

Cloppenburg, den 20.02.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Schulausschuss	05.03.2019	öffentlich
Kreisausschuss	26.03.2019	nicht öffentlich
Kreistag	04.04.2019	öffentlich

Behandlung: öffentlich

Tagesordnungspunkt

Machbarkeitsstudie zur möglichen energetischen Sanierung der Gebäudeteile A und G der Berufsbildenden Schulen Technik am Standort Lankumer Ring in 49661 Cloppenburg

Sachverhalt:

Der Landkreis Cloppenburg beabsichtigt aufgrund veränderter Anforderungen an die Berufsbildenden Schulen Technik in Cloppenburg die Bauteile A und G des Schulgebäudes zu sanieren / alternativ abzubauen und /oder neu zu errichten bzw. zu erweitern. Nicht zuletzt auch wegen der Verpflichtung zur Energieeinsparung, zur inklusiven Beschulung und der geänderten Raumanforderungsbedingungen für eine moderne Schule muss eine Anpassung des Gebäudebestandes auch in der Grundrissgestaltung erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Auftrag über eine Machbarkeitsstudie am 20.10.2017 an die Technische Universität Braunschweig, Institut für Gebäude- und Solartechnik erteilt. Zweck einer energetischen Machbarkeitsstudie sollte sein, Lösungsvorschläge zu erhalten, die den unterschiedlichen Anforderungen, insbesondere der Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Umwelt in gleicher Weise in Bezug auf die Fassadengestaltung gerecht werden. Eine Bewertung sollte darstellen, ob eine Sanierung oder ein Mischkonzept aus Teilsanierung und Teilneuerrichtung angestrebt werden muss und gegenüber einem Komplettneubau der Trakte A und G noch wirtschaftlich erscheinen kann.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat Herr Dipl. Ing. Architekt Thomas Wilken, stellvertretender Institutsleiter des Instituts für Gebäude- und Solartechnik der Technischen Universität Braunschweig in der Schulausschusssitzung am 15.11.2018 vorgestellt. Zur Vorbereitung dieser Schulausschusssitzung lagen die Untersuchungsergebnisse zur „Machbarkeitsstudie zur möglichen Sanierung der Gebäudeteile A und G“ der BBS Technik als pdf-Datei in einer Lang- und einer Kurzfassung bereits vor.

Die Langfassung enthielt neben der Aufgabenstellung zur Machbarkeitsstudie, eine Beschreibung der Vorgehensweise, die Darstellung des Gebäudebestandes, die Sanierungsvarianten, die Ökobilanzierung, die Wirtschaftlichkeit und eine Zusammenfassung und Empfehlung.

Bei der Kurzfassung handelte es sich um eine Zusammenfassung der o.g. Machbarkeitsstudie; diese war Grundlage des Vortrages von Herrn Dipl. Ing. Wilken in der Schulausschusssitzung vom 15.11.2018.

Sowohl die Kurzfassung als auch die Langfassung der Machbarkeitsstudie sind nach wie vor im Kreistagsinformationssystem abrufbar.

Folgende Zusammenfassung der Bestandsbewertung wurde von Herrn Dipl. Ing. Wilken vorgestellt (Zitat - vorletzte Seite der Kurzfassung):

„Bestandsanierung inkl. Erweiterung:

- Sanierung nur mit erheblichem Eingriff in den Bestand möglich;
- Erweiterung zur Kompensation der geringen lichten Raumhöhe erforderlich;
- Verbesserung der Flächeneffizienz nur eingeschränkt möglich;
- Potential zur Umsetzung differenzierter Arbeitsbereiche bei grundsätzlicher Umstrukturierung hoch;
- Tageslichtversorgung durch neue Lufträume verbesserungsfähig / geschossübergreifende Durchlässigkeit;
- Neuorganisation der Grundrisse erforderlich, um innenliegende Räume ohne Außenbezug zu verändern;
- Schadstoffsanierung durch Rückbau möglich (Kosten nur eingeschränkt kalkulierbar / Restrisiko bleibt);
- Primärenergieeinsparung grauer Energie durch Erhalt des Bestands vorhanden;
- Verringerung des Energieverbrauchs durch energetische Sanierung Einsparpotential bei ca. 35-40%;
- Verbesserung der Energieeffizienz nur durch Totalaustausch der Anlagentechnik (Heizung / Lüftung / Sanitär / Elektro);

