

Bauliche Sanierung und Modernisierung des Berufsbildungszentrums (BBZ) Dormagen

Betreff

Bauliche Sanierung und Modernisierung des Berufsbildungszentrums (BBZ) Dormagen

Vorlage

65/0676/XVII/2021

Art

Beschlussvorlage

Fachbereich

65 - Amt für Gebäudewirtschaft

Datum

05.08.2021

Bearbeiter

Conrads

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Beschlussempfehlung:

Der Kreisausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen Nr. 1 -2.

Sachverhalt:

Auf Grund notwendiger Sanierungsmaßnahmen (Fensteranlagen, Außenhülle) hat das Baudezernat in Abstimmung mit dem Schuldezernat eine umfangreiche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um über die Fassadensanierung hinaus einen nachhaltigen und ökologischen Mehrwert für das aus den 1970er Jahre stammende Schulgebäude zu realisieren (Verweis auf Sitzungsvorlage-Nr. 40/0187/XVII/2021). Das Konzept einer ökologisch-nachhaltigen (Teil-)Sanierung wurde gemeinsam mit dem Schuldezernat der Schulleitung des BBZ Dormagen vorgestellt, die sich positiv zu den vorgeschlagenen Maßnahmen geäußert hat.

Die Verwaltung hat folgende Ziele für die Sanierung und Modernisierung benannt:

- Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Ökologie; insbesondere durch den Einsatz von Holz als nachwachsendem Rohstoff, Umsetzung des C2C – Prinzips (Cradle to Cradle), Einsatz von hocheffizienter LED-Beleuchtung, energetische Erneuerung der Gebäudehülle und Einbau neuer Fenster zur Energieeinsparung, Errichtung einer Photovoltaikanlage, Aufbau von Gründächern
- Barrierefreiheit; insbesondere in Bezug auf Erschließung, Aufzug und WC-Anlagen

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität; insbesondere durch Schaffung von „Lernwelten“ in den Flurbereichen der Obergeschosse, Neugestaltung der Erschließung im Erdgeschoss und des Mensabereichs

Terminplan, Kosten Alternativmodelle, Machbarkeitsstudie und die vorläufige Kostenschätzung hat das Amt für Gebäudewirtschaft in den Ausschüssen vorgelegt:

Bisherige Kostenschätzung für (Teil-)Sanierung:

Kosten Sanierung Hülle	5.918.338 €
Kosten Barrierefreiheit	368.538 €
Kosten Aufenthaltsqualität	845.825 €
Kosten Optimierung EG	650.380 €
Kosten Gesamt	7.783.081 €
Gesamtbaukosten incl. jährl. Preissteigerung	9.339.697 €
Vorläufige Zusatzkosten temporäre Unterbringung	1.500.000 €
Geschätzte Gesamtkosten:	10.839.000 €

Die Sanierung und Modernisierung des BBZ Dormagen wurde von der Verwaltung zunächst im Schul- und Bildungsausschuss am 02.02.2021 vorgestellt und erörtert. Auf Grund zahlreicher Fragestellungen hat das Amt für Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Schul- und Bildungsausschusses für die Fraktionen unter Corona-Auflagen am 15.2.2021 und folgenden Tagen eine geführte Ortsbesichtigung im BBZ Dormagen ermöglicht und weitere Fragestellungen beantwortet.

Unter Berücksichtigung der Diskussionen in den Ausschüssen und gestellter Anträge der Fraktionen, erfolgten weitere Erörterungen im Planungs-, Klima- und Umweltausschuss am 25.02.2021 sowie im gemeinsamen Sonderausschuss von Schul- und Bildungsausschuss und Planungs-, Klima- und Umweltausschuss am 19.04.2021.

Bereits 2019 hatte der Schul- und Bildungsausschuss bzw. der Kreistag auf Vorschlag der Verwaltung für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen am BBZ Dormagen Mittel einstimmig aus dem Förderprogramm „Gute Schule 2020“ in Höhe von rund 2,1 Millionen Euro „zurückgestellt“. Die Nutzung weiterer Fördermöglichkeiten wird von der Stabstelle Fördermanagement Bau im Amt für Gebäudewirtschaft jeweils aktuell geprüft. Siehe hierzu einstimmige Beschlussempfehlung zur Verwaltungsvorlage „Mittelumschichtung Gute Schule 2020“ im Schul- und Bildungsausschuss vom 14.06.2021 (Sitzungsvorlage-NR. 40/0489/XVII/2021).

