Der Bürgermeister

Marl, 13.01.2022

Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2022/0013

Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Berichtsvorlage

Beratungsfolge:	
Ausschuss für Schule und Sport	**20.01.2022**

Betreff: Sachstand Heinrich-Kielhorn-Schule

Anlagen
keine

Sachverhalt

Aufgrund der erheblichen Gebäudemängel an der Heinrich-Kielhorn-Schule, Riegestraße 81 und der aktuellen Erkenntnisse aus den Vorplanungen zur Sanierung war eine differenzierte Prüfung der Gesamtsituation erforderlich.

Hierzu werden zurzeit noch abschließende Daten ermittelt.

Nach jetzigem Sachstand stellt sich die Problematik folgendermaßen dar:

1. Notwendige Sanierungsmaßnahmen Heinrich-Kielhorn-Schule

Im Zuge der notwendigen Erfassung des Gebäudebestandes im Rahmen der geplanten Dach – und Fenstersanierung durch das beauftrage Architekturbüro Brock & Friederich, Marl, wurden zusätzliche erhebliche Mängel im gesamten Schulgebäude festgestellt, deren Behebung nicht in dem bestehenden Kostenrahmen (Fördergeldrahmen 1,9 Mio Euro) abgedeckt werden können, die aber im Rahmen der geplanten Dach- und Fenstersanierung zusätzlich durchgeführt werden müssen.

Bei dieser Untersuchung wurde u.a. festgestellt, dass im Rahmen des bislang geplanten Finanzrahmens lediglich Teilbereiche der Dach- und Fensterflächen saniert werden können, da im Zuge der geplanten Sanierung auch eine Dachbegrünung aufgebracht- und eine Photovoltaikanlage installiert werden sollen, um den Anspruch in Bezug auf Klimaschutz bei Gebäudesanierungen der Stadt Marl zu entsprechen. Zudem zeigte sich, dass eine geplante, elektronisch gesteuerte Verdunkelungsanlage an den neuen Fassadenelementen kann auf Grund von nicht mehr vorhandener Kapazitäten im Bereich der Hausanschlussversorgung nicht umgesetzt werden. Manuelle Verdunklungssysteme werden aktuell in Schulen aufgrund der erheblichen Ausfallquote (Fehlbedienung) nicht mehr eingesetzt. Hier sind eben-falls umfangreiche zusätzliche Sanierungsarbeiten erforderlich.

Um einen vorläufigen Gesamtüberblick über die Sanierungskosten des Standortes zu erhalten, wurde eine neue Kalkulation auf Basis des neuesten Baukostenindexkatalog 2021 erstellt. Hierbei werden die Sanierungskosten über Kennzahlen der einzelnen Kostengruppen auf Basis der Bruttogeschossflächen (BGF) ermittelt, die dann im Ergebnis eine aussagefähige Kostenprognose erlauben.

In die Kostenprognose wurden die im Juli 2021 durch den TÜV Nord durchgeführte Gefahrenbeurteilung der elektrotechnischen Anlagen und der ebenfalls im Juli erstellte Energiebericht vom Ing. Büro Energielenker Projekts GmbH aus Greven eingearbeitet und mitberücksichtigt.

Folgende Sanierungskosten im Einzelnen ermittelt:

<u>Kostengruppe 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen)</u>

ca. 6.466 m² BGF x 1.681,00 €/m² BGF = 10.869.346 €

Diese Kostengruppe beinhaltet folgende Leistungen:

Dachsanierung einschl. Dachbegrünung und Photovoltaikanlage; Erneuerung der Fensterfassadenelementen, einschl. Beschattungsanlagen, Erneuerung der abgehängten Rasterdecken; Erneuerung von Flurinnentüren und Brandabschnittstüren; Herstellung Brandschutz nach gesetzlichen Vorgaben; Erneuerung bzw. Austausch von Bodenbelägen; Anstricharbeiten im Innen- und Außenbereich; Betonsanierung an Betonfertigteilelementen.

