

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Öffentlichkeitsstatus:	VO/2016/7435 öffentlich
Umbau der GS Hellern zur Ganztagschule		
Beratungsfolge:		
Gremium	Datum	Sitzungs- art
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	10.11.2016	Ö
Betriebsausschuss Immobilien- und Gebäudemanagement	10.11.2016	Ö
Schul- und Sportausschuss	10.11.2016	Ö
Verwaltungsausschuss	15.11.2016	N
Rat der Stadt Osnabrück	15.11.2016	Ö
		Zuständigkeit
		Vorberatung
		Entscheidung
		TOP- Nr.

Beschluss:

Im Rahmen des Umbaus der Grundschule Hellern zur Ganztagschule wird ein zweigeschossiger Neubau errichtet. Der bestehende eingeschossige Trakt wird abgerissen. Für die in 2018 vorgesehenen Investitionsraten wird eine Verpflichtungsermächtigung eingestellt.

Die erforderlichen zusätzlichen Mittel in Höhe von 3.105.000,00 € werden im Wirtschaftsplan 2017 / 2018 zusätzlich bereitgestellt.

Die Mittel werden im Vorgriff auf die Wirtschaftspläne 2017 und 2018 freigegeben.

A. Finanzielle Auswirkungen:

Ja Siehe Vorlage

B. Personelle Auswirkungen:

Keine

C. Integrations- /Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Siehe Vorlage

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

Sanierung des eingeschossigen Traktes und Errichtung eines Anbaus zu Unterbringung der Mensa und weiterer Räume.

E. Beteiligte Stellen:

Fachbereich Bildung, Schule und Sport
Fachbereich Finanzen und Controlling

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziele:

Sachverhalt:

Die Grundschule Hellern wird zu einer dreizügigen Ganztagschule umgebaut. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Sanierung von Teilbereichen des Gebäudes.

Die in der Anlage dargestellte Variante geht neben einer Sanierung des zweigeschossigen Traktes von einem Abriss des eingeschossigen Traktes aus. An dessen Stelle wird ein kompakter zweigeschossiger Neubau (in Passivhausniveau) errichtet.

Der Haupteingang des Schulgebäudes wird in seiner Lage beibehalten. Das Gebäude wird über eine zweigeschossige Eingangshalle erschlossen. Dort befinden sich eine zentrale Erschließungstreppe sowie ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung des gesamten Gebäudes. Der Ganztagsbereich mit der Mensa wird angrenzend zum Eingangsbereich als „Mitte“ der Schule angeordnet. Zusätzlich wird im Erdgeschoss des Neubaus das Lehrerzimmer mit allen notwendigen Nebenräumen und Funktionen untergebracht.

1. Schadstoffsanierung

Das Konzept zur Schadstoffsanierung geht aufgrund der bestehenden rechtlichen Vorgaben auch bei dem rückzubauenden Gebäudeteil von einer Beseitigung der Schadstoffe vor dem Abriss des eingeschossigen Gebäudeteils aus.

Im zweigeschossigen Trakt führt die Beseitigung des Asbestes zu einer kompletten Demontage des Putzes, der Heizungs-, Wasser- und Elektroinstallationen, so dass am Ende ein Rohbauzustand der betroffenen Gebäudeteile vorliegt. Entsprechend sind für diesen zu sanierenden Gebäudeteil die Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Wandoberflächen wieder herzurichten. Die Kosten hierfür betragen insgesamt rd. 1.000.000,00 €.