Das vom Amt für Gebäudewirtschaft in Auftrag gegebene **Schadstoffgutachten** liegt inzwischen vor. Bei der weiteren Schadstoffuntersuchung sind Schadstoffbelastungen im Bereich Dämmung (Künstliche Mineralfaser) und der Dächer (PAK) festgestellt wurden. Diese sind in gebundener Form unschädlich, würden bei der geplanten Sanierung entfernt und fachgerecht entsorgt. **Asbest wurde nicht gefunden.**

Eine Gesundheitsgefährdung durch die verbauten Materialien in gebundener Form ist nicht gegeben.

Im Laufe der politischen Beratungen in den Ausschüssen wurden von den Fraktionen SPD und Bündnis 90/die Grünen weitere **zusätzliche Anforderungen** für eine Generalsanierung benannt. Die Verwaltung hat zugesagt, diese Anforderungen zu prüfen und die Kosten zu ermitteln:

1. Einbau einer intelligenten Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung

Die Möglichkeit des Einbaus von dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung wurde geprüft. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie ist diese Möglichkeit gegeben. Hier könnten pro Klassenraum zwei untereinander vernetzte Einheiten in die Fassade integriert werden.

Grobkostenschätzung: 2.000.000 €

2. BNB-Zertifizierung in Silber, Pre-Check

Die Verwaltung hat bereits in der Vergangenheit standardmäßig eine Vielzahl an Einzelaspekten des nachhaltigen Bauens und der Ressourcenschonung berücksichtigt. Darüber hinausgehend hat der Baudezernent weitere ambitionierte Anforderungen an künftige Bauprojekte des Kreises im Amt für Gebäudewirtschaft formuliert, um weitere Potenziale des Gebäudesektors für einen aktiven Klimaschutz zu heben.

Das ursprünglich vom Bundesbauministerium für Bundesbauten initiierte Programm für nachhaltiges Bauen wird auch in einigen Bundesländern adaptiert oder in Pilotvorhaben angewendet (z.B. Baden-Württemberg, NRW). Die Baumaßnahmen sind auf Grundlage des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) nach festgelegten Kriterien und Bewertungsmaßstäben umfangreich zu dokumentieren und zu bewerten. Dabei erfolgt nicht nur eine Bewertung der Umweltfreundlichkeit und Standorteigenschaften eines Bauwerks, sondern eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsbeurteilung mit Blick auf Lebenszykluskosten und der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, funktionalen, technischen und Prozessqualität.

Erfahrungen mit einem solch komplexen Bewertungs- und Zertifizierungsverfahren im Baubereich sind auf kommunaler Ebene selten und auch nicht beim Amt für Gebäudewirtschaft des Kreises vorhanden.

Auf Vermittlung des Vorsitzenden des Planungs-, Klima- und Umweltausschusses, Herr Markert, fand eine Videokonferenz mit dem Bau- und Liegenschaftsbetriebs (BLB) NRW statt. Hier erhielten Baudezernent und Architekten des Amtes für Gebäudewirtschaft wichtige Erkenntnisse aus den Praxiserfahrungen des BLB und konnten später mit Unterstützung des BLB auch einen ersten Check zum Vorhaben BBZ Dormagen durchführen.

Vertiefend zu dem notwendigen Maßnahmenkatalog für einen „Silber-Standard“ hat das Baudezernat einen externen Pre-Check BNB bei LCEE Life Cycle Engineering Experts GmbH aus Darmstadt in Auftrag gegeben. Danach sind mindestens folgende zusätzliche Maßnahmen notwendig, um die Silber-Zertifizierung zu erreichen:

