

V193/18

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den
Verwaltungsausschuss

**WC-Sanierung Grundschule Pestalozzistraße;
hier: Entscheidung der weiteren Vorgehensweise**

Wie bekannt, ist die Sanierung der WC-Anlage der Grundschule Pestalozzistraße aufgrund der unverhältnismäßigen Kostensteigerungen gestoppt worden. Auf die Vorlagen zu dieser ursprünglich geplanten Baumaßnahme – *zuletzt V137b/18* – wird Bezug genommen. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 das Ganze dahingehend beraten, die Ergebnisse der kommenden Sitzung der Arbeitsgruppe „Schulentwicklungsplanung“ abwarten zu wollen, um präzisere Entscheidungen hinsichtlich der WC-Anlage treffen zu können, und insoweit entschieden, dass im Jahr 2019 aufgrund der Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe eine Lösung für die Toilettenanlage der Grundschule Pestalozzistraße gefunden werden soll. Bei alledem sollte auch die Prüfung einer Mobilbaulösung einbezogen werden.

Die Arbeitsgruppe „Schulentwicklungsplanung“ hat zu diesem Thema am 18.10.2018 vor dem Hintergrund einer zunächst skizzenhaften und grob überschlägigen Kostenschätzung der Verwaltung getagt.

Die Diskussion hat einen Konsens der Arbeitsgruppenmitglieder dahingehend ergeben, dass auf Grund der zeitlichen Zwänge und der finanziellen Möglichkeiten eine Mobilbaulösung bestehend aus einer WC-Anlage und einem Allgemeinen Unterrichtsraum (AUR) angestrebt werden soll. Folgende Überlegungen waren bei alledem für die Arbeitsgruppe maßgeblich:

- Der Sanierungsbedarf für die WC-Anlage der Grundschule Pestalozzistraße ist unstrittig.
- Im laufenden Schuljahr 2018/19 sind die acht vorhandenen AUR der Grundschule Pestalozzistraße ausreichend. Nach den Ermittlungen der Verwaltung zur künftigen Schülerzahlentwicklung dieser Grundschule, die in der Arbeitsgruppensitzung am 18.09.2018 im Detail vorgestellt wurde, wird für das kommende Schuljahr ein dreizügiger Einschulungsjahrgang erwartet, der durch den dann entfallenden derzeitigen dreizügigen 4. Jahrgang räumlich kompensiert würde. Da aber zu befürchten ist, dass der aktuell einzügige 2. Jahrgang durch „Wiederholer“ und weitere sonderpädagogische Förderbedarfe möglicherweise geteilt werden muss, würden letztendlich neun AUR benötigt. Damit würde ein AUR fehlen. Wegen

dieses voraussichtlichen Raumbedarfs rät die Arbeitsgruppe, das Bauvorhaben vorsorglich um einen Unterrichtsraum zu ergänzen.

- Beide baulichen Bedarfe (WC-Sanierung und zusätzlicher AUR) sind sowohl in massiver Bauweise als auch in Mobilbauweise denkbar. Folgende Vorteile sieht die Arbeitsgruppe bei einem Mobilbau:
 - Ein Mobilbau ist kostengünstiger abzuwickeln als ein Massivbau.
 - Mobilbauten sind umsetzbar und könnten bei veränderter Bedarfslage auch an einem anderen Schulstandort weiterverwendet und bei entfallenem Bedarf veräußert werden.
 - Bei Errichtung eines Massivbaus ist die Wahrscheinlichkeit sehr groß, dass dieser bei einer späteren nicht „kompatibel planbaren“ Schulerweiterung abgerissen werden müsste.
 - Eine temporäre Mobilbaulösung bietet zudem den Vorteil, den bestehenden schulischen Bedarf zunächst zu befriedigen und gleichzeitig frei und ohne bauliche Einschränkungen Konzepte über Maßnahmen zur räumlichen Schulerweiterung an diesem Standort zu entwickeln und darüber politisch zu entscheiden.

Nachdem die Mobilbaulösung als die für den vorliegenden Fall beste Variante befunden wurde, fand eine Ortsbegehung durch Mitarbeiter der FB 55 und FB 21 statt, bei der gemeinsam mit der Schulleitung der optimale Standort für die neuen Räumlichkeiten ermittelt wurde.