2. voraussichtliche Gesamtkosten und haushaltsmäßige Umsetzung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten stellen sich lt. Kostenannahme wie folgt dar:

Kostengruppe	
200 Herrichten / Erschließen	850.000,00 €
300 Baukonstruktion / 400 technische Anlagen	5.004.230,00 €
500 Außenanlagen	200.000,00 €
Nachrichtlich 600 Ausstattung Finanzierung über den Haushalt des Fachbereichs Bildung, Schule, Sport	125.000,00 €
700 Nebenkosten	992.846,00 €
Insgesamt inkl. Schadstoffsanierung über den Wirtschaftsplan zu finanzieren	gerundet 7.047.000,00 €

Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Gesamtkosten gerade im Hinblick auf Bauen im Bestand noch weiteren finanziellen Änderungen unterworfen werden können. Die Mehrkosten gegenüber den in der Mitteilungsvorlage -Umbau GS Hellern zur Ganztagschule; aktueller Sachstand VO/2016/7454 - dargestellten Kosten liegen in der Aktualisierung der Kosten für die notwendige Verlagerung der Schule einschließlich der Infrastruktur.

	Kostenannahme	Mehrkosten
Variante G – Abriss des eingeschossigen Traktes und Neubau	7.047.000,00 €	+ 3.105.000,00 €

Diese Mehrkosten sind im Rahmen des Wirtschaftsplans 2017 und in der Finanzplanung 2018 **zusätzlich** bereitzustellen.

Ferner sind die Haushaltsmittel für die gesamte Baumaßnahme freizugeben.

Aus bilanztechnischen Gründen sind die Kostenblöcke Schadstoffsanierung / Wiederherrichtung des ursprünglichen Zustandes in Höhe von 1.000.000,00 € über den Erfolgsplan 2017 abzuwickeln, während die restlichen Investitionen in Höhe von 6.047.000,00 € über den Vermögensplan abgebildet werden.

Die Investitionsraten verteilen sich hierbei auf 3.000.000,00 € in 2017 und 3.047.000,00 € in 2018.

3. Verlagerung der Schule

Im Rahmen der Baumaßnahme wird der komplette Schulbetrieb in Mobilklassen erfolgen müssen. Als Standort wurde einvernehmlich der Bolzplatz vor der neuen Sporthalle festgelegt, so dass der Schulbetrieb und der Baustellenverkehr strikt getrennt sind. Derzeit erfolgen die Vorbereitungen für die Komplettverlagerung der Schule. Es ist vorgesehen, dass spätestens in den Osterferien die Schule verlagert wird.

4. Zeitdauer

In terminlicher Hinsicht wird voraussichtlich die reine Bauzeit bei einer Komplettmaßnahme in einem Zug rund 20 Monate betragen. Es ist vorgesehen, mit der Schadstoffsanierung nach einer Verlagerung der Schule zu beginnen.

Im Zusammenhang mit der vorgestellten Zeitplanung wurde von Seiten der Schule auf den hohen Bedarf an Betreuungsplätzen über die Zeit der verlässlichen Grundschule hinaus hingewiesen, der bereits aktuell bestehe. Die Eltern hätten einer Verschiebung der Umwandlung zur Ganztagschule zum 01.08.2018 zugestimmt. Ein weiteres Hinausschieben wäre nicht tragbar.

Die Verwaltung sagt zu, Lösungsmöglichkeiten zur Einrichtung eines bedarfsorientierten Betreuungsangebotes zum 01.08.2018 zu prüfen und in Zusammenarbeit mit der Schule und den Eltern Umsetzungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Alternative:

Die Kosten für eine alternative Sanierung des eingeschossigen Traktes mit einem ergänzenden Anbau liegen bei rd. 5.770.000,00 €. Aufgrund der schlechten vorhandenen Bausubstanz und der damit verbundenen Risiken für einen Sanierungserfolg spricht sich die Verwaltung für einen Neubau aus. Hierbei kann auch der Grünbereich vor dem Eingangsbereich erhalten bleiben.