- Umplanung sämtlicher Räume (Wand-, Boden- und Deckenbeläge) unter akustischen, visuellen, klimatischen, haptischen sowie ökologischen und ökonomischen Aspekten
 - o Identische Bodenbeläge reduzieren die Reinigungskosten
 - o feuchteregulierende Akustikdecken steigern die Raumqualität
- Umgestaltung der gesamten Außenanlagen
 - o Erhöhung der Aufenthaltsqualität
 - o Reduzierung der Pflegekosten
- Schaffen von Versickerungsflächen
 - o Sinnvolle Verwendung von Niederschlagswasser
 - o Reduzierung der Abwasserkosten
- Integration zusätzlicher Fachplaner (Akustikplaner, Lichtplaner, Freianlagenplaner, Nachhaltigkeitskoordinator)
 - o Planung und Dokumentation der verwendeten Materialien im Hinblick auf Rückbau, Trennung und Entsorgung reduziert zukünftige Entsorgungskosten
 - o Lichtlenkung reduziert Energiekosten
- Kunst am Bau

Durch ausführliche Bewertung und zu den Maßnahmenvorschlägen zur Erreichung der Silber-Zertifizierung wird auf das beigefügte Gutachten der LCEE GmbH vom 22.06.2021 in der Anlage verwiesen.

Durch die Generalsanierung des Bestandsgebäudes in BNB-Ausführung (Silber-Standard) erhält das Berufsbildungszentrum Dormagen einen hohen nachhaltigen, ökologischen Wert. Auch mit Blick auf Lebenszykluskosten können über die Nutzungsdauer Kosten eingespart werden. Dabei kann die Verlängerung der Nutzungsdauer vorhandener Gebäude durch nachhaltige Sanierung und Modernisierung auch einen wesentlichen Lösungsweg zur Ressourcenschonung und Umweltentlastung darstellen.

Es ist Ziel der Verwaltung, auch Potentiale im Gebäudesektor für den aktiven Klimaschutz zu heben. Das Berufsbildungszentrum Dormagen kann daher ein Pilotprojekt für nachhaltiges Bauen im Rhein-Kreis Neuss werden.

Grobkostenschätzung: 4.300.000 €

3. Einbeziehung der Sporthalle am BBZ Dormagen

Eine Einbeziehung der Sporthalle in die Gesamtmaßnahme ist aus baufachlicher und sportfachlicher Sicht nicht sinnvoll, da die anstehenden Maßnahmen größtenteils im haustechnischen Bereich liegen und diese unabhängig von der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden sollten. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen der Bauunterhaltung durchgeführt, um die Halle dem Schul- und dem Vereinssport weiterhin zur Verfügung stellen zu können.

4. Einpreisung der extremen Baupreissteigerungen (z.B. Holz, Dämmung etc.) im Bauhauptgewerbe

Auf dem Bau haben sich Lieferengpässe und extrem steigende Preise für Holz, Stahl oder Dämmmaterialien deutlich bemerkbar gemacht. Als Gründe nennt das Statistische Bundesamt die Pandemie und Versorgungsengpässe. So verteuerten sich beispielsweise die Erzeugerpreise bei Konstruktionsholz um 83,3 %, Bauholz um 38,4 %, Betonstahl in Stäben um 44,3 Prozent im Mai 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat. Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte – angetrieben von der Entwicklung bei den Holz- und Metallpreisen – stieg um 7,2 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 5.7.2021).

In der Kostenschätzung des Amtes für Gebäudewirtschaft ist diese extreme Preissteigerung zu berücksichtigen; eine zusätzliche pauschale Erhöhung um durchschnittlich 5 % wird daher eingepreist:

Grobkostenschätzung: 850.000 €

Es wird vorgeschlagen, das Amt für Gebäudewirtschaft mit folgenden Maßnahmen zu beauftragen:

1. Beauftragung eines Architekturbüros und von weiteren Fachplanern zur Planung der (Teil) Sanierung (Kostenschätzung 10.839.000 €), ohne Lüftungstechnik und ohne BNB Zertifizierung, mit stufenweisem Abruf, zunächst nur Leistungsphase I und Leistungsphase II.
2. Zusammenstellung aller Kosten der (Teilsanierung) nach Fertigstellung der Leistungsphase II und erneute Präsentation im Kreisausschuss.

Digitalisierungs-TÜV

- Digitalisierungspotential vorhanden.
- Digitalisierungspotential muss geprüft werden.
- Kein Digitalisierungspotential (derzeit) erkennbar.