Der auf dem Lageplan (s. Anlage) gekennzeichnete Aufstellungsort südlich des Hauptgebäudes wurde dabei klar favorisiert. Gründe hierfür sind vor allem:

- die gute Anbindung an die vorhandenen Unterrichtsräume und die damit verbundenen kurzen Wege
- keine Beeinträchtigung des Schulhofes (mit ca. 144 m² Fläche wäre diese erheblich)
- voraussichtlich kein Platzverlust bei einem möglichen zukünftigen Schulneu- oder Erweiterungsbau
- die gestalterisch eher unschöne Mobilbauweise rückt an der gewählten Stelle am wenigsten in den Vordergrund und „verschwindet“ gewissermaßen hinter dem Gebäude.

Die vorgesehene Anordnung der Mobilbau-Module ist der Grundrisszeichnung (s. Anlage) zu entnehmen. Die einzelnen Module haben dabei äußere Abmessungen von ca. 6 m Länge und 3 m Breite sowie 2,50 m Höhe und eine Innenfläche von ca. 16 m². Zusätzlich zu den neuen WCs und dem zusätzlichen Unterrichtsraum wird ein neuer Gruppenraum vorgesehen, da einer der vorhandenen Gruppenräume für die Anbindung der neuen Anlage an das Bestandsgebäude entfällt. Insgesamt sind folgende acht Module vorgesehen:

- Unterrichtsraum 4 Module, ca. 67 m² (~ Größe der vorhandenen AUR)
- Mädchen-WC 1 Modul, ca. 16 m²
- Jungen-WC 1 Modul, ca. 16 m²
- Flur 1 Modul, ca. 16 m²
- Gruppenraum 1 Modul, ca. 16 m²

Die WC-Module ersetzen vollständig den maroden Bestand, die Anzahl der Sanitärobjekte (WC-Becken, Urinale, Waschtische) bleibt somit im Vergleich zum jetzigen Niveau erhalten. Die alten Objekte werden nach Inbetriebnahme der neuen Sanitäranlage außer Betrieb genommen und einschl. der zugehörigen Leitungen zurückgebaut. Die alten WC-Räume können

fortan als untergeordnete Lagerräume verwendet werden. Das Behinderten WC, welches sich baulich in einem einwandfreien Zustand befindet, bleibt hingegen erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

Ausführungsbeispiele sowie technische Spezifikationen der Mobilbauweise können der Anlage entnommen werden.

Nach gemeinsamer Festlegung der Rahmenbedingungen und des genauen Aufstellungsortes wurden die Kosten des Projektes vom FB55 neu ermittelt. Die Kostenschätzung für die Lieferung und Montage der Mobilbau-Module einschl. der erforderlichen Anpassung des Gebäudebestands beläuft sich auf **376.800 €** und gliedern sich wie folgt:

1	Baustelleneinrichtung + Anpassung Außenanlagen	20.000 €
2	Gründung	24.000 €
3	8 Mobilbau-Module liefern und aufstellen	150.000 €
4	Bauliche Anbindung an den Gebäudebestand ("Laubengang")	20.000 €
5	Umbau Gruppenraum zum Flur	25.000 €
6	Anbindung Medien (Wasser, Schmutz- u. Regenwasser, Heizung, Strom, EDV, ELA)	65.000 €
7	Rückbau Leitungen/ Objekte alter WC-Trakt, Umnutzung zum Lagerraum	10.000 €
	Summe Baukosten	314.000 €
	Baunebenkosten (ca. 20%)	62.800 €
	Gesamtsumme brutto	376.800 €

Die deutlich höheren Kosten im Vergleich zur ersten Kostenschätzung vom 18.10.2018 (Präsentation Arbeitsgruppensitzung, 186 T€) resultieren einerseits aus der erhöhten Anzahl der Container (+1 zur Vergrößerung des AUR, +1 zur Unterbringung der notwendigen Anzahl an Sanitärprojekten, +1 zusätzlicher Gruppenraum) und andererseits aus der Anbindung an den Bestand am gewählten Standort (z.T. längere Leitungswege, Umbau Gruppenraum zum Flur) sowie aus dem Ergebnis weiterer Preisrecherchen.

