

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
08.06.2020	Bezirksvertretung Osterfeld		A		
09.06.2020	Finanz- und Personalausschuss		V		
22.06.2020	Rat der Stadt		B		
31.08.2020	Schulausschuss		K		

Beratungsgegenstand

Herrichtung des Standortes der ehemaligen "Hauptschule Eisenheim" für eine Grundschulnutzung im Rahmen "Gute Schule 2020" ("GS 2020")

Hier: Über- bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt

1. verzichtet hinsichtlich dieser Drucksache gemäß § 1 Absatz 7 der *Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Rates und für die Oberbürgermeisterin / den Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen* auf die Vorberatung durch den Schulausschuss;
2. beschließt die überplanmäßigen Mittelbereitstellungen

2a)

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
330003010000104	GS 2020: Robert-Koch-Schule	783900	Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen GS2020	1.818.190,00

2b)

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
330003010100003	Eisenheim Turnhalle	785110	Auszahlung f. Hochbaumaßnahmen OGM	155.500,00

Stellv. Bereichsleiter Bereich 0-7 Strategisches Immobilienmanagement	Beigeordneter Dezernat 4	Beigeordneter Dezernat 3	Kämmerer	Oberbürgermeister
K. Hußmann 26.05.2020	M. Jehn 28.05.2020	J. Schmidt 29.05.2020	A. Tsalastras 03.06.2020	D. Schranz 04.06.2020
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein
				Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. beschließt die außerplanmäßigen Mittelbereitstellungen

Investitionsnummer	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
330003010000104	GS 2020: Robert-Koch-Schule	785200	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen OGM	418.000,00
330003010000104	GS 2020: Robert-Koch-Schule	785220	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen Ing.-Leist. OGM	63.000,00

Deckungsvorschlag:

Die Deckung des Beschlusspunktes 2a erfolgt über das Finanzierungsprogramm „Gute Schule 2020“. Hierzu erfolgt noch der Hinweis, dass eine vollständige Refinanzierung dieser Investitionsausgaben über Investitionskredite im Rahmen der Finanzierungstätigkeit dargestellt wird.

Die weiteren Mittelbereitstellungen führen zu einer aktuellen Verschlechterung des Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die diesbezügliche Kompensation wird im Rahmen der Investitionskonferenzen unterjährig festgelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache Nr. B/16/1642-01: „Bildungsplan 2016-2020“

Drucksache Nr. B/16/2698-01: „Durchführung des Finanzierungsprogrammes Gute Schule 2020; hier: geplante Maßnahmen“

Änderungsantrag der SPD-Fraktion, Fraktion DIE GRÜNEN und FDP im Rat zur Vorlage B/16/2698-01 – Durchführung des Finanzierungsprogrammes „Gute Schule 2020“; hier: geplante Maßnahmen

Drucksache Nr. B/16/3382-01: „Schulorganisatorische Maßnahmen in Osterfelder Grundschulen und Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS2020)“

Drucksache Nr. B/16/3605-01: „Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS2020); hier: Mehrkosten zusätzlicher Klassenraum“

Drucksache Nr. B/16/3605-01: „Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS2020); hier: Mehrkosten zusätzlicher Klassenraum“

Drucksache Nr. B/16/3964-01: „Herrichtung des Standortes der ehemaligen „Hauptschule Eisenheim“ für eine Grundschulnutzung im Rahmen „Gute Schule 2020“ (GS2020); hier: Umplanung des Altbaus“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige

Begründung

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 beschlossen, die Hauptschule Eisenheim in eine vierzügige Grundschule umzubauen.

Der Schulstandort besteht aus zwei Gebäudeteilen, wovon der Altbau aufgrund erheblicher Sanierungszwänge abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurde. Das Gebäude auf dem hinteren Teil des Geländes umfasste die Verwaltung, die Mensa und Fachräume. Dieser Bestandsbau wurde für die Grundschulzwecke hergerichtet und barrierefrei zugänglich gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1) Mehrkosten Um- und Neubau

Die Gesamtkosten für die Um- und Neubaumaßnahme sollten nach ursprünglicher Kostenschätzung der OGM GmbH bzw. des beauftragten Architekturbüros 5.700.000 EUR (brutto) betragen. Es wurde allerdings bereits beim Ratsbeschluss darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuellen Marktlage Abweichungen bei den Kostenschätzungen möglich sind. Die Rechtslage toleriert bei Kostenschätzungen Unterschiede von bis zu 30%; bei Kostenberechnungen ist eine Abweichungsquote von 10% vertretbar.

