgesteuert. Bei der Heizungsanlage wurde das Rohrnetz neu aufgebaut und alle Räume über eine nutzergeführte Einzelraumregelung an eine neue computergestützte Steuerung angeschlossen. Die Lüftungsanlage ist bis auf das Zentralaggregat eingebaut. Dieses wird in Zusammenhang mit der Dachsanierung installiert. Die sanitären Anlagen wurden mit Ausnahme der WC's im Untergeschoss einschließlich aller Zu- und Abwasserleitungen, der Waschbecken in den Klassenzimmern und der Objekte in den Haupt-WC's erneuert.

Aus funktionalen und baulichen Gründen wurden die Fachräume im Westbau gebündelt. So konnte aus den Fachbereichen Physik, Biologie, Erdkunde, Musik, Kunst und Informatik eine zusammenhängende funktionale Einheit geschaffen werden. Die aufwendige technische Ausstattung konnte so auf diesen Bereich konzentriert werden. Im Zusammenhang mit dem neuen Aufzug wird dies erhebliche funktionale Vorteile für den Unterrichtsbetrieb und die barrierefreie Erreichbarkeit der Fachräume haben.

In Teilbereichen wurden, wie in Vorlage 266/2008 dargestellt, die Bodenbeläge erneuert, Malerarbeiten ausgeführt und Akustikdecken eingebaut.

Aufgrund sehr starker Auswirkungen des Neubaus der Mensa auf das Sekretariat und die Büros der Schulleitung musste deren Sanierung, obwohl erst im 6. Bauabschnitt der Sanierung des Altbaus vorgesehen, mit einem Aufwand von 210.000 € vorgezogen werden. Diese Haushaltsmittel können aus dem Budget des 6. Bauabschnitts auf den 4. BA übertragen werden.

Die Bauabschnitte 4 und 5 sind für die Jahre 2011 und 2012 geplant. Zur Ausführung kommen die Erneuerung der gesamten Gebäudehülle mit Fenstern, Wärmedämmung, Dacherneuerung und dem Anbau der notwendigen Fluchttreppe auf der Nordseite. Im zentralen Treppenhaus wird ein neuer Aufzug installiert.

Die Kostenentwicklung verläuft insgesamt zufriedenstellend. Der Mittelabfluss entspricht den ausgeführten Leistungen und beträgt zurzeit etwa 50 %. Allerdings ergibt die aktuelle Kostenprognose Mehrkosten in Höhe von 306.000 €. Ursachen hierfür sind neben der Entwicklung der Baupreise (statistisches Landesamt 2007 bis 2010 + 4%) unerwartete Mehraufwendungen aufgrund der teilweise schlechten Bausubstanz. So mussten z.B. die für die Haustechnik und Lüftungskanäle notwendigen Durchbrüche und Schwächungen der Statik an anderer Stelle durch Verstärkungen der tragenden Struktur ausgeglichen werden. Auch wurde aufgrund der extremen Halligkeit damit begonnen, die Decken in den Fluren komplett gegen Akustikdecken auszutauschen. Die Maßnahmen des Brandschutzes waren außerdem insgesamt umfangreicher als in der ersten Planung vorgesehen. Auch sind durch die Aufteilung in fünf Bauabschnitte und die dadurch erforderlichen Unterbrechungen, aufgeteilten Ausschreibungen, Ermöglichung von Interimsnutzungen und erhöhtem Reinigungsbedarf deutliche Mehrkosten entstanden. Im Gegenzug sind nun Ausschreibungsgewinne, die die Kostenprognose positiv beeinflussen könnten, gerade bei den kostenintensiven Fassadengeräten nicht ausgeschlossen.

2.2 Weitere bauliche Maßnahmen

Die Schulverwaltung und die Schulleitung haben darum gebeten, neben der baulichen/energetischen Ertüchtigung des Gebäudes auch Maßnahmen ins Auge zu fassen, die in erster Linie den Nutzern zugute kommen. Hier geht es im Wesentlichen um neue Möbel, um Tafeln, Verdunklungsvorhänge und darum, nicht nur in Teilbereichen die Fußböden, Decken und Wandoberflächen zu erneuern sondern der Schule dadurch ein neuwertiges Erscheinungsbild zu geben, dass dies in allen Räumen und Fluren gemacht wird. Die Verwaltung unterstützt diesen Wunsch auch deshalb, weil die Eingriffe in diese Bereiche stärker und die optischen Auswirkungen heftiger waren als geplant. Sie haben deutliche Spuren hinterlassen und ergeben zusammen mit den teilweise sehr abgenutzten Wand-, Boden- und Türoberflächen, den maroden WC's im UG und dem alten Mobiliar ein schlechtes Bild.