Es ist anzumerken, dass der zusätzliche AUR-Bedarf einen nicht unerheblichen Anteil der o.g. Kosten verursacht. Würden die Unterrichtsraum-Module losgelöst von der WC-Anlage errichtet werden, würden hierdurch allein Kosten von in etwa 210.000 € anfallen. Die hier dargestellte Lösung ist somit immer noch deutlich preisgünstiger als eine Sanierung des WC-Bestands zuzüglich der Schaffung eines Klassenraums (393 T€ + 210 T€ = 603 T€).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den o.g. Angaben zum jetzigen Zeitpunkt um eine Grobkostenschätzung handelt, welche im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung verfeinert werden muss. Insbesondere in Hinsicht auf die Anbindung der Medien an den Gebäudebestand sind noch weitergehende technische Prüfungen durchzuführen. Darüber hinaus sind die Preisspannen bei der gewählten Mobilbauweise relativ groß. Für ein einzelnes Modul werden je nach Hersteller und gewünschter Qualität/ Ausstattung Preise zwischen 8 und 45 T€ angeboten.

Für die Sanierung der WC-Anlage sind im Produkt 2111 im Ergebnishaushalt des FB21 210.000 € vorgesehen. Die neue Mobilbaulösung kann allerdings im Rahmen des aktuellen Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes 2 („KIP 2“) zu 90% gefördert werden. Es werden

somit Mittel in Höhe von **339.120 €** an die Stadt Helmstedt zurückfließen. Der verbleibende Eigenanteil beläuft sich auf lediglich **37.680 €**.

Auf Grund der Aufnahme in das Förderprogramm ist eine Überführung der Haushaltsmittel in den Finanzhaushalt notwendig. Der nichtinvestive Ansatz von 210.000 € entfällt dabei und das Projekt wird als außerplanmäßige Investition in den Haushalt 2018 aufgenommen. Die Deckung erfolgt aus der 90%-igen KIP 2-Förderung und hinsichtlich des verbleibenden Anteils von 37.680 € aus dem Projekt „Heizungserneuerung Grundschule Friedrichstraße“ (I21110157), bei welchem nach zuletzt erfolgter Fertigstellung Kosten in entsprechender Höhe eingespart werden konnten.

Die Projektdauer wird einschließlich Planungs-, Genehmigungs- und Ausschreibungsphase mindestens ein Jahr ab Beschlussfassung betragen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme wird somit frühestens Ende 2019 erfolgen.

Sollte ab dem kommenden Schuljahr 2019/20 aufgrund der Schülerzahlentwicklung ein neuer AUR benötigt werden, müsste eine Übergangslösung bis zur Fertigstellung des Mobilbaus gefunden werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bau einer neuen WC-Anlage zuzüglich eines Unterrichts- und Gruppenraums in Mobilbauweise für insgesamt 376.800,00 € wird zugestimmt.