Empfehlung:

Das Potential zur Sanierung wird gesehen, erfordert aber einen sehr erheblichen Eingriff in den Bestand und die Struktur des Gebäudes. Ohne grundsätzliche Erweiterung und Umbau werden viele Kompromisse dazu führen, dass im Ergebnis die an eine moderne Schule gestellten Anforderungen nur schwer werden erreicht werden können. U.a. aufgrund des massiven Problems einer eingeschränkten Raumhöhe und der niedrigen Tageslichtversorgung kann ein flächeneffizienter Neubau Vorteile bieten. Die Kosten der Sanierung liegen in etwa auf dem Niveau für einen Ersatzbau mit 8.000 qm, was einer Reduzierung der jetzigen Fläche von 20 % entspricht.

Die sogenannte graue Energie ist vor dem Hintergrund der Notwendigkeit erhöhter Ressourceneffizienz ein Argument für den Erhalt.

Die Ansprüche an moderne Bildungsstätten haben sich in den letzten Jahren massiv geändert. Neue Unterrichtsformate und der Bedarf an hochwertig ausgebildeten Handwerkern sollten im Ausdruck des Schulgebäudes und seiner Ausstattung eine Entsprechung finden.

Die Erwartung muss sowohl bei einer Sanierungsvariante als auch bei der Entscheidung für einen Ersatzneubau umgesetzt werden.“

Die Annahme von Dipl. Ing. Wilken, dass ein flächeneffizienter Neubau bei den Berufsbildenden Schulen Technik mit einer Bruttogrundrissfläche von 8.000 qm erzielt werden könnte, wurde nach Aufstellung eines neuen Raumprogrammes in Absprache mit der Schulleitung nicht bestätigt.

Tatsächlich ist eine Bruttogrundrissfläche von 10.000 qm für eine Ersatzneubaufäche auf der Grundlage eines aktuell mit der Schulleitung der Berufsbildenden Schulen Technik abgestimmten Raumprogrammes erforderlich.

Demnach sind bei den „Investitionskosten Gebäude“ (siehe letzte Seite der Kurzfassung von Dipl. Ing. Wilken) die Kostenkennwerte für

- den Neubau 10.000 qm BGF - 29.9 Mio EUR brutto (inkl. Regionalfaktor mit einer 3 % Kostensteigerung über einen Zeitraum von 4 Jahren – Kostenstand 5.07.2018)
- mit der Sanierung Bestand inkl. Erweiterung (10.000 qm Bestand + 1.500 qm Neubau) 11.500 qm BGF - 24.6 Mio EUR brutto (inkl. Regionalfaktor inkl. einer 3 % Kostensteigerung über einen Zeitraum von 4 Jahren – Kostenstand 5.07.2018)

vergleichbar.

Der Neubau bzw. der Umbau und Anbau der o.g. Gebäudeteile A und G der Berufsbildenden Schulen Technik soll zeitgleich mit der Planung des Lebensmittel-technikums nach einem Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem nicht offenem Planungswettbewerb geplant werden.

Alternative Beschlussvorschläge:

1. Der Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag eine Sanierung der Gebäudeteile A und G der Berufsbildenden Schule Technik vorzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, zu der Sanierung ein Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem nicht offenem Planungswettbewerb auf der Grundlage des Raumprogrammes durchzuführen.

oder alternativ:

2. Der Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag einen Abbruch der Gebäudeteile A und G und einen anschließenden Neubau an der Berufsbildenden Schule Technik vorzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Neubau ein Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem nicht offenem Planungswettbewerb auf der Grundlage des Raumprogrammes durchzuführen.