<u>Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)</u>

ca. 6:466 m² BGF x 439,00 €/m²BGF = 2.838.574 €

Diese Kostengruppe beinhalten folgende Leistungen:

Bereich Heizung, Sanitär Lüftung:
Austausch der gesamten Heizungsanlage (Rohrleitungen, Heizkörper usw.); Erneuerung der Heizungszentrale mit Wärmeübergabestation und Steuerungseinheit; Erneuerung der gesamten Warm- und Kaltwasserinstallationen einschl. Rohrleitungen, Sanitäreinrichtungsgegenständen und Zapfstellen; Erneuerung der Be- und Entlüftungsanlagen in den Toilettenanlagen.

Zusätzlicher Einbau von Raumlufttechnischen Anlagen (Be- und- Entlüftungsanlagen in Klassen- und Fachklassenräumen)

Bereich Elektrotechnische Anlage: Fernmeldetechnische Anlagen, Brand-schutztechnische Anlagen

Für die Beurteilung der vorhandenen elektrotechnischen Anlage wurde im Juli 2021 eine Gefährdungsbeurteilung mit Unterstützung des TÜV Nord durchgeführt. Demnach müssen folgende Arbeiten durchgeführt werden:

Erneuerung der gesamten Elektroinstallation, einschl. der Haupt- und aller Unterverteilungen, sowie dem Austausch des gesamten Stromleitungsnetzes, Einbau einer neuen Brandmeldeanlage einschl. aller Verbindungen zu den Brandabschnittbereichen, Erneuerung von Entrauchungsanlagen.

Kostengruppe 500 (Außenbereich und Außenanlagen)

7.399 m²GF x 288,00 €/m²GF = 2.128.896 €

Diese Kostengruppe beinhalten folgende Leistungen:

Überarbeitung der gesamten Außenfläche mit Verkehrs-, Frei- und Grünflächen unter umweltverträglichen Aspekten.

Kostengruppe 700 (Ingenieur-, Gutachten u. Beratungsleistung)

21,5% der Baukosten aus KG 300 – 400 = 2.947.202 €

Diese Kostengruppe beinhalten folgende Leistungen:

Architektenleistungen, Bauvorbereitung, Baubegleitung, Statik, Prüfstatik, Brandschutzgutachten, Barrierefrei – Gutachten

Gesamte Sanierungskosten Heinrich-Kielhorn-Schule: 18.784.018 €

2. Bauphase

Anhand der anstehenden Gewerke ist mit einer Bauphase von 2-3 Jahren zu rechnen. Während dieser Zeit erscheint ein Unterricht im Gebäude nicht möglich. Dies ist nicht nur durch die zu erwartende hohe Lärm- und Staubbelastung begründet. Hinzu kommt, dass zusammenhängende Gewerke aus wirtschaftlichen und technischen Gründen auch zusammen abgearbeitet werden müssen. Dies hat zur Folge, dass ein Großteil der Räume zeitgleich nicht nutzbar ist.

Die Möglichkeit, für die Bauphase Container an der Schule aufzustellen, ergibt sich nicht. Zum einen wäre auch hier -in unmittelbarer Nähe der Schule- die Lärmbelastung ein wesentlicher Faktor. Zum anderen würde der sehr begrenzte Platz an der Schule für die Baulogistik dringen benötigt.

Durch die Sanierungsarbeiten und die entsprechende Baulogistik wird zudem die ohnehin problematische Park- und Anfahrsituation an der Schule extrem verschärft.

Aus diesen Gründen wurde nach einem geeigneten Ausweichstandort für die Bauphase gesucht.

3. Ausweichstandort

Nach Prüfung durch das Amt für Schule und Sport erscheint der Schulstand-ort am Bachackerweg 191 -ehemalige Wilhelm-Raabe-Schule- geeignet, während der Sanierungsphase der Heinrich-Kielhorn-Schule als Ausweichstandort zu dienen.

Das Schulgebäude der ehemaligen Wilhelm-Raabe-Schule (Förderschule mit dem Förderschwerpunkten soziale emotionale Entwicklung und Sprache), am Bachackerweg 191 wird seit Jahren nicht mehr als Schulstandort betrieben. Grund dieser Schulstandortschließung war ein kontinuierlicher Rückgang der SuS-Zahlen bis zur Unterschreitung der Mindestgrenzen. Vor der endgültigen Aufgabe der Wilhelm-Raabe-Schule wurde diese an den Standort der Heinrich-Kielhorn-Schule auflösend verlagert.