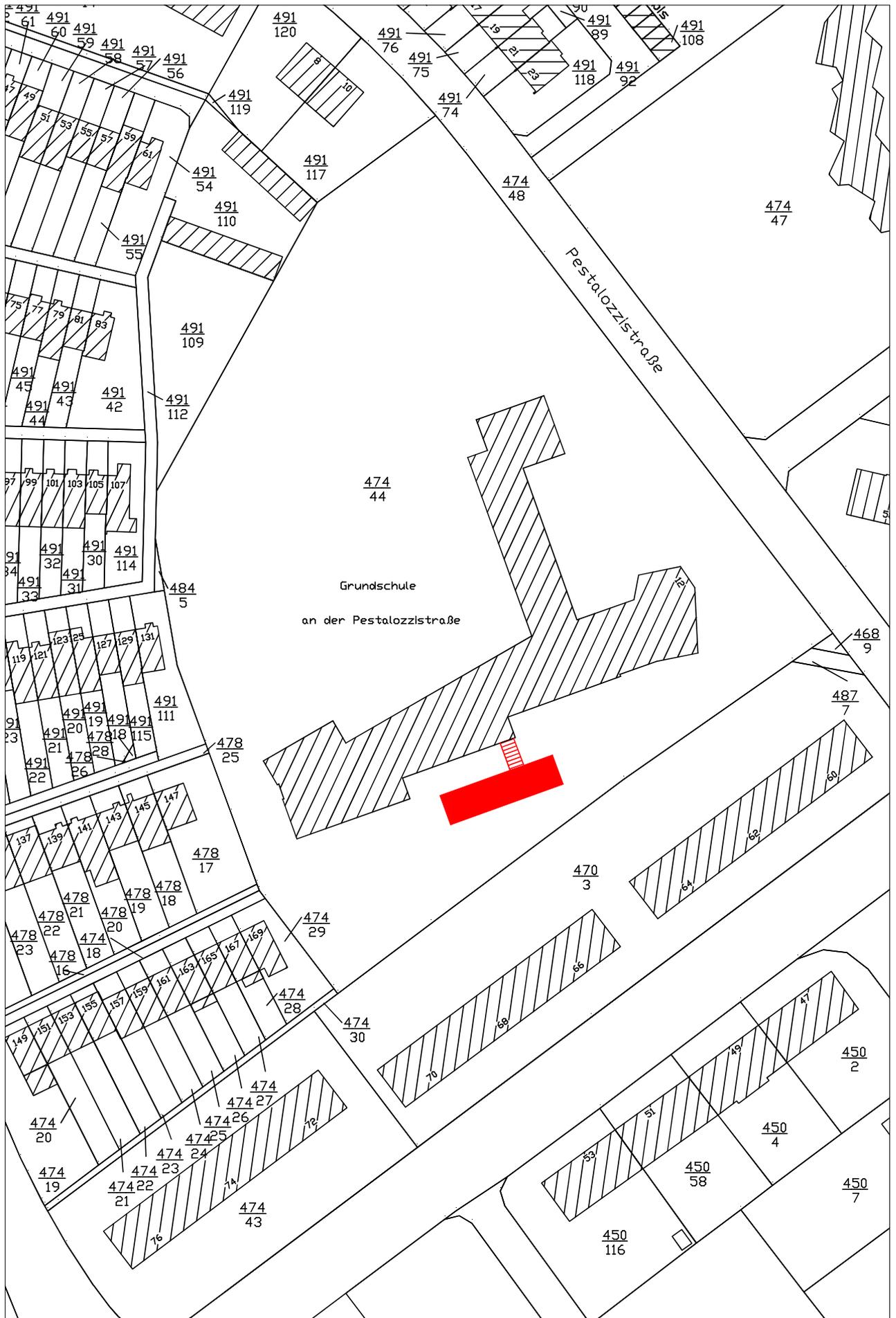
Ferner wird der Überführung der Maßnahme in den Finanzhaushalt zugestimmt. Die Deckung dieser außerplanmäßigen Investition erfolgt zu 90% aus der KIP 2 – Förderung und zu 10% aus der Verlagerung von 37.680 € aus den überschüssigen Mitteln der Maßnahme „Heizungserneuerung Grundschule Friedrichstraße“ (I21110157).