**Anlagen: Kostenschätzung
 Lagepläne**

Grundschule Hellern // Ganztagschule (GTS/dreizügig) 2016-10-25

Große Schulstraße 83, 49078 Osnabrück

An
40

über 23

Datum: **2016-07-06**
Rauß / 42 02

Kostenannahme "G" 3-zügig / ohne Hort / 2 GTR / mit Ausgabe-Mensa

auf Basis des Raumbuches FB 40 vom 02.03.2015 (Soll - Ist), der umfassenden Bestandsaufnahme vom 20.10.2015 sowie des Vorentwurfskonzeptes 1 : 250 vom 22.06.2016 (**Variante "G"**)

Baubeschreibung:

Die Grundschule Hellern soll zu einer dreizügigen Ganztagschule mit angegliederten Ganztagsbereichen um- und ausgebaut werden inklusive einer Mensa mit Ausgabeküche.

Das Konzept "NEUBAU" geht vom Rückbau des 1-geschossigen Traktes aus, um an gleicher Stelle die notwendigen Neubaumaßnahmen (2-hüftig) auszuführen.

Gesamtkosten Kostengruppe 200 bis 700 **7.180.000,00 €**

Pos.	Gewerk	Anzahl	Länge	Breite	Fläche	Höhe	Inhalt	Einheitspreis	Gesamtbetrag	
100	Grundstück	vorhanden								
200	Herrichten / Erschließen									
	Baureifmachung									
	Baureifmachung	pauschal						30.000,00	30.000,00 €	
	Hausanschlüsse neu					rd.		20.000,00	20.000,00 €	
D	* zusätzl. Mobilbau-Ersatzmaßnahmen					psl.		800.000,00	800.000,00 €	
	Zwischensumme Erschl									850.000,00 €
300	Baukonstruktion / Bauwerk									
	Rückbauarbeiten	aus LV GS Sutth.			1.094,00	BGF		95,00	103.930,00 €	
A	Neubau Ganztagschule									
	EG, OG, TG anteilig				2.264,00	BGF		1.450,00	3.282.800,00 €	
B	Neubau (Ausgabe-) Mensa									
	EG, DG anteilig	in gesamt enthalten			0,00	BGF			- €	
	Alternativ-Kalkulation									
	Umbauter Raum inkl. TG		gerundet		9.325,00	BRI		350,00		
								3.263.750,00		
	anteilige Neubaumaßnahme	3.282.800,00 €								
C	Sanierungs- und Umbauarbeiten 2-gesch. Trakt									
	EG, OG und DG teilweise				998,00	NF		750,00	748.500,00 €	
	* Dacheindeckung (2-gesch. Trakt)									
	* Boden- und Sockelsanierung		???					-15.000,00	- 15.000,00 €	
	* Brandschutzarbeiten									
	* Akustikarbeiten									
	* Flurfenster und Fassadenarbeiten									
	* Wand- und Anstricharbeiten							-15.000,00	- 15.000,00 €	
	* Grundleitungsnetz NEU									
	* Tech. Ertüchtigung HLS		???							
	* Tech. Ertüchtigung ELT									

D	Schadstoffentsorgung (inkl. Ing.-Leistungen)						515.000,00	515.000,00 €	
	* Erneuerung Wandoberflächen	Ritz plus Anstrich	200,00	64%			45,00	144.000,00 €	
	* Erneuerung ELT (schadstoffbedingt)	24 (18 + 3 + 3)		64%			10.000,00	153.600,00 €	
	* Erneuerung HLS (schadstoffbedingt)	90 (Heizl. + Inst.)		64%			1.500,00	86.400,00 €	
	anteilige Schadstoffarbeiten		899.000,00 €						
	Zwischensumme Bauwerk							5.004.230,00 €	
400	Technische Anlagen								
	in Kostgruppe 300 enthalten							0,00	- €
	Zwischensumme Technik							- €	
500	Außenanlagen								
	Eingang, Schulhof, Parkplatz	über FB 70	Pauschale ohne Planung			200.000,00	200.000,00 €		
	Zwischensumme Außen							200.000,00 €	
600	Ausstattung								
	Ergänzende Neuausstattung	über FB 40	Pauschale ohne Planung			125.000,00	125.000,00 €		
	Zwischensumme Einrich							125.000,00 €	
700	Nebenkosten								
	inkl. EB in Eigenleistung						4.489.230,00	897.846,00 €	
D	* zusätzl. Ing.-Leistungen Schadstoffe			rd.		95.000,00	95.000,00 €		
	Zwischensumme Neben							992.846,00 €	