Unter Beachtung der vorliegenden Rechnungen endet die Kostenberechnung aktuell mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 7.410.000 EUR/brutto. Hier weist die OGM GmbH explizit darauf hin, dass sieben Gewerke noch nicht abgerechnet sind und weitere Mehrkosten nicht ausgeschlossen werden können.

Die bisher bekannten Mehrkosten für die Baumaßnahme lassen sich hauptsächlich durch die nachfolgenden Punkte begründen:

- die Ausschreibungsergebnisse lagen aufgrund der vorherrschenden Konjunkturlage im Baugewerbe über den Kostenschätzungen bzw. den üblichen Baupreisen;
- bei den Umbauarbeiten im Bestand mussten Zusatzmaßnahmen während der Bauausführung, die zum Zeitpunkt der Kostenschätzung noch nicht sichtbar waren, umgesetzt werden.

Um die Maßnahme in Gänze abwickeln zu können, ist die überplanmäßige Mittelbereitstellung zwingend erforderlich.

2) Sanierung Turnhalle

Die Turnhalle wurde nach Aufgabe der Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft insoweit wieder hergerichtet, dass entstandene Schäden und Verunreinigungen beseitigt wurden. Weitere Arbeiten wurden bei der Planung zur Wiederinbetriebnahme der Schule nicht erwartet.

Bei der Beurteilung der Bauordnung bzw. des TÜVs wird die Turnhalle allerdings im Gesamtkonzept der Schule aufgrund der Nutzungsänderung analog zum Schulgebäude einem Neubau gleichgestellt. Anpassungen aus brandschutzrechtlichen Gründen müssen für eine zukünftige Nutzung somit vorgenommen werden.

Darüber hinaus wurde der Schule zugesagt, die Turnhalle zusätzlich als Aula-Ersatz in Gebrauch zu nehmen. Damit Versammlungen bis 199 Personen stattfinden dürfen, ist ein zweiter Flucht- und Rettungsweg zwingend zu schaffen.

Um den Schulbetrieb nach den Sommerferien aufnehmen zu können, ist die Sanierung der Turnhalle in Höhe von 306.000 EUR/ brutto vorzunehmen.

3) Einbau barrierefreie Toilette

Der WC-Trakt des Neubaus verfügt über zwei rollstuhlgerechte Toiletten für die Schüler*innen der Robert-Koch-Schule. Diese sind dementsprechend auf Kinderhöhen ausgelegt und somit für Erwachsene nicht geeignet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Da die Turnhalle als Aula-Ersatz für die Schule fungieren soll, können auch Elternteile oder andere Angehörige, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, die Schule zu einer Veranstaltung besuchen. Hieraus resultiert das Erfordernis einer zusätzlichen barrierefreien Toilette für Erwachsene in der Turnhalle.

Im Hinblick auf die Inklusion und der barrierefreien Gestaltung des gesamten Schulkomplexes ist die Installation einer behindertengerechten Toilette in der Turnhalle ebenfalls gerechtfertigt. Die Kosten des Einbaus betragen 22.000 EUR/ brutto.

4) Außenanlage

Die Außenanlagen waren bislang noch nicht Bestandteil des beauftragten Projektumfangs, da die Herrichtung über das Programm Soziale Stadt mit den Mitteln der Robert-Koch- und der Osterfelder-Heide-Schule finanziert werden sollte.

Der Förderantrag kann erst später gestellt werden, da eine Verschiebung der Maßnahmenmittel nicht möglich ist. Hierfür sind separate Anträge zu stellen. Nach derzeitiger Schätzung kann ein Antrag erst in 2021 gestellt werden, der frühestens 2022 bewilligt wird.

Damit der Schulbetrieb allerdings nach den Sommerferien 2020 aufgenommen werden kann, ist auch ein begeh- und bespielbarer Schulhof notwendig. Zu diesem Zweck sind Anpassungen der Schulhoffläche im Bereich des Neubaus zwingend erforderlich.