Das hier zur Diskussion stehende Schulgebäude wird ist seit 2014 /2015 bis auf die beiden dort vorhandenen Einfeld-Sporthallen vermietet bzw. wird bei Leistung einer Beteiligung zu den Betriebskosten mietfrei zur Verfügung gestellt. Hauptmieter ist das Bildungszentrum des Handels (BZH). Darüber hinaus sind Flächen mietkostenfrei an den Förderverein des Lions Clubs im Revier und das Akkordeonorchester Hohnerklänge vergeben. Weitere Flächen sind an den REHA Aktiv e.V. vermietet. Bereits seit 2001 ist die ehemalige Hausmeisterwohnung nebst Garage an eine Privatperson vermietet.

In 2020 standen den Mieteinnahmen und Mietnebenkosten in Höhe von rund 123.500 € Gesamtaufwendungen in Höhe von rund 90.000 € gegenüber.

Die Kündigungsfristen der einzelnen Mietverträge variieren von 6 Monaten zum Monatsende über 6 Monate zum Jahresende bis hin zu 9 Monaten zum Monatsende.

Unstrittig ist es, dass, unter Berücksichtigung des Raumbedarfs der Heinrich-Kielhorn-Schule, eine Verlagerung dieser Schule an den Standort Bachackerweg 191 nur möglich ist, wenn der gesamte Standort freigezogen wird und eine bauliche Erweiterung für Küche und Mensa erfolgt. Alternativ zur baulichen Erweiterung könnte auch eine der beiden Einfeld-Sporthallen, hier die kleinere von beiden, zur Mensa und Küche umgebaut werden. Dies hätte aber zur Folge, dass der Sporthallenbestand in Marl weiter reduziert werden würde, zumal bei einer möglichen Aufgabe des Schulstandortes der Heinrich-Kielhorn-Schule an der Riegestraße eine weitere Sporthalle verloren geht.

Zum jetzigen Zeitpunkt könnten für die Hohnerklänge, den Förderverein des Lions Clubs im Revier sowie dem REHA Aktiv e.V. in der ehemaligen Hermann-Claudius-Schule Ausweichflächen zur Verfügung gestellt werden. Geeignete Alternativen für das BZH müssten noch in Abstimmung mit dem Mieter erarbeitet werden.

<u>Sanierungsbedarf Ausweichstandort</u>

Nach baufachlicher Einschätzung müssen am Standort Bachackerweg 191 folgende Gewerke komplett bzw. teilweise saniert werden:

- Heizungsanlage inkl. Leitungen und Heizkörper
- Teilweise Sanitärleitungen inkl. Objekte
- Elektroverteilung (nach Neu-Berechnung des Strombedarfes) inkl. einzelner Unterverteilungen und Leitungen
- Lampen bzw. Licht Konzept und Schaltungen durch Raumtrennungen
- Teilweise Fensterarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Maurer/Putzarbeiten

- Fliesenarbeiten
- Teilweise Dachsanierung
- Malerarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Außenanlagen

Darüber hinaus sind eine Küche und eine Mensa in baulicher Ergänzung zu den Bestandsgebäuden zu errichten.

Hinzukommen werden Kosten für die Herrichtung einer digitalen Infrastruktur (LAN, WLAN) die aber derzeit noch nicht beziffert werden können. Allerdings sind aber auch am Standort der Heinrich-Kielhorn-Schule digitale Infrastrukturen zu errichten. Hier wird aktuell eine Kostenschätzung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Digitalpaktes 2019 /2024 erarbeitet. Auf Grund der großen Bruttogeschossflächen der Heinrich-Kielhorn-Schule ist davon auszugehen, dass die Kosten am Standort Bachackerweg 191 geringer sein werden.