Gesamtkosten inklusive Schadstoffsanierung 7.172.076,00 €
gerundet 7.180.000,00 €

Gesamtkosten "ohne" Schadstoffsanierung 6.178.076,00 €
gerundet 6.180.000,00 €

Hinweise:

Die Kalkulation beruht auf Erfahrungswerten gleichgelagerter Baumaßnahmen. Insbesondere im Umbau- und Sanierungsbereich sind die getroffenen Kostenansätze auf Grund der Imponderabilien vakant bzw. umfangsmäßig erst beim Umbau / zum Teil nach Freilegung erkennbar.

Sonstiges:

Die veranschlagten Kosten für die komplette Auslagerung der Schule sind stark konjunkturabhängig. Sie richten sich nach der Nachfrage und dem vorrätigen Bestand von Mobilklassencontainern.

Aufgestellt:

Fachdienst Hochbauten (23 - 5)

Datum Osnabrück, den 25.10.2016

Name Dipl.-Ing. Architekt U. Rauß/M.Potts

Unterschrift / beteiligte Mitarbeiter

Verteiler:

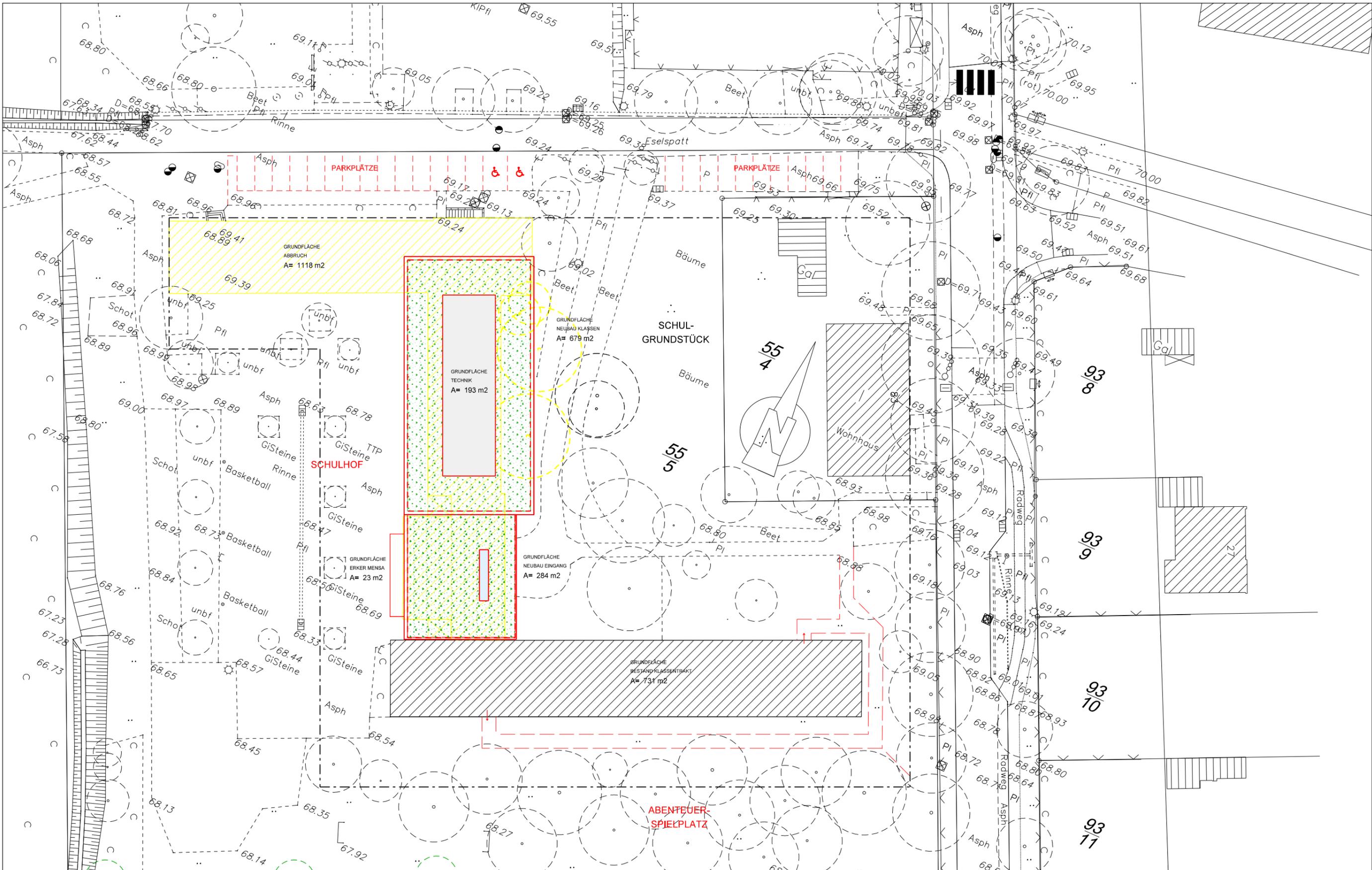
FB 40 / 23 über EB 23

FD 23-5 // 23-4 z. K.

23-5 Team N. N.