Die Überdachung zum Bestandsgebäude und zur Turnhalle wird überarbeitet, gestrichen und bis zum Eingang des Neubaus verlängert. Für einen barrierefreien Zugang zur Turnhalle wird eine Rampe angelegt. Damit die Grünfläche zwischen Bestandsgebäude, Turnhalle und Wohnhaus als grüne Klasse nutzbar ist, wird eine entsprechende Einfriedung geschaffen. Der Fluchtweg aus der Turnhalle wird in der Außenanlage erstellt und Fahrradständer werden aufgebaut (vgl. Anlage).

Hiermit sind die Maßnahmen zur Inbetriebnahme auf das Nötigste reduziert worden. Erste Entwürfe sahen weitere Maßnahmen (beispielsweise Erneuerung der Überdachung und Zugang bis zur Toilettenanlage) vor, die jedoch aus Kostengründen verworfen wurden. Dennoch verbleiben Kosten in einem ersten Schritt zur Errichtung der Außenanlage in Höhe von 481.000 EUR/brutto inkl. HOAI-Kosten. Um den Schulbetrieb nach den Sommerferien aufnehmen zu können, ist die Herstellung der Außenanlage zwingend vorzunehmen. Weitere Verschönerungs- und Verbesserungsmaßnahmen am Außengelände können über den o. g. Förderantrag in einem zweiten Bauabschnitt abgewickelt werden.

5) Fassadensanierung

Im Vergleich zum Neubau entspricht die alte Fassade des Bestandsgebäudes nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung die Kosten und die Machbarkeit einer Fassadensanierung geprüft.

Bei der Fassadensanierung steht grundsätzlich eine Ausführung als Klinker- oder Putzfassade zur Disposition.

Unabhängig der Varianten ist vor Errichtung der neuen Fassade ein Rückbau inkl. Entsorgung der Bestandsfassade erforderlich. Die dafür voraussichtlich anfallenden Kosten sind in den unten stehenden Gesamtkosten enthalten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5742-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, wäre eine Klinkerfassade aufgrund der erforderlichen Anschlussarbeiten an die bereits verbauten Elemente (Fenster, außenliegenden Fluchttreppen, etc.) aus konstruktiven Gründen schwieriger herzustellen. Dies führt zu höheren Herstellungskosten im Gegensatz zur Errichtung einer Putzfassade. Zwar ist je nach Bewitterung bzw. sonstigen Umwelteinflüssen eine verputzte Fassade nach ca. 15 bis 20 Jahren zu streichen, jedoch ist in Abwägung zum Aufwand der Erstellung einer Klinkerfassade die Putzfassade wirtschaftlicher. Die diesbezügliche Kostenschätzung beläuft sich auf rund 226.000 EUR/brutto. Um eine weitere Baustelle nach Einzug der Schule zu vermeiden und somit die Maßnahme komplett abzuschließen, wird eine Putzfassade am Bestandsgebäude errichtet.

6) Finanzierung

Mehrkosten Neubau

Der Mehrbedarf in Höhe von 1.710.000 EUR wird über das Finanzierungsprogramm „Gute Schule 2020“ finanziert. Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von 7.410.000 EUR und der sowohl bisher erfolgten Zahlungen i. H. v. 4.820.000 EUR als auch des diesjährigen Haushaltsansatzes von 997.810 EUR ist eine überplanmäßige Mittelbereitstellung von 1.592.190 EUR zwingend erforderlich.

Sanierung Turnhalle inkl. Behinderten-WC

Im Haushalt 2020 ist ein Ansatz in Höhe von 172.500 EUR vorgesehen. Eine überplanmäßige Mittelbereitstellung aus dem städtischen Haushalt ist für den Restbetrag von 155.500 EUR erforderlich.

Sanierung Außenanlage

Die Gesamtsumme ist außerplanmäßig aus dem städtischen Haushalt bereitzustellen.

Sanierung Fassade

Der Mehrbedarf in Höhe von 226.000 EUR wird durch das Finanzierungsprogramm „Gute Schule 2020“ gedeckt.

Anlagen

- Außenanlagenplanung