Gez. Wittich Schobert

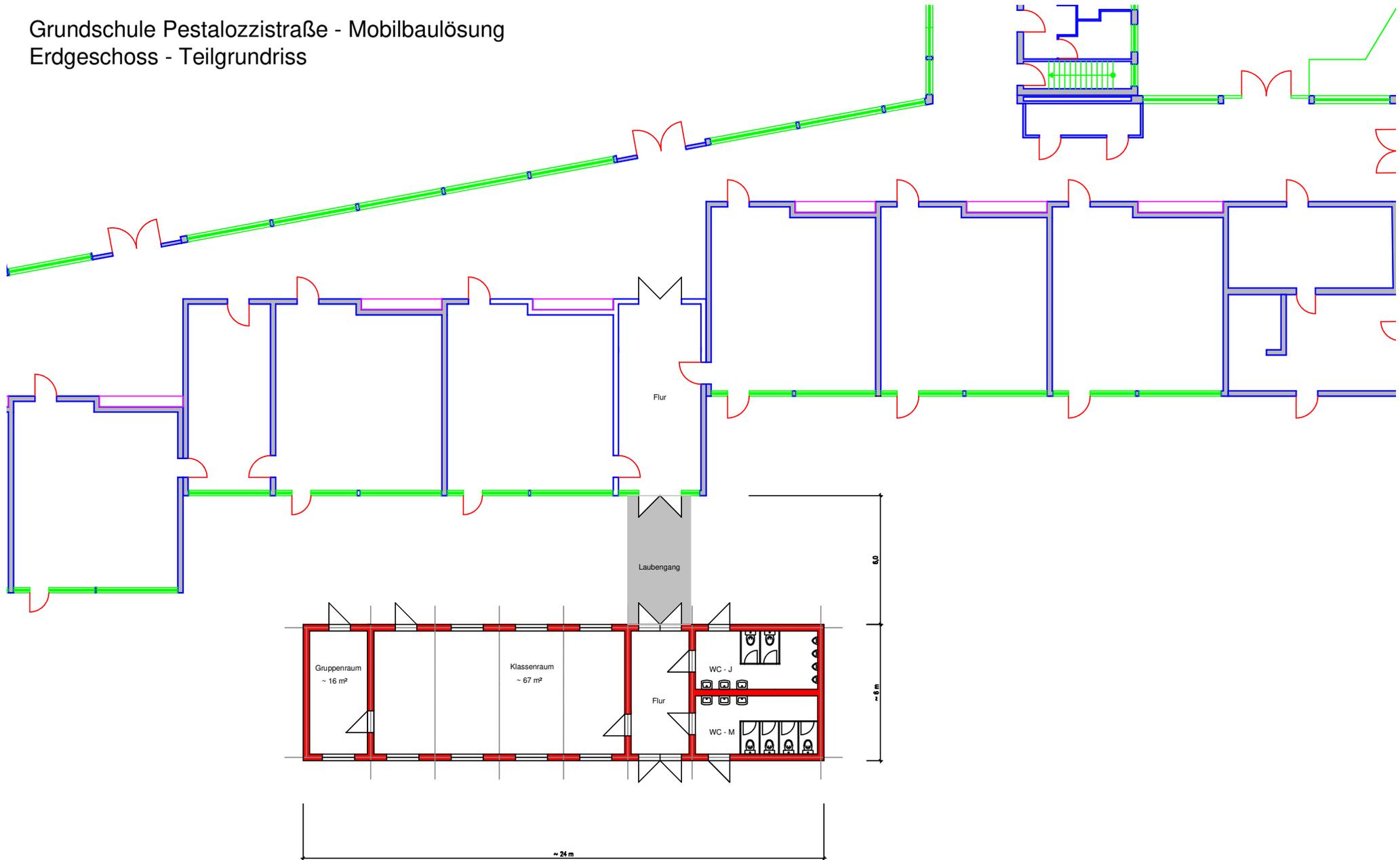
(Wittich Schobert)