Anlagen / Vorentwurf Variante G

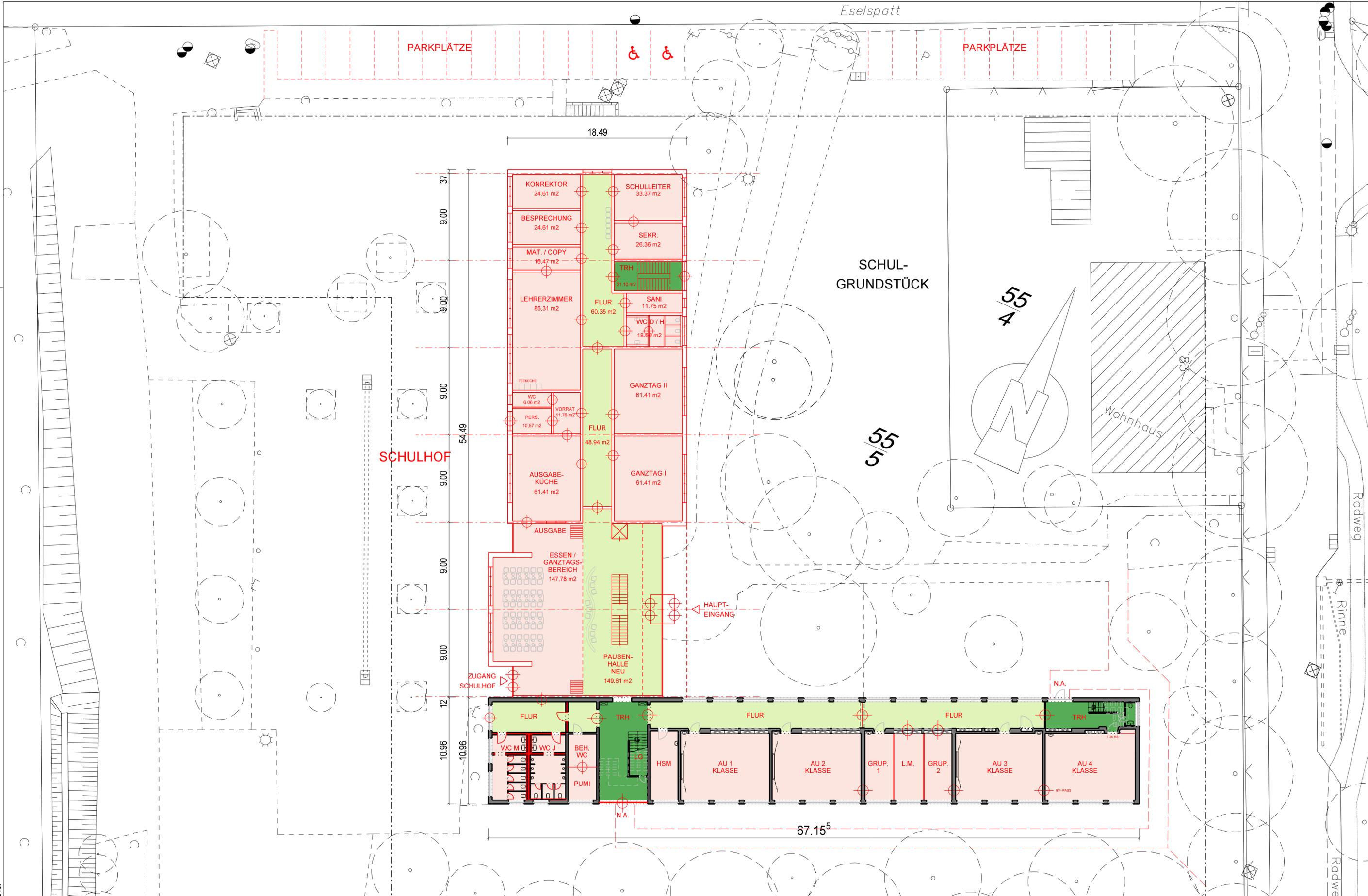
Pläne: 35 - 39 vom 22.06.2016



BAUVORHABEN		GRUNDSCHULE HELLERN		49078 OSNABRÜCK	
GROSSE SCHULSTRASSE 83		EIGENBETRIEB		ÄNDERUNG	
IMMOBILIEN- UND GEBÄUDEMANAGEMENT		FD HOCHBAUTEN		DATUM / INDEX	
BIERSTRASSE 33-36		49074 OSNABRÜCK		A	
		IMMOBILIEN- UND GEBÄUDEMANAGEMENT		B	
		FD HOCHBAUTEN		C	
		BIERSTRASSE 33-36		PLANUNG	
		49074 OSNABRÜCK		GANZTAGSSCHULE	
				LAGEPLAN // VARIANTE G	
				GEZ.:	
				ES	
				DATUM	
				22.06.2016	
				MAßSTAB	
				1:500	
				PLAN-NR.	
				35	