Ein Sonderproblem ist das Bauwerk am Eingang des westlichen Gebäudeteils. Es besteht aus einem Fahrradkeller und einer Eingangsüberdachung. Seine Sanierung ist bisher nicht vorgesehen. Es ist einerseits sanierungsbedürftig (Betonsanierung), andererseits jedoch so hässlich, dass eine Sanierung nach Meinung der Verwaltung nicht in Frage kommt. Es sollte zugunsten eines einladenden, hellen, deutlich kleineren und vor allem barrierefreien Eingangs abgerissen und erneuert werden.

Die Ausweitung der energetischen Sanierung zu einer Generalsanierung hätte finanzielle Auswirkungen. Insgesamt entstünden Mehrkosten in Höhe von 0,69 Mio €. Hierüber muss im Rahmen der Haushaltsberatungen 2011 entschieden werden. Um Entscheidungsalternativen zu haben, können die inhaltlich zusammenhängenden zusätzlichen Sanierungsarbeiten wie folgt zusammengefasst werden:

Erneuerung Eingangsbereich	250.000 €
Möbel, Tafeln, Verdunklungsvorhänge	130.000 €
Flächendeckende Akustikdecken, Beleuchtung	170.000 €
Wand-, Boden-, Tür- und Fußbodenoberflächen	110.000 €
Sonstiges	30.000 €

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die energetische Sanierung des Kepler-Gymnasiums zu einer Generalsanierung des Gebäudes weiter zu entwickeln. Hierfür werden die funktionalen und optischen Mängel im Innern des Gebäudes beseitigt und der Eingangsbereich erneuert. Die Finanzmittel werden entsprechend verstärkt. Zahlreiche Missstände und Mängel können beseitigt werden und das Gebäude wird funktional und optisch für die nächsten Jahrzehnte so ertüchtigt, dass auch die heutigen pädagogischen Nutzeransprüche erfüllt werden können.

Nachdem die Hauptfinanzierung der Erweiterung des Uhland-Gymnasiums nach 2012 verschoben wurde kann die Sanierungsmaßnahme des Kepler-Gymnasiums angepasst werden. Die Restfinanzierung sollte in 2011 erfolgen, um die anderen großen Projekte in den Folgejahren zu ermöglichen. Im Gegenzug muss, zur Entlastung der kommenden Haushaltsjahre, die Sanierung des Altbaus (also der Bauabschnitt 6) um mehrere Jahre verschoben werden.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Finanzierung der Maßnahme wird wie beschrieben angepasst, die Haushaltsmittel werden verstärkt. Der Umfang der Baumaßnahme allerdings bleibt wie geplant, die unter 2.2 dargestellten zusätzlichen Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Restfinanzierung soll 2011 erfolgen. Sie setzt sich aus den im Finanzplan bereits dargestellten Raten, den Kosten der Lüftungsanlage, den vorgezogenen Maßnahmen im Altbau und den Mehrkosten wie folgt zusammen:

a) Finanzierungsrate Finanzplan 2011	500.000 €
b) Finanzierungsrate Finanzplan 2012	600.000 €
c) Lüftungsanlage V 25/2009	300.000 €
d) Vorgezogene Maßnahme aus 6. BA 2014	210.000 €
e) <u>Mehrkosten</u>	<u>306.000 €</u>

Gesamt	1.916.000 €
--------	-------------

Der 6. BA Sanierung Altbau (Bauteil Ost) wird zur Entlastung der kommenden Haushaltsjahre zeitlich deutlich verschoben und um die bereits ausgeführten und unter 5 d) genannten Kostenansätze reduziert.

Die unter 2.2 beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen mit einem Finanzierungsaufwand von 690.000 € werden im Finanzplan für 2012 vorgesehen. Über sie wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2011 entschieden.

6. Anlagen