Der Standort Bachackerweg 191 verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung (A43) und über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (direkt vor der Schule). Parkplätze für das Lehrpersonal sind vorhanden. Im Zusammenhang mit der Verlagerung des ehemaligen Fußballplatzes des SC Marl-Hamm (jetziges Einkaufszentrum am Bachackerweg) wurde als Ausgleich für den Wegfall des Sportplatzes eine Multifunktionsspielfläche auf Kunststoffbelag für die Schule erstellt. Im Außenbereich der Schule, parallel zur A43, befinden sich Grünflächen, die derzeit vom BZH für die Ausbildung im Bereich Grünflächen und Gartenbau genutzt werden. Diese Flächen können für schulische Zwecke und als Baufläche für den Küchen- und Mensabereich genutzt werden. Der Standort verfügt insgesamt über Außenflächen die in vielfacher Hinsicht für schulische Aktivitäten genutzt werden können.

<u>Sanierungskosten Ausweichstandort</u>

Die zu erwartenden Kosten werden Stand heute bei einer Sanierungs- und Bauzeit von 1 bis 1,5 Jahren mit ca. 7 Mio € geschätzt. Eine Vorplanung in 2022 ist dabei vorauszusetzen.

4. Umzug

Kosten für den Umzug der Schule wurden noch nicht kalkuliert. Hierbei sind nicht nur die reinen Transportkosten zu berücksichtigen. Zusätzlich entsteht durch die Umstellung der Anfahrtswege (Bustransport), Organisation möglicher Parkprobleme etc. ein deutlicher Personalaufwand.

5. Folgekosten/-Faktoren

Variante 1: Vorübergehende Nutzung der Wilhelm-Raabe-Schule als Ausweichquartier

Für die Sanierungsphase der Heinrich-Kielhorn-Schule ist zwingend ein (saniertes) Ausweichquartier erforderlich.

Dies bedeutet zwangsläufig, dass nach Abschluss der Sanierungsarbeiten das sanierte Ausweichquartier Wilhelm-Raabe-Schule leer steht. Die Nachnutzung durch einen Mieter ist aufgrund der speziellen Gebäudestruktur fraglich. Ggf. sind Umbauarbeiten, um eine Vermietung zu ermöglichen, erforderlich.

Sollten auch hierdurch keine geeigneten Mieter gefunden werden, ist für die Vermarktung der Fläche ggf. ein Abriss erforderlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Sanierungskosten durch Mieteinnahmen oder Vermarktung mittelfristig refinanziert werden können.

Variante 2: Dauerhafte Nutzung der Wilhelm-Raabe-Schule / Aufgabe Schulstandort Kielhorn-Schule

Eine Vermietung des unsanierten Gebäudes der Kielhornschule ist aufgrund der baulichen Mängel und der speziellen Gebäudestruktur auszuschließen.

Bei einer Vermarktung des Geländes stünden dem Erlös die Abrisskosten entgegen. Aufgrund der Lage ist jedoch mit einem eher positiven Ergebnis zu rechnen.

6. Zusammenfassung

Vor dem skizzierten Hintergrund ergeben sich in der wirtschaftlichen Betrachtung aktuell folgende Alternativen:

	Sanierung Kielhorn-schule ohne Ausweich-standort	**Sanierung Heinrich-Kielhorn- Schule mit Ausweichstandort (Rückkehr in Kielhorn Schule)**	**Sanierung Alternativer Standort (Verlagerung Heinrich-Kielhorn- Schule)**
Faktoren	– Keine sukzessive Sanierung einzelner Räume möglich – Kein Containerstandort an Schule möglich – Lärm – Umfeld Situation durch Baulogistik erhebliches Problem im Betrieb	Langfristige Beibehaltung des Schulstandortes	
Fazit	nicht realistisch	machbar	machbar
Kosten Sanierung	./.	18,8 Mio Euro	7,0 Mio Euro
Kosten Herrichtung Ausweichquartier	./.	7,0Mio Euro	1 Mio Euro (Verkehrssicherung H.-Kielhorn-Schule.)
Gesamtkosten	**./.**	**25,8 Mio Euro**	**8,0 Mio Euro**

Nachnutzung	./.	Gebäude W.-Raabe Schule nur begrenzt für Mieter attraktiv	Gebäude Kielhornschule nicht mehr vermietbar
Kosten	./.	Ggf. Kosten für Umbau für möglichen Mieter / Mieteinnahmen Ggf. Kosten für Abbruch / Vermarktungserlöse **Keine Refinanzierung der Sanierungskosten**	Ggf. Kosten für Abbruch / Vermarktungserlöse **Refinanzierung der Abbruchkosten**