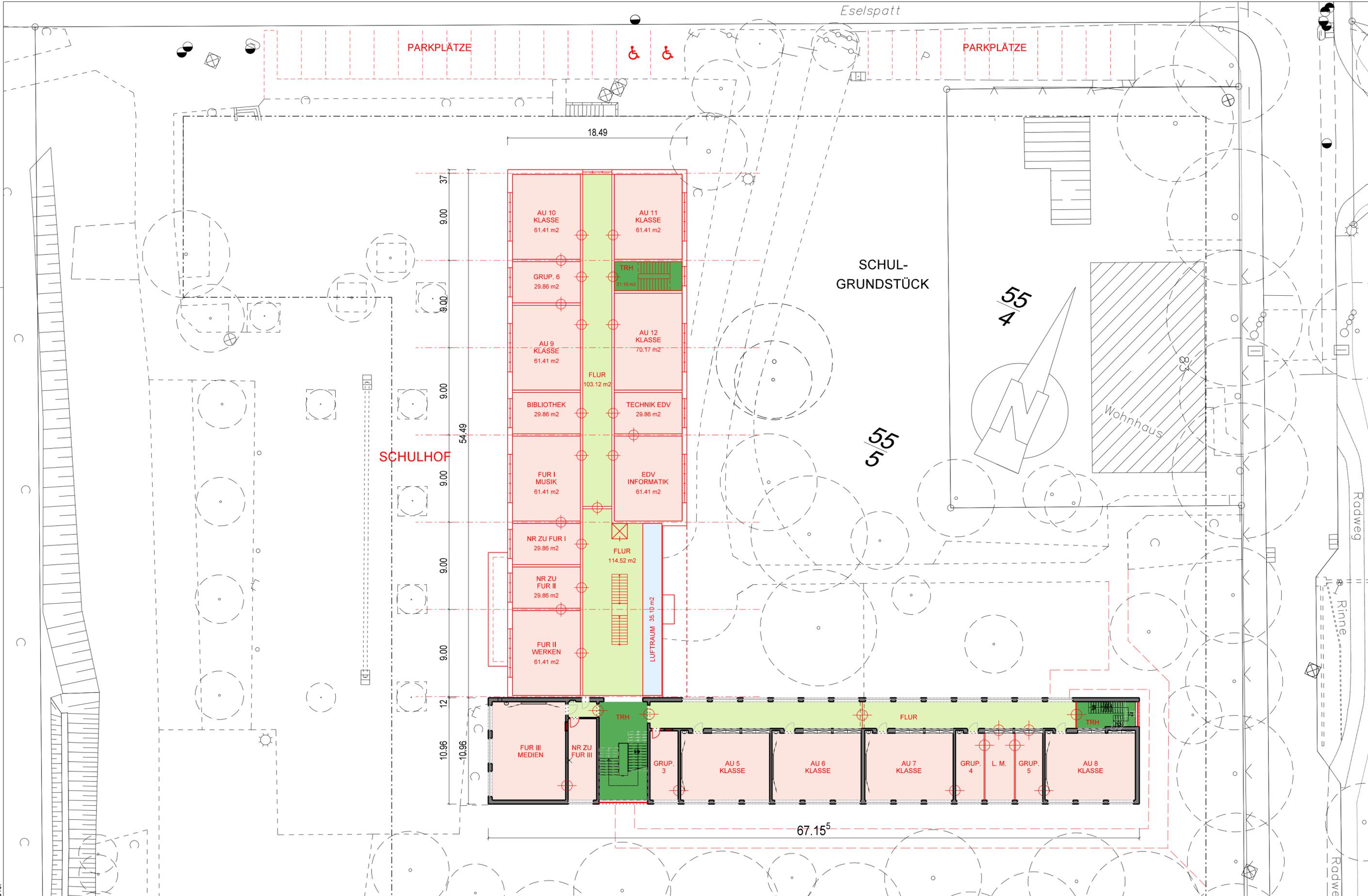
Schutzmerk ISO 16016 beachten.
Refer to protection notice ISO 16016.



BAUVORHABEN GRUNDSCHULE HELLERN GROSSE SCHULSTRASSE 83 49078 OSNABRÜCK		
EIGENBETRIEB IMMOBILIEN- UND GEBÄUDEMANAGEMENT FD HOCHBAUTEN BIERSTRASSE 33-36 49074 OSNABRÜCK	ANDERUNG DATUM / INDEX A B C	PLANUNG GANZTAGSSCHULE // VARIANTE G ERDGESCHOSS GEZ.: DATUM MASSSTAB PLAN-NR. LR / ES 22.06.2016 1:250 36

ABENTEUER-SPIELPLATZ





Eselspatt

PARKPLÄTZE

PARKPLÄTZE

SCHUL-GRUNDSTÜCK

55/4

51/5

Wohnhaus

SCHULHOF

Rodweg

Rinne

Rodweg

BAUVORHABEN
GRUNDSCHULE HELLERN
GROSSE SCHULSTRASSE 83 49078 OSNABRÜCK

ABENTEUER-SPIELPLATZ

EIGENBETRIEB
IMMOBILIEN- UND
GEBÄUDEMANGEMENT
FD HOCHBAUTEN
BIERSTRASSE 33-36
49074 OSNABRÜCK



ÄNDERUNG	DATUM / INDEX	PLANUNG	GEZ.:	DATUM	MAßSTAB	PLAN-NR.
A		GANZTAGSSCHULE // VARIANTE G				
B		OBERGESCHOSS				
C			LR / ES	22.06.2016	1:250	37