Anlage

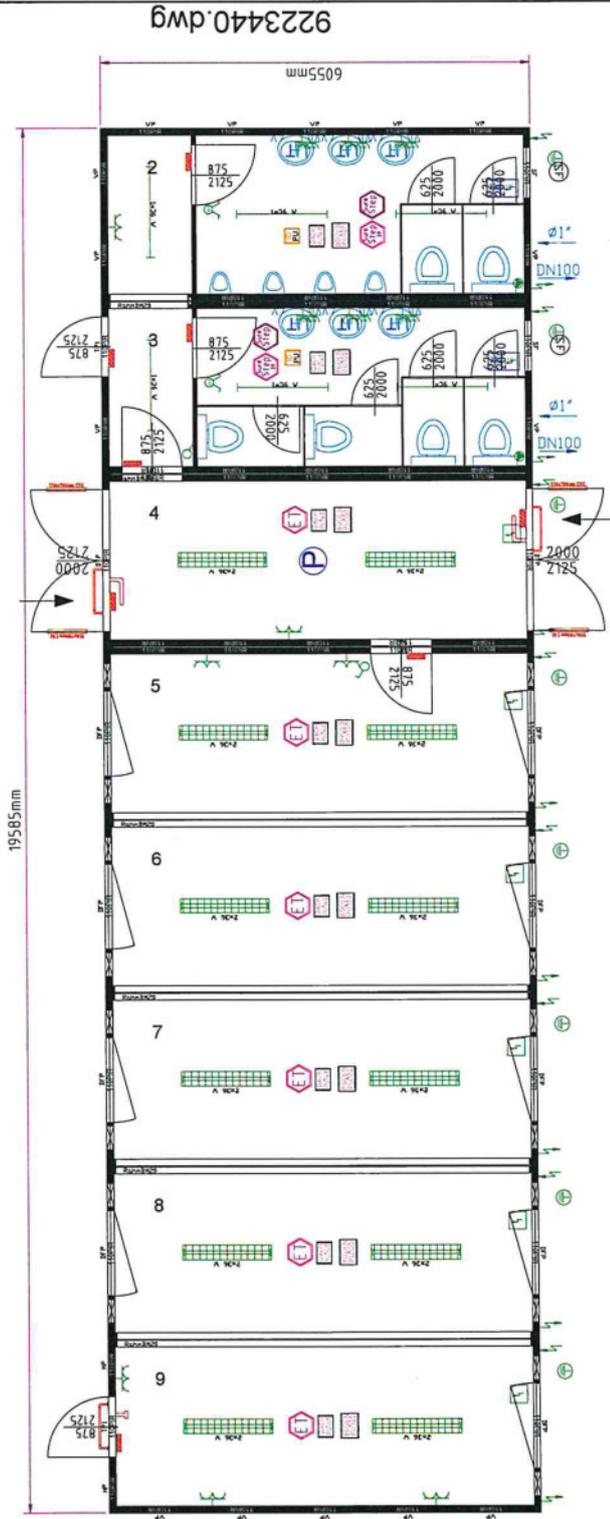
Anlage



Grundschule Pestalozzistraße - Mobilbaulösung
Erdgeschoss - Teilgrundriss



Beispiel



Containeranlage bestehend aus :
 Container: 8x20'
 Rauminnenhöhe: 2500 mm
 Lackierung: R: RAL 9010 P:RAL 9010

Elektrik: VDE (400V/32A/5-polig)

Innendekor: weiß

Fensterparapethöhe: 1030mm
 Fenster mit Gasfüllung
 zementgebundene Bodenspanplatten
 ohne Stapeltaschen

Bodendämmung: 100mm PU-Schaum
 Wanddämmung: 110mm PIR
 Dachdämmung: 140mm PU-Schaum

Eternit Bodenbelag
 Surestep Bodenbelag - hochgezogen
 Stahlblechausführung (komplett)

P...Präsenzmelder
 Verteilerkasten mit PVC-Deckel

Türverbindungsmaterial für Anlagen (ohne Zargen)

CONTAINEX

Gezeichnet von:
 HD
 Gezeichnet am:
 15.11.2018 07:22:44

Bitte um Bestätigung
 und Retournierung
 Unterschrift, Firmenstempel

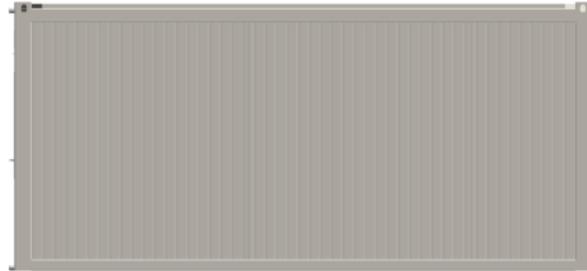
Datum:

Zeichnungs-Nr.:
 9223440.dwg



1

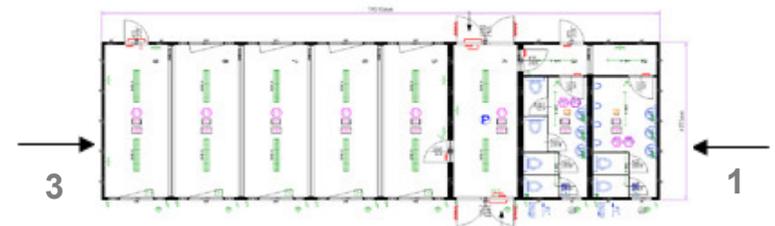
2



3

4

4



3

1

2



15.11.2018